

TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2009

Pääkohdat kaudelta 1 - 9/2009 verrattuna vuoden 2008 vastaavaan

- liikevaihto kohosi 56,7 milj. euroon (53,0 milj. euroa), jossa kasvua 7,0 %

- käyttökate nousi 30,0 milj. euroon (28,1 milj. euroa), jossa kasvua 7,0 %

- operatiivinen tulos nousi 15,6 milj. euroon (12,2 milj. euroa), jossa kasvua 28,7 %

- liiketappio oli 1,5 milj. euroa (liikevoitto 25,9 milj. euroa) sisältäen 31,1 milj. euroa (-1,3 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon negatiivista muutosta

- tappio ennen veroja oli 10,8 milj. euroa (voitto ennen veroja 15,9 milj. euroa), jossa 31,1 milj. euroa (-1,3 milj. euroa)

sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon negatiivista muutosta

- tulos/osake, laimennettu, oli -0,14 euroa (0,23 euroa)

- taloudellinen vuokrausaste oli 94,3 % (96,4 %)

- konsernin omavaraisuusaste oli 38,0 % (41,4 %)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopoliksen liiketoiminta kehittyi katsauskaudella tyydyttävästi. Talouden taantuma näyttää toistaiseksi tasaantuneen ja olemme havainneet merkkejä elpymisestä.

Taantuma on katsauskauden aikana haitannut yhtiön liikevaihdon kehitystä, mutta taloudellisen vuokrausasteen lasku on pysähtynyt. Konsernin taloudellinen vuokrausaste oli samalla tasolla kuin toisen vuosineljänneksen päättyessä ollen 94,3 %. Toisaalta jo vuonna 2008 aloitetut tehostamistoimenpiteet ovat auttaneet yhtiön kannattavuuden turvaamista, joka näkyy operatiivisen tuloksen ja käyttökateen kasvuna edellisestä kaudesta.

Tuottovaatimusten nousu on hidastunut kolmannella neljänneksellä. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvät arvot ovat edelleen laskeneet kolmannella neljänneksellä, mutta aikaisempaa maltillisemmin.

Technopolis on tähän asti selvinnyt rahoitusmarkkinoiden kriisistä tyydyttävästi. Konsernin luottokannan keskikorko oli katsauskauden lopussa 2,72 %. Konserni pystyy nykyisillä 205,0 milj. euron luottolimiiteillään hoitamaan päätettyjen investointien rahoitustarpeet. Luottomarginaalien kohoamisesta huolimatta konsernin korkokulut ovat yleisen korkotason laskusta johtuen ennakoitua pienemmät, joka on omalta osalta tukenut konsernin kannattavuutta."

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Rahoitusmarkkinat ovat kesän aikana normalisoituneet huomattavasti, vaikka luottomarginaalit ovat edelleen parin vuoden takaista korkeammalla tasolla. Reaalitalouden ongelmat sen sijaan heijastuvat kiinteistömarkkinoihin viiveellä, mutta vuokralaisina toimivien yritysten taloustilanteen heikkenemisen johdosta vajaakäyttöasteiden

odotetaan nousevan ja vuokrien mahdollisesti laskevan hieman vuoden 2009 aikana. (Lähde: Catella 30.9.2009)

Työllisyystilanteen uskotaan heikkenevän ensi vuoden aikana. Vuokralaiset ovat aktivoituneet joillakin alueilla pyytämään vuokranalennuksia kesken sopimuskauden vedoten taloustilanteen heikentymiseen. Toimitilojen vajaakäyttöasteiden uskotaan nousevan erityisesti toimistotilojen osalta. Tarjonnan lisääntyessä vuokratasojen nousutrendi pysähtyy ja kääntyy ainakin joiltain osin laskuun. Yleisen talouskehityksen lievä positiivinen tunnelma on heijastunut kiinteistömarkkinoille tuottovaatimusten nousun pienentymisenä. (Lähde: Catella 30.9.2009)

Pietarin toimistomarkkinoilla matalasuhdanne on jatkunut edelleen, vaikka pientä piristymistä kolmannen vuosineljänneksen aikana on ollut näkyvissä. Kysyntä toimistotiloihin muodostuu suurelta osin yrityksistä, jotka muuttavat vanhoista tehottomista tiloista moderneihin tiloihin. Uusien markkinoille tulevien vuokralaisten osuus oli edelleen vähäinen. Ylitarjonnan johdosta vuokratasot ovat edelleen alentuneet. Vuokralaiset esittävät vuokranalennuksia ja toimistotilojen pienentäminen on tyypillistä vuokralaisten keskuudessa. (Lähde: Amplion 14.10.2009)

Globaalin taloussympäristön heikentyminen on näkynyt asiakkaiden toimintaympäristöjen kysynnän muuttumisena Technopoliksen toiminta-alueilla. Konseptinsa mukaisesti konserni tarjoaa asianmukaiset ja joustavat toimintaympäristöratkaisut myös taantuman vallitessa. Konsernin taloudellinen vuokrausaste on odotetusti laskenut, mutta säilynyt kohtuullisella tasolla ollen 94,3 % katsauskauden lopussa (30.9.2008 96,4 %).

Liiketoiminta

Technopolis-konserni on määritellyt vuoden 2009 alusta voimaan tulleen IFRS 8 - standardin mukaiset toimintasegmentit. Maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvia toimintasegmenttejä on kaksi: Suomi ja Venäjä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konserni esittää toimintasegmentteihin perustuvat tiedot tämän vuoden alusta lukien.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 56,7 milj. euroa (53,0 milj. euroa vuonna 2008), jossa oli kasvua 7,0 %. Liikevaihdosta 85,4 % (81,8 %) muodostui vuokratuotoista ja 14,6 % (18,2 %) palvelutuotoista. Palvelutuottojen suhteellisen osuuden pieneneminen johtuu pääosin konsultointiyksikön toiminnan lopettamisesta syyskuudella 2008. Konsernin kehityspalvelut auttoivat asiakkaita saamaan 19,0 milj. euroa riskipääomaa. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot eivät kasvaneet. Like for like rental growth eli vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla kauden 1 - 9/2009 vuokratuottoja vuoden 2008 vastaavan kauden vuokratuottoihin. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä. Konsernin käyttökate oli 30,0 milj. euroa (28,1 milj. euroa), jossa kasvua 7,0 %.

Konsernin liiketappio oli 1,5 milj. euroa (liikevoitto 25,9 milj. euroa), jossa on 31,1 milj. euroa (-1,3 milj. euroa)

sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon negatiivista muutosta. Liikevoiton laskun syynä on markkinoiden tuottovaatimusten noususta johtuva sijoituskiinteistöjen käyvän arvon lasku, jolla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Liikevoiton lasku vaikuttaa konsernin omavaraisuusasteeseen alentavasti.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,3 milj. euroa (10,0 milj. euroa). Konsernin tappio ennen veroja oli 10,8 milj. euroa (voitto 15,9 milj. euroa).

Yhtiö esittää tämän vuoden alusta lukien operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta. Konsernin operatiivinen tulos oli 15,6 milj. euroa (12,2 milj. euroa), jossa kasvua 28,7 %. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia.

Taseen loppusumma oli 691,7 milj. euroa (659,0 milj. euroa), missä oli kasvua 5,0 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 38,0 % (41,4 %).

Konsernin valmiina olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 596,4 milj. euroa (576,2 milj. euroa). Yhtiö on 1.1.2009 alkaen huomionnut muutetun IAS 40 - standardin, jonka mukaan myös aineellisissa hyödykkeissä esitetyt rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettava käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 40,0 milj. euroa. Standardimuutosta ei ole sovellettu takautuvasti. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 31,1 milj. euroa negatiivinen (-1,3 milj. euroa). Käyvän arvon negatiivinen muutos johtuu pääosin markkinoiden tuottovaatimusten noususta.

Kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten osalta käyvän arvon laskelmissa käytetään nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen sijoituskiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa oli 30.9.2009 8,02 % (30.9.2008 7,47 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,4 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta käyttöasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2000 - 2008 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 97,5 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 456 738 kerrosneliometriä (429 036 kerrosneliometriä 30.9.2008). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,3 % (96,4 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 122,5 milj. euroa (117,7 milj. euroa).

Konsernirakenne

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

Technopoliksella on Pietarissa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %).

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Kiinteistö Oy Hermia (49,3 %), Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Kiinteistö Oy Bioteknia (28,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %), Kuopio Innovation Oy (24 %) ja Lappeenranta Innovation Oy (20 %). Oulu Innovation Oy:stä Technopolis Oyj omistaa 13 %.

Konserniin kuuluu lisäksi Innopoli Oy:n täysin omistama Technopolis Ventures Oy Espoossa. Technopolis Ventures Oy:llä on omistuksessaan tytäryhtiöt Technopolis Ventures Lappeenranta Oy (100 %), Technopolis Ventures Jyväskylä Oy (100 %), Technopolis Ventures Oulu Oy (100 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (50,1 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Konsernin kehityspalveluyksikön paikalliset Technopolis Ventures yhtiöt suunnitellaan fuusioitavan emoyhtiöönsä Technopolis Ventures Oy:öön. Katsauskauden jälkeen Technopolis Oyj on hankkinut Technopolis Ventures Professia Oy:n koko osakekannan omistukseensa. Technopolis-konserni omistaa myös Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Hermia 15 - kiinteistön ensimmäisen vaiheen toteuttaminen Tampereella päätettiin käynnistää huhtikuussa 2008. Kohteen investoinnin suuruus on 14,5 milj. euroa ja bruttoala 11 790 neliometriä, johon sisältyy 300 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 100 %. Ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2009.

Yliopistonrinteen ensimmäisen vaiheen toteutus Tampereen keskustaan käynnistettiin kesäkuussa 2008. Uusi teknologiakeskus sijoittuu aiemmin tammikuussa kaupungilta hankitulle tontille Tampereen yliopiston viereen. Tontin kauppahinta oli 5,6 milj. euroa. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 33,3 milj. euroa ja bruttoala 19 200 neliometriä, johon sisältyy 130 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 89 % ja sen arvioidaan valmistuvan maaliskuussa 2010.

Technopolis toteuttaa Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (PSHP) silmäkeskuksen Technopoliksella suunnitteilla olevaan hyvinvointi- ja terveystalouteen erikoistuvaan kampuksen lisärakennukseen Finn-Medin alueelle Tampereelle. Rakennushankkeesta vastaa Technopolis Oyj, jolta sairaanhoitopiiri vuokraa tarvitsemansa toimitilat. Vuokrasopimuksen kesto on 20 vuotta.

Silmäkeskuksen rakentamishankkeen hanke- ja rakennussuunnittelu jatkuu syksyn aikana ja lopullinen rakentamispäätös tehdään keväällä 2010. Hankkeen kustannusarvio on 14,2 milj. euroa. Toiminta 4 800 m² keskuksessa voidaan käynnistää vuoden 2012 alussa.

Technopoliksen Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäinen vaihe on rakenteilla. Uusi teknologiakeskus sijoittuu Pulkovon kansainvälisen lentokentän välittömään läheisyyteen Technopolis St. Petersburg LCC:n omistamalle tontille. Ensimmäisen vaiheen kustannusarvio on noin 50 milj. euroa ja bruttoala noin 24 100 neliometriä. Vaiheen harjannostajaiset pidettiin 27.8.2009 ja rakennustyöt edistyvät suunnitelmien mukaisesti. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 32,9 milj. euroa.

Markkinatilanne on erittäin haasteellinen, mutta kysyntää on kohtuullisesti. Neuvotteluja käydään monien potentiaalisten asiakkaiden kanssa merkittävistä neliömääristä. Vuokrasopimusten aikatauluista on vaikea tehdä ennusteita. Yleinen markkinatapa Venäjällä on allekirjoittaa vuokrasopimukset kohteen valmistuttua. Kuitenkin Pulkovon ensimmäinen sitova esisopimus on allekirjoitettu. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 3 % ja sen arvioidaan valmistuvan keväällä 2010.

Technopolis on käynnistänyt toiminnanohjausjärjestelmän kehittämisen osana liiketoiminnan tehostamista. Uusi toiminnanohjausjärjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön huhtikuussa 2010. Kehityshankkeen ulkoiset kustannukset ovat 0,9 milj. euroa.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa ja osakkeiden määrä 57 345 341 kappaletta.

Yhtiön tietoisuuteen ei ole katsauskaudella tullut ilmoituksia omistussuuden muuttumisista.

Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimiitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Kauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia luottolimiittejä ja lainoja 205,0 milj. euroa ja rahavaroja 2,2 milj. euroa. Pitkäaikaisesta käyttämättömästä luottolimiitistä 70,0 milj. euroa on Euroopan investointipankin luototusta Technopoliksen tuleville laajennushankkeille Suomessa. Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Kauden lopussa ei ollut liikkeelle laskettuja yritystodistuksia. Lisäksi Technopoliksella on 15,0 milj. euron luotollinen shekkivililimiitti, joka kauden lopussa ei ollut käytössä.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,3 milj. euroa (10,0 milj. euroa). Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 3,6 (2,4). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 691,7 milj. euroa (659,0 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 430,7 milj. euroa (387,7 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,0 % (41,4 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 143,3 % (118,8 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,55 euroa (4,73 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 376,2 milj. euroa (333,9 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporkko oli 30.9.2009 2,72 % (5,08 %). Kauden lopussa korollisista veloista 70,8 % (72,7 %) oli sidottu 3-12 kk euribor-korkoon ja 29,2 % (27,3 %) oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,3 vuotta (10,5 vuotta).

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyppiin arvoihin oli 58,4 % (55,1 %).

Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 337,9 milj. euroa, joista 75,5 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen (OVA) laskiessa oheisen taulukon mukaisesti.

Lainan(L) tai pankkitakauksen (PT)pääoma, M€	Marginaali-prosentti 30.9.2009	OVA alle 38 %	OVA alle 33 %	OVA alle 30 %	Muuta
10,0 (L)	0,65			0,85	
4,1 (L)	0,65		0,70	1,00	
20,0 (L)	1,50	1,50	1,75	2,00	1.10. alkaen marginaali-prosentti 1,00 %, koska OVA 38 %
1,4 (L)	0,45				Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 28 %
10,0 (PT)	0,40			0,60	
20,0 (PT)	0,265	0,35*)		0,65	*)Kovenantti astuu voimaan 8.12.2013
10,00 (PT)	0,9		1,00	1,5	

Euroopan Investointipankin myöntämien lainojen, määrältään 75,0 milj. euroa, vakuutena on pankkitakaukset, 76,0 milj. euroa. Näistä pankkitakauksista 20,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä pyritään jatkamaan. Näiden pankkitakausten uusimisten yhteydessä merkittävät marginaalin nousut ovat mahdollisia.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 26,2 milj. euroa.

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

Organisaatio ja henkilöstö

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

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, Suomen tulosityksikön johtaja ja talousjohtaja Reijo Tauriainen, Tampereen alueyksiköstä ja yrityspalveluista vastaava johtaja Satu Eskelinen, kehitysjohtaja Jukka Akselin, myyntijohtaja Seppo Selmgren ja kehityspalvelujohtaja Will Cardwell.

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme yksikköä; Suomi, Venäjä ja Uudet markkinat. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi. Uudet markkinat-yksiköllä ei ole liikevaihtoa eikä liikevoittoa ja sen kulut on sisällytetty hallinnon kuluihin.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 152 (167) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 61(60) henkilöä, yrityspalveluissa 34(38) henkilöä ja kehityspalveluissa 57 (69) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 149(181).

Technopolis päätti aloittaa yhteistoimintalainmukaiset neuvottelut Technopolis Ventures yhtiöissä. Neuvottelut voivat vaikuttaa 25-30 henkilön työsuhteeseen. Henkilöstövaikutukset sisältävät mahdollisesti työsuhteiden päättämisiä, työntekijöiden siirtymisiä toisten työnantajien palvelukseen julkisrahoitteisten ohjelmien myötä ja sisäisiä siirtymisiä Technopoliksessa.

Paikalliset Technopolis Ventures yhtiöt suunnitellaan fuusioitavan emoyhtiönsä Technopolis Ventures Oy:öön. Nykyaikaiset videoneuvottelujärjestelmät ja internet-pohjaiset teknologiat mahdollistavat kehityspalveluiden kehittämisen, tuotannon ja toimittamisen keskittämisen. Kehityspalveluiden myynti järjestetään Technopoliksen alueyksiköiden kautta. Suurin osa julkisrahoitteisista voittoa tavoittelemattomista ohjelmista suunnitellaan siirrettäviksi paikallisille julkisille ja yksityisille yhteistyökumppaneille tämän vuoden loppuun mennessä.

Varsinainen yhtiökokous

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2009. Yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,12 euroa/osake. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka

täsmäytyspäivänä 31.3.2009 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 7.4.2009.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen 8 § siten, että kutsu yhtiökokoukseen tulisi toimittaa viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi. Teija Andersen, Jussi Kuutsa, Matti Pennanen, Timo Ritakallio sekä Erkki Veikkolainen valittiin hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Mainittujen henkilöiden lisäksi hallitukseen kuuluu hallituksen päätoiminen puheenjohtaja Pertti Huuskonen, joka yhtiökokouksessa 27.3.2008 valittiin hallituksen päätoimiseksi puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka on alkanut 15.9.2008 ja päättyy tilikautena 2010 pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Matti Pennanen valittiin hallituksen varapuheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että Pertti Huuskoselle maksetaan ajalta, joka alkaa vuoden 2009 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, palkkio yhtiökokouksen 27.3.2008 päätöksen ja Huuskosen kanssa laaditun palkkiosopimuksen mukaan, kuitenkin siten, että kyseiseltä ajalta Huuskosen rahapalkkiota alennetaan hänen kustannussäästöaloitteensa mukaisesti 15 prosentilla ollen täten 288 150 euroa.

Yhtiön hallituksen muille jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle ja 25 000 euroa hallituksen jäsenelle. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta. Hallituksen jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Yhtiökokous päätti edelleen, että hallitus valtuutetaan jatkamaan Pertti Huuskosen kanssa laadittua palkkiosopimusta alkuperäisin ehdoin vuodella siten, että se päättyisi tilikautena 2011 pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Alkuperäisten ehtojen mukainen rahapalkkio hallituksen puheenjohtajalle on kaudelle 339 000 euroa.

Tilintarkastajaksi valittiin KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio tilintarkastajan kohtuullisen laskun mukaan.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta seuraavasti. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 5 700 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,94 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla.

Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan.

Hallitus päättää miten osakkeita hankitaan. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia

muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 27.3.2008 antaman valtuutuksen omien osakkeiden hankkimisesta.

Valtuutus on voimassa 26.9.2010 asti.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa 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.

Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti).

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 29.11.2007 ja yhtiökokouksen 27.3.2008 antamat valtuutukset päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Valtuutus on voimassa 26.3.2012 asti.

Hallitus teki yhtiökokouksessa päätöksen muuttaa asiaa koskevaa yhtiökokouskutsussa mainittua ehdotustaan siten, että valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 11 400 000 osaketta, mikä vastaa noin 19,88 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Yhtiökokous päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis-konsernin avainhenkilöille.

Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010, 2011 ja 2012. Yhtiön hallitus päättää kunkin ansaintajakson ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet kutakin ansaintajaksoa edeltävän vuoden joulukuussa. Mahdollinen palkkio ansaintajaksoilta 2010, 2011 ja 2012 maksetaan vuosina 2011, 2012 ja 2013 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden ja puolen vuoden sitouttamisjakson aikana.

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 800 000 Technopolis Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,0 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 30.9.2009 oli 70,8% sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 29,2 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,3 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta.

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

Venäjän lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä. Mikäli Pulkovon vuokraaminen ei etene suunnitellulla tavalla muodostaa Pulkovon teknologiakeskus taloudellisen riskin konsernille. Pulkovon teknologiakeskuksen valmistuessa se muodostaa noin 7 % konsernin koko sijoituskiinteistöjen käyvistä 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. Pietarin maa-alueen hankinta on rahoitettu paikallisessa valuutassa ja siihen liittyvä valuuttariski on minimoitu valuutanvaihtosopimuksella.

Yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen voi pitkittyessään vaikuttaa yhtiön asiakkaiden ja sitä kautta myös konsernin liiketoimintaan epäsuotuisasti.

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen.

Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta teknologiatoimialoilta, tietointensiivisistä toiminnoista ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

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

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

Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 183 050 (227 467 31.12.2008) jyvitettyä neliometriä, mikä on 45 % (57 %) koko kiinteistökanthan jyvitettyistä neliömääristä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu siten, että 5 % (24 %) osalta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai alle, 27 % (52 %) osalta yli kolme mutta alle kuusi kuukautta, 52 % (16 %) osalta kuudesta yhdeksään kuukautta ja 16 % (8 %) osalta yli yhdeksän kuukautta. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 23 (24) kuukautta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käyviä 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 laadun määrittämiseen 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 ympäristökatselut ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Muutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti, millä ei ole kuitenkaan vaikutusta yhtiön operatiiviseen tulokseen, mutta vaikuttaa omavaraisuusasteeseen.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis-konsernin johto arvioi aiemmin tänä vuonna toimintaympäristöjen ja Technopoliksen tarjoamien palveluiden kysynnän heikkenevän vuonna 2009. Yhtiö arvioi silloin, että on olemassa riski siitä, että taloudellinen vuokrausaste alenee, mikä saattaa vaikuttaa haitallisesti yhtiön liikevaihdon ja käyttökatteen kehitykseen vuosina 2009 ja 2010. Johdon nykyisen arvion mukaan talouden elpymisen myötä tämä riski on jonkin verran pienentynyt, vaikka vuoteen 2010 liittyy edelleen epävarmuutta.

Johto arvioi, että yleinen talouden heikentyminen muodostaisi pitkittyessään haasteen konsernin kasvutavoitteille. Yhtiö jatkaa toimenpiteitä, joiden tavoitteena on turvata kannattavuutta myös vaikeissa taloudellisissa olosuhteissa. Konsernin johto arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen kasvavan 5-8 % vuonna 2009.

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

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

Oulu 29.10.2009

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Lisätietoja:
Keith Silverang, p. 040 566 7785

Osavuositiedotuksen PDF-versio on noudettavissa internetissä www.technopolis.fi -osoitteessa. Pyynnön paperiversion lähettämisestä voi esittää p. (08) 551 3228/Technopolis info.

Technopoliksella on tiedotepalvelu, johon liittyminen on mahdollista [www-sivuilla](http://www.sivuilla). Palveluun ilmoittautuneille lähetetään yhtiön tiedotteet sähköpostitse.

Osavuositiedotuksen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat pääosin samat kuin vuoden 2008 tilinpäätöksessä. Yhtiö on 1.1.2009 alkaen soveltanut uudistuneita IAS 1 ja IAS 40 - standardeja, sekä IFRS 8-standardia. Osavuositiedotus on laadittu IFRS-standardien

kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia.

Technopolis-konsernilla on kaksi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Tässä osavuosikatsauksessa esitettävä segmenttijako perustuu konsernin nykyiseen vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konserni esittää toimintasegmentteihin perustuvat kuluvaan vuoden tiedot vertailutietoineen tämän vuoden alusta lukien.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Yhtiö on huomionnut muutetun IAS 40 -standardin, jonka mukaan rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettava käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Yhtiö on soveltanut muutettua standardia vuoden 2009 alusta lukien.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

TULOSLASKELMA	7-9/ 2009	7-9/ 2008	1-9/ 2009	1-9/ 2008	1-12/ 2008
Meur					
Liikevaihto	18,58	18,16	56,74	53,04	72,57
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,45	1,23	1,51	4,37	5,48
Liiketoiminnan muut kulut	-8,73	-9,25	-28,21	-29,36	-41,07
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-2,56	0,41	-31,15	-1,32	-0,69
Poistot 2)	-0,13	-0,14	-0,39	-0,82	-0,98
Liikevoitto/-tappio	7,62	10,40	-1,50	25,92	35,31
Rahoitustuotot ja - kulut	-3,04	-3,21	-9,28	-10,01	-13,93
Tulos ennen veroja	4,57	7,19	-10,78	15,91	21,38
Tuloverot	-1,42	-2,02	2,56	-4,30	-5,53
Tilikauden tulos	3,15	5,17	-8,23	11,60	15,85
Muut laajan tuloksen erät					
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,03	0,01	0,06	-0,02	-0,04
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,01	0,00	-0,02	0,00	0,01
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,02	0,00	0,05	-0,01	-0,03
Tilikauden laaja tulos yhteensä	3,18	5,17	-8,18	11,59	15,82
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön	3,17	5,17	-8,18	11,76	15,99

osakkeenomistajille

Vähemmistöosakkaille	-0,02	0,00	-0,05	-0,15	-0,14
	3,15	5,17	-8,23	11,60	15,85

Tilikauden laajan
tuloksen jakautuminen:

Emoyhtiön

osakkeenomistajille	3,17	5,17	-8,16	11,74	15,96
Vähemmistöosakkaille	0,01	0,00	-0,02	-0,15	-0,14
	3,18	5,17	-8,18	11,59	15,82

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu
osakekohtainen tulos:

Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,06	0,10	-0,14	0,23	0,31
Tulos/osake, laimennus- vaikutuksella oikaistu (EUR)	0,06	0,10	-0,14	0,23	0,31

TASE, VARAT

Meur	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	2,03	2,02	2,02
Aineelliset hyödykkeet	50,28	31,62	37,94
Sijoituskiinteistöt	596,40	576,24	594,02
Sijoitukset	25,90	26,02	26,70
Laskennalliset verosaamiset	2,46	2,66	1,89
Pitkäaikaiset varat	677,07	638,57	662,57
Lyhytaikaiset varat	14,63	20,47	20,99
Varat yhteensä	691,70	659,04	683,56

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	63,93	63,82	63,82
Muu oma pääoma	0,43	0,43	0,55
Edellisten tilikausien voittovarot	89,21	79,61	79,62
Tilikauden tulos	-8,18	11,76	15,99
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	260,86	271,08	275,44
Vähemmistön osuus	0,12	0,24	0,26
Oma pääoma yhteensä	260,98	271,33	275,70

Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	349,95	312,80	329,84
Koroton vieras pääoma	1,28	1,41	1,38
Laskennalliset verovelat	32,75	37,92	38,11
Pitkäaikaiset velat yhteensä	383,98	352,13	369,33
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	26,21	21,11	20,43
Koroton vieras pääoma	20,53	14,47	18,10
Lyhytaikaiset velat yhteensä	46,74	35,59	38,53
Velat yhteensä	430,72	387,71	407,86
Oma pääoma ja velat yhteensä	691,70	659,04	683,56

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-9/	1-9/	1-12/
Meur	2009	2008	2008
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	-8,23	11,60	15,85
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	31,15	1,32	0,69
Poistot	0,39	0,82	0,98
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,01	-0,01	-0,02
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,44	0,00	0,14
Rahoitustuotot ja kulut	9,29	10,02	13,95
Verot	-2,56	4,30	5,53
Käyttöpääoman muutos	2,89	1,04	0,24
Saadut korot	0,38	0,49	1,24
Saadut osingot	0,01	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-8,79	-12,42	-16,41
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-2,41	0,06	0,46
Maksetut verot	-1,68	-1,67	-2,47
Liiketoiminnan rahavirta	20,87	15,57	20,19
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,02	-0,11	-1,11
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-44,93	-48,17	-70,21
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,22	-0,16	-0,27
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,49	0,70	0,96
Luovutusvoitot muista sijoituksista	0,00	2,30	2,33
Tytäryritysten hankinta	-0,10	-19,73	-22,21
Investointien rahavirta	-44,78	-65,17	-90,51

Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	42,00	50,21	70,21
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-12,12	-10,89	-14,46
Maksetut osingot	-6,88	-6,66	-6,60
Maksullinen osakeanti		58,54	58,48
<u>Lyhytaikaisten lainojen muutos</u>	<u>-4,00</u>	<u>-31,18</u>	<u>-31,24</u>
Rahoituksen rahavirta	19,01	60,02	76,39
Rahavarojen muutos	-4,91	10,43	6,07
Rahavarat tilikauden alussa	7,15	1,08	1,08
Rahavarat tilikauden lopussa	2,24	11,51	7,15

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake pääoma	Yli- kurssi rahasto	Muut rahasto t	Kert. voitto varat	Vähem- m. osuus	Oma pääoma
Meur						
OMA PÄÄOMA						
31.12.2007	74,54	18,55	27,38	86,29	0,40	207,17
Lisäys						
osakepääomaan	0,01		0,01			0,02
Suunnattu osakeanti	22,36		36,38			58,75
Osingonjako				-6,62		-6,62
Tilikauden laaja tulos			-0,01	11,76	-0,15	11,59
Muut muutokset			0,06	0,36		0,43
OMA PÄÄOMA						
30.9.2008	96,91	18,55	63,82	91,80	0,24	271,33
Tilikauden laaja tulos			-0,01	4,23	0,02	4,23
Muut muutokset			0,01	0,13		0,14
OMA PÄÄOMA						
31.12.2008	96,91	18,55	63,82	96,16	0,26	275,70
Osingonjako				-6,88		-6,88
Tilikauden laaja tulos			0,05	-8,18	-0,05	-8,18
Muut muutokset			0,06	0,37	-0,10	0,34
OMA PÄÄOMA						
30.9.2009	96,91	18,55	63,93	81,47	0,12	260,98

Segmentti-informaatio

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

7-9/

7-9/

1-9/

1-9/

1-12/

Meur	2009	2008	2009	2008	2008
Liikevaihto					
Suomi	18,50	18,12	56,54	52,90	72,43
Venäjä	0,10	0,07	0,24	0,20	0,27
Kohdistamattomat	-0,01	-0,04	-0,05	-0,06	-0,13
Yhteensä	18,58	18,16	56,74	53,04	72,57
Käyttökate					
Suomi	11,26	11,02	33,27	31,77	42,32
Venäjä	-0,07	-0,09	-0,35	-0,39	-0,54
Kohdistamattomat	-0,89	-0,80	-2,89	-3,32	-4,80
Yhteensä	10,30	10,13	30,03	28,05	36,98
Varat					
Suomi			684,22	654,40	675,22
Venäjä			32,85	14,24	19,14
Eliminoinnit			-25,37	-9,60	-10,80
Yhteensä			691,70	659,04	683,56

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

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

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

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

Technopolis-konserni					
OPERATIIVINEN TULOS	7-9/	7-9/	1-9/	1-9/	1-12/
Meur	2009	2008	2009	2008	2008
Liikevaihto	18,58	18,16	56,74	53,04	72,57
Liiketoiminnan muut tuotot	0,37	1,23	1,41	3,39	4,45
Liiketoiminnan muut kulut	-8,73	-9,25	-28,21	-29,36	-41,07
Poistot	-0,13	-0,14	-0,39	-0,39	-0,56
Liikevoitto/-tappio	10,09	9,99	29,54	26,68	35,40

Rahoitustuotot ja - kulut yhteensä	-2,92	-3,20	-8,84	-10,24	-15,19
Tulos ennen veroja	7,17	6,79	20,70	16,44	20,21
Verot operatiivisista eristä	-1,64	-2,03	-5,10	-4,44	-5,22
Vähemmistöosuus	0,02	0,00	0,05	0,15	0,14
Tilikauden operatiivinen tulos	5,55	4,76	15,64	12,16	15,12
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,08	0,00	0,10	0,98	1,03
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-2,56	0,41	-31,15	-1,32	-0,69
Kertaluonteiset poistot				-0,42	-0,42
Liikevoitto/-tappio	-2,47	0,41	-31,05	-0,76	-0,08
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,12	-0,01	-0,44	0,23	1,25
Tulos ennen veroja	-2,59	0,40	-31,48	-0,54	1,17
Verot ei- operatiivisista eristä	0,22	0,01	7,66	0,14	-0,30
Tilikauden ei- kassavirtatulos	-2,38	0,41	-23,82	-0,40	0,87
Tilikauden tulos yhteensä	3,17	5,17	-8,18	11,76	15,99
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)					
Operatiivisesta tuloksesta	0,10	0,10	0,27	0,24	0,29
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,04	0,01	-0,42	-0,01	0,02
Tilikauden tuloksesta	0,06	0,10	-0,14	0,23	0,31

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-9/ 2009	1-9/ 2008	1-12/ 2008
Liikevaihdon muutos, %	7,0	28,9	27,5
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	-2,7	48,9	48,7
Koronmaksukyky	3,6	2,4	2,2
Omavaraisuusaste, %	38,0	41,4	40,5
Luototusaste, %	58,4	55,1	55,6
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	152	167	165

Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, 1 000 euroa	45 839	118 376	143 273
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 3)	7,9	7,7	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,3	96,4	96,5
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	-0,14	0,23	0,31
laimennettu, euroa	-0,14	0,23	0,31
Oma pääoma/osake, euroa	4,55	4,73	4,80
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	57 345 341	50 245 014	52 029 796
laimennettu	57 345 341	50 111 727	52 118 705

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	345,3	261,9	261,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	161,3	165,5	162,4
Muut takausvastuut	12,9	46,8	13,24
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	2,30	1,03	0,94
Hankevastuut	0,15	0,02	0,21
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	139,80	132,00	112,00
Käyvät arvot	0,39	0,22	0,56

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin. Vuoden 2009 lukuihin sisältyy kertaluonteisia eriä 0,1 milj. euroa ja 2008 kumulatiivisiin lukuihin 0,9 milj. euroa.

2) Vuoden 2008 kumulatiivisiin lukuihin sisältyy kertaluonteisia poistoja 0,4 milj. euroa.

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

Jakelu:

Nasdaq OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi