

TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2008

- Pääkohdat kaudelta 1-3/2008 verrattuna vuoden 2007 vastaavaan
- liikevaihto kohosi 16,4 milj. euroon (13,6 milj. euroa), jossa kasvua 20,5 %
 - käyttökate kohosi 8,8 milj. euroon (6,4 milj. euroa), jossa kasvua 38,4 %
 - liikevoitto oli 10,8 milj. euroa (8,4 milj. euroa) sisältäen 2,6 milj. euroa (2,2 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
 - voitto ennen veroja oli 7,7 milj. euroa (6,5 milj. euroa), jossa kasvua 18,8 %
 - taloudellinen vuokrausaste oli 96,8 % (94,5 %)

Toimitusjohtaja Pertti Huuskonen:

"Katsauskaudella konsernin liiketoiminta kehittyi suotuisasti. Liikevaihtomme ja käyttökattamme kasvoivat verrattuna edellisen vuoden vastaavaan. Kauden merkittävin tapahtuma oli Technopoliksen laajentuminen Kuopioon, kun Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n hankinta varmistui. Tampereella Hermia 12 -kiinteistö valmistui arvioidun mukaisesti ja hankimme omistukseemme tontin ydinkeskustasta Tampereen yliopiston vierestä. Konsernin meneillään olevissa rakennushankkeissa etenimme suunnitelmien mukaisesti."

Liiketoiminta

Konsernin kauden liikevaihto oli 16,4 milj. euroa (13,6 milj. euroa kaudella 1-3/2007), jossa oli kasvua 20,5 %. Kauden liikevaihdosta 81,9 % (81,0 %) muodostui vuokratuotoista ja 18,1 % (19,0 %) palvelutuotoista. Kauden käyttökate oli 8,8 milj. euroa (6,4 milj. euroa), jossa kasvua 38,4 %. Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoinen 0,4 milj. euron luovutusvoitto ja 0,5 milj. euron kertaluontoinen korvaus vuokrasopimuksen ennakaisesta päättymisestä. Kauden liikevoitto oli 10,8 milj. euroa (8,4 milj. euroa). Suunnitelman mukaisiin poistoihin sisältyy 0,4 milj. euron kertaluontoinen erä. Konsernin nettorahoituskulut olivat 3,1 milj. euroa (1,9 milj. euroa). Kauden voitto ennen veroja oli 7,7 milj. euroa (6,5 milj. euroa).

Taseen loppusumma oli 630,5 milj. euroa (435,5 milj. euroa), missä oli kasvua 44,8 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 32,9 % (38,2 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 549,0 milj. euroa (394,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui ostettujen ja valmistuneiden kiinteistöjen käyppien arvojen vaikutuksesta, markkinoiden tuottovaatimusten muutoksista, tulevaisuuden tuottojen ja ajanmukaistamiskulujen muutoksista, koko kauden omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksesta ja kaudella erillisyyhtiöihin kirjatuista hankintamenojen lisäyksistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus kaudella oli 2,6 milj. euroa (2,2 milj. euroa).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 412 293 kerrosneliometriä (348 415 kerrosneliometriä). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 96,8 % (94,5 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen

vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 120,4 milj. euroa (119,6 milj. euroa).

Konsernirakenne

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

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Kiinteistö Oy Hermia (49,3 %), Technocenter Kempele Oy (48,5 %), 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 Kareltek Oy Lappeenrannassa (100 %), Technopolis Ventures JSP Oy Jyväskylässä (100 %), Technopolis Ventures Oulutech Oy Oulussa (70 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (50,1 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis Ventures Oy omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 25 %.

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

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Technopolis hankki omistukseensa Tampereen kaupungilta noin 3 950 neliömetrin suuruisen tontin Tampereen yliopiston vierestä Kalevantien ja Kanslerinrinteen kulmasta tammikuussa. Kauppahinta oli 480 euroa/rakennusoikeusneliometri eli yhteensä noin 5,6 milj. euroa. Technopoliksen tavoitteena on käynnistää Tampereen ydinkeskustan teknologiakeskuksen toteuttaminen tämän vuoden kuluessa.

Technopolis Kuopio Oy:n (aiemmin Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy) osakkeiden kauppakirja allekirjoitettiin Kuopion kaupungin kanssa 21.2.2008. Arvioitu osakkeista rahana maksettava kauppahinta on 18,7 milj. euroa Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n 21.2.2008 nettovelka-aseman perusteella. Kaupan jälkeen ja samanaikaisesti toteutetun Siilinjärven kunnan omistamien osakkeiden hankinnan jälkeen Technopolis omistaa Technopolis Kuopio Oy:n 100 %:sesti.

Technopolis Kuopio Oy koostuu kolmesta ajanmukaisesta kiinteistöyhtiöstä, joissa on yhteensä 47 860 vuokrattavaa neliötä. Yhtiön tiloissa toimii noin 150 yritystä tai yhteisöä ja noin 2 500 työntekijää.

Hermia 12 -kiinteistö Tampereella valmistui helmikuussa. Rakennus on kooltaan noin 5 000 kerrosneliometriä ja se on vuokrattu kokonaan.

Helsingin kaupungin Ruoholahteen rakentuvan teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2008. Kohde on

kooltaan 6 600 kerrosneliömetriä ja kustannusarvio runsaat 20 milj. euroa pysäköinti- ja tonttikuluineen. Rakennuksesta on vuokrattu 63 %.

Lappeenranta City -hankkeen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan huhti-toukokuussa 2008. Kohteen koko on 3 150 kerrosneliömetriä ja kustannusarvio noin 6,5 miljoonaa euroa. Rakennuksesta on vuokrattu 98 %.

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa ja neljännän vaiheen syyskuussa 2008. Kolmannen vaiheen koko on 3 500 bruttoneliömetriä ja investointi noin 5 milj. euroa. Neljännän vaiheen koko on 4 290 bruttoneliömetriä ja investointi noin 7,5 milj. euroa. Sekä kolmas että neljäs vaihe on vuokrattu kokonaan.

Helsinki-Vantaan teknologiakeskuksen viidennen rakennusvaiheen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2008. Kohteen koko on noin 6 700 bruttoneliömetriä ja investointi vajaat 15 milj. euroa. Rakennuksesta on vuokrattu 17 %.

Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen tontin valmistelu on alkanut 2008 ja talon rakentamisedellytysten arvioidaan muodostuvan vuoden 2008 kuluessa. Ensimmäisen vaiheen koko on noin 22 000 bruttoneliömetriä.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

2005A optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 2007 yhteensä 4 300 osaketta. Osakepääoman korotus, 7 267 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 6.2.2008. Uudet osakkeet oikeuttavat osinkoon tilikaudelta 2007 ja tuottavat muut osakasoikeudet rekisteröintipäivästä lukien. Osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi 7.2.2008 lukien.

Yhtiön osakepääoma on korotuksen jälkeen 74 548 943,69 euroa ja osakkeiden määrä 44 111 801 kappaletta.

Ilmoitukset omistussuuden muuttumisista

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Gazit-Globe Ltd.:n, Tel Aviv, Israel, omistussuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt viiden (5 %) prosentin rajan osakekaupalla, joka tehtiin 12.2.2008.

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan ABN AMRO Asset Management Holding N.V.:n hallinnoimien osakkeiden osuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt viiden (5 %) prosentin rajan osakekaupalla, joka tehtiin 7.11.2006.

Rahoitus

Konsernin nettorahoituskulut olivat 3,1 milj. euroa (1,9 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 630,5 milj. euroa (435,5 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 424,2 milj. euroa (270,0 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 32,9 % (38,2 %). Konsernin nettovelkaantumistaso oli kauden lopussa 173,2 prosenttia (135,8 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,67 euroa (4,08 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 365,1 milj. euroa (226,5 milj. euroa). Korollisten velkojen keskikorko 31.3.2008

oli 4,75 % (4,19 %). Kauden lopussa pitkäaikaisista lainoista 71,0 % (71,4 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 29,0 % (28,6 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 11,0 vuotta (12,1 vuotta).

Osana kokonaisrahoitusta Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä kauden lopussa oli 32,8 milj. euroa (30,8 milj. euroa).

Organisaatio ja henkilöstö

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Pertti Huuskonen, johtajat Jukka Akselin, Hannu Eronen, Satu Eskelinen, Markku Hokkanen, Martti Launonen, Seppo Selmgren, Keith Silverang ja Reijo Tauriainen, sekä talousjohtaja Jarkko Ojala.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 151 (141) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 50 (51) henkilöä, yrityspalveluissa 35 (32) henkilöä ja kehityspalveluissa 66 (58) henkilöä.

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme tulosityksikköä; Pääkaupunkiseutu, Kasvukeskukset ja Venäjä. Pääkaupunkiseudun yksikön johtajana toimii Keith Silverang, Kasvukeskukset-yksikön johtajana Reijo Tauriainen ja Venäjän-yksikön johtajana Peter Coachman. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoimintoja konsernin kiinteistökehityksen, markkinoinnin ja myynnin sekä palvelukonseptin toteuttamiseksi. Konsernin Konsultoinnin yksikkö ja yrityskehitysyhtiö Technopolis Ventures Oy raportoivat Keith Silverangille. Yhtiön talousjohtajana toimii Jarkko Ojala.

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2008 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2007, myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle ja päätti jakaa osinkoa hallituksen esityksen mukaisesti 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta 0,15 euroa osaketta kohti.

Yhtiökokous päätti muuttaa hallituksen toimikautta koskevan yhtiöjärjestyksen pykälän kuulumaan siten, että hallituksen jäsenen toimikausi päättyy viimeistään toisena valinnan jälkeisenä tilikautena pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Jussi Kuutsa, Matti Pennanen, Timo Ritakallio, Erkki Veikkolainen sekä Juha Yli-Rajala valittiin yhtiön hallitukseen toimikaudeksi, joka alkaa valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön nykyinen toimitusjohtaja Pertti Huuskonen valittiin hallituksen päätoimiseksi puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka alkaa yhtiön seuraavan toimitusjohtajan tultua merkityksi kaupparekisteriin ja päättyy toisena valinnan jälkeisenä tilikautena pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Timo Parmasuo valittiin hallituksen puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka alkaa valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy Pertti Huuskosen toimikauden alkaessa. Matti Pennanen valittiin hallituksen varapuheenjohtajaksi.

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

Yhtiökokous päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta siten, että hankittavien omien osakkeiden lukumäärä on korkeintaan 4 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,07 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain yhtiön vapaalla omalla pääomalla joko hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten osakkeita hankitaan ja hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankinta). Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 29.3.2007 antaman valtuutuksen ja on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 18,14 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään 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 suunnatusti. Valtuutus ei kumoaa yhtiökokouksen 29.11.2007 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista. Valtuutus on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Huhtikuun alussa Technopolis Oyj allekirjoitti 100 milj. euron rahoitussopimuksen Euroopan investointipankin kanssa. Rahoitussopimus koostuu 100 milj. euron suuruisesta luottolimiitistä, joka on voimassa 18 kuukautta allekirjoituksesta lähtien. Sopimuksen mukaan Euroopan investointipankki luotottaa Technopoliksen tulevia laajennushankkeita Suomessa.

Rahoitustarkastus on 14.4.2008 hyväksynyt Technopolis Oyj:n arvopaperimarkkinain mukaisen perusesitteen, joka sisältää tietoja yhtiöstä sekä sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta. Perusesite on voimassa 12 kuukautta sen julkistamisesta.

Perusesite on 17.4.2008 alkaen sen voimassaoloajan saatavilla suomenkielisenä yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi osiosta Sijoittajille sekä painettuna suomen- ja englanninkielisenä yhtiöstä osoitteesta Technopolis Oyj, Elektriikkatie 8, 90570 Oulu ja OMX Nordic Exchange Helsinki Oy:n palvelupisteestä OMX Way:stä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön

tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan tavoitteena on hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä sekä pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta.

Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen.

Technopoliksen kauden lopun pitkäaikaisten lainojen rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,3 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Pitkäaikaisista lainoista 31.3.2008 oli 71,0 % sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Pitkäaikaisista lainoista 29,0 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Pitkäaikaisten lainojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 11,0 vuotta. Osana kokonaisrahoitusta on Technopoliksella 90,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.3.2008 oli 32,8 milj. euroa.

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. Valuuttariski on minimoitu valuutanvaihtosopimuksella.

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. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Konsernin kiinteistökatka on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan, Tampereelle ja Oulun seudulle. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9,9 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 150 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.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laadun määritykseen sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa

kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmut ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa tuloskehitykseen merkittävästi. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Muutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis-konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2008 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen ilman myyntivoittoa kasvavan 18-22 % vuonna 2008.

Technopolis pyrkii kasvustrategiansa mukaisesti toimimaan vuonna 2011 parhaissa huipputekniikan kaupungeissa Suomessa sekä lisäksi Venäjällä ja 1-2 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 15 % vuosittain. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla.

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

Oulu 22.4.2008

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja

Lisätietoja:

Pertti Huuskonen, p. 0400 680 816 tai (08) 551 3213

Osavuosikatsauksen PDF-versio on noudettavissa internetissä www.technopolis.fi -osoitteessa. Pyyntö paperiversioon lähettämistä voi esittää p. (08) 551 3242/Teija Koskela.

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen rakennusaikaiseen hankintamenuon sisällytetään välittömästi rakentamisesta aiheutuvat sisäiset ja ulkoiset menot IAS 16 -standardin mukaisesti. IAS 23 -standardiin perustuen vieraan pääoman korkokulut rakennusajalta on kohdistettu rakenteilla olevaan kiinteistöjen hankintamenuon.

Osavuosikatsauksen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin vuoden 2007 tilinpäätöksessä. Osavuosikatsaus on

laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, mutta sen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34-standardin vaatimuksia.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

TULOSLASKELMA

MEUR	1-3/ 2008	1-3/ 2007	1-12/ 2007
Liikevaihto	16,38	13,59	56,90
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	2,07	1,23	5,24
Liiketoiminnan muut kulut	-9,63	-8,45	-33,50
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	2,58	2,15	14,55
Suunnitelman mukaiset poistot 2)	-0,56	-0,15	-0,62
Liikevoitto	10,83	8,36	42,56
Rahoitustuotot ja -kulut	-3,15	-1,90	-9,67
Voitto ennen veroja	7,68	6,47	32,89
Tuloverot	-2,15	-1,59	-8,81
Tilikauden voitto	5,53	4,88	24,08
Tilikauden voiton jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	5,65	4,87	24,04
Vähemmistöosakkaille	-0,12	0,01	0,04

TASE, VARAT

MEUR	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	2,05	2,60	2,49
Aineelliset hyödykkeet	32,08	5,60	26,90
Sijoituskiinteistöt	549,02	394,76	468,76
Sijoitukset	26,58	20,95	22,22
Laskennalliset verosaamiset	2,86	2,12	2,41
Pitkäaikaiset varat yhteensä	612,59	426,03	522,78
Lyhytaikaiset varat	17,90	9,45	9,50
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat			1,87
Varat yhteensä	630,49	435,48	534,16

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

MEUR			
Oma pääoma			
Osakepääoma	74,55	68,53	74,54
Ylikurssirahasto	18,55	18,49	18,55
Muut rahastot	27,37	11,51	27,38
Muu oma pääoma	0,18		0,55
Edellisten tilikausien voittovarot	79,68	61,94	61,70
Tilikauden voittovarot	5,65	4,87	24,04
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	205,98	165,33	206,77
Vähemmistön osuus	0,28	0,14	0,40
Oma pääoma yhteensä	206,26	165,48	207,17
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	315,17	184,10	227,95
Koroton vieras pääoma	1,39	1,48	1,42
Laskennalliset verovelat	37,11	24,06	35,08
Lyhytaikaiset velat			

Korollinen vieras pääoma	49,89	42,39	49,90
Koroton vieras pääoma	20,67	17,97	12,64
Velat yhteensä	424,24	270,00	326,99
Oma pääoma ja velat yhteensä	630,49	435,48	534,16

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

MEUR	1-3/ 2008	1-3/ 2007	1-12/ 2007
------	--------------	--------------	---------------

Liiketoiminnan rahavirta

Liikevoitto	10,83	8,36	42,56
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-2,58	-2,15	-14,55
Poistot	0,56	0,15	0,62
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,25	0,15	0,52
Käyttöpääoman muutos	0,12	2,08	0,33
Saadut korot	0,21	0,51	0,82
Maksetut korot ja maksut	-3,70	-2,49	-11,15
Tuotot muista pys. vast. sijoituksista		0,02	0,02
Maksetut verot	-0,47	-0,55	-2,91
Liiketoiminnan rahavirta	4,72	6,08	16,25

Investointien rahavirta

Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,11		-1,65
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-21,02	-6,01	-27,56
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,03	-0,14	-0,38
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,01	0,02
Luovutusvoitot muista sijoituksista	2,30	0,25	0,34
Tytäryritysten hankinta	-18,72	-3,79	-48,93
Investointien rahavirta	-37,57	-9,67	-78,15

Rahoituksen rahavirta

Pitkäaikaisten lainojen lisäys	45,90	12,87	67,89
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-4,17	-11,83	-20,09
Maksetut osingot			-5,68
Maksullinen osakeanti	0,02	5,30	16,79
Rahoitusleasingsaamisten takaisinmaksut	0,22	0,19	0,81
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-2,45	-4,07	0,46
Rahoituksen rahavirta	39,52	2,47	60,18

Rahavarojen muutos

Rahavarat tilikauden alussa	1,08	2,80	2,80
Rahavarat tilikauden lopussa	7,74	1,68	1,08

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

MEUR	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahas- tot	Kert. voitto- varat	Väh. osuus	Oma pää- oma
Oma pääoma 31.12.2006	67,32	18,55	7,37	67,46	4,58	165,28
Lisäys osakepääomaan	0,05					0,05
Suunnattu osakeanti	1,16		4,13			5,29
Osingonjako				-5,68		-5,68
Tilikauden tulos				4,87	0,01	4,88
Muut muutokset		-0,06	0,01	0,15	-4,45	-4,35
Oma pääoma 31.3.2007	68,53	18,49	11,51	66,80	0,14	165,48
Lisäys osakepääomaan	0,16					0,16
Suunnattu osakeanti	5,85		15,95			21,80

Tilikauden tulos				19,17	0,03	19,20
Muut muutokset		0,06	-0,08	0,32	0,23	0,53
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
Osingonjako				-6,62		-6,62
Tilikauden tulos				5,65	-0,12	5,53
Muut muutokset			-0,02	0,18		0,16
Oma pääoma 31.3.2008	74,55	18,55	27,37	85,50	0,28	206,26

TUNNUSLUVUT

		1-3/ 2008	1-3/ 2007	1-12/ 2007
Liikevaihdon muutos, %		20,5	47,2	26,9
Liikevoitto/liikevaihto, %		66,1	61,6	74,8
Omavaraisuusaste, %		32,9	38,2	39,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä		151	141	142
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin, 1 000 euroa	87 718		3 367	88 962
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, % 3)	7,3		7,7	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,8		94,5	96,8
Tulos/osake, laimentamaton, euroa	0,13		0,12	0,58
laimennettu, euroa	0,13		0,12	0,58
Oma pääoma/osake, euroa	4,67		4,08	4,69
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin				
laimentamaton	44 110 053	40 473 746	41 407 380	
laimennettu	43 777 990	40 544 335	41 469 091	

VASTUUSITOUMUKSET

MEUR	31.3.2008	31.3.2007	31.12.2007
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	240,12	195,50	201,72
Maanvuokravastuut	1,06	0,53	1,06
Muut kiinnitysvastuut	0,93	0,93	0,93
Pantatut sijoituskiinteistöt	166,88	46,19	97,77
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvot	17,28	4,00	17,28
käyvät arvot	0,49	-0,03	0,28
Kiinteistöinvestointien alv-vastuu	9,24	13,29	11,49
Hankevastuut	0,26	0,01	6,14
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet			
Takaus	0,50	0,50	0,50
Muut takausvastuut	47,87	0,10	0,10
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	1,05	0,34	0,48

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin. Katsauskauden liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoisia eriä 0,9 milj. euroa.

2) Katsauskauden poistoihin sisältyy kertaluontoisia poistoja 0,4 milj. euroa.

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

Jakelu:

OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi