

## TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2009

Pääkohdat kaudelta 1 - 3/2009 verrattuna vuoden 2008 vastaavaan

- liikevaihto kohosi 19,4 milj. euroon (16,4 milj. euroa), jossa kasvua 18,4 %
- käyttökate nousi 9,9 milj. euroon (8,8 milj. euroa), jossa kasvua 12,9 %
- operatiivinen tulos nousi 4,8 milj. euroon (3,2 milj. euroa), jossa kasvua 50,7 %
- liiketappio oli 4,2 milj. euroa (liikevoitto 10,8 milj. euroa) sisältäen 14,0 milj. euroa (+ 2,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon negatiivista muutosta
- tappio ennen veroja oli 7,9 milj. euroa (voitto ennen veroja 7,7 milj. euroa), jossa 14,0 milj. euroa (+ 2,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon negatiivista muutosta
- taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 % (96,8 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 38,6 % (32,9%)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopoliksen liiketoiminta kehittyi katsauskaudella kohtalaisesti huolimatta globaalin talousympäristön heikentymisestä edelleen. Rahoitusmarkkinoiden kriisillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin rahoitusasemaan ja rahoituskustannuksiin. Konserni pystyy nykyisillä luottolimiiteillään, 222,5 milj. euroa, hoitamaan normaalin liiketoiminnan ja päätettyjen investointien rahoitustarpeet. Korot ovat laskeneet ja luottomarginaalit kohonneet, joiden tekijöiden yhteisvaikutuksena konsernin korkokulut ovat ennakoitua pienemmät. Reaalitalouden kriisi on alkanut vaikuttaa asiakkaidemme toimintaedellytyksiin, mistä johtuen jotkut asiakkaat ovat irtisanoneet tai halunneet neuvotella pienemmiksi toimitilojaan.

Technopolis tarjoaa konseptinsa mukaisesti asianmukaisia ja joustavia toimintaympäristöratkaisuja myös taantuman vallitessa, mikä on näkynyt vilkkaana pienten toimitilojen kysyntänä ja sopimukset on pääosin solmittu vastaavalla hintatasolla kuin vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä. Markkinoiden tuottovaatimukset ovat kohonneet ja tästä johtuen sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvät arvot ovat laskeneet yhteismäärältään 14 miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana ja konsernin liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisestä kaudesta."

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Taluskriisin vaikutukset ovat näkyneet jo kiinteistökauppojen lainarahoituksen saannin vaikeutumisenä ja lainamarginaalien nousuna. 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 31.3.2009)

Viime vuonna suhteellisen hyvin toimineille vuokrausmarkkinoille odotetaan muutoksia vuoden 2009 aikana reaalityalouden ongelmien näkyessä yritysten taloustilanteessa. Toimitilojen vajaakäyttöasteiden uskotaan nousevan erityisesti toimitilojen osalta. Tarjonnan lisääntyessä vuokratason nousutrendi pysähtyy ja kääntyy ainakin joiltain osin laskuun. (Lähde: Catella)

Pietarin kiinteistömarkkinoilla on vuoden 2008 kolmannelta neljänneksestä lähtien tapahtunut merkittävä lasku kiinteistöinvestoinneissa. Siellä on ollut erittäin vähän kauppoja tai ne ovat siirtyneet tuonemmaksi. Ennusteiden mukaan vuoden 2009 toisella ja kolmannelle neljännekselle voi olla aktiviteetin lisääntymistä investoinneissa. Käyttöasteet alentuvat toimituskeskuksissa uusien liikekeskusten valmistuessa ja toisaalta yritykset vapauttavat tilaa nykyisissä toimitiloissaan optimoidakseen vuokratustannukset. (Lähde: Colliers, 2009)

Globaalin talousympäristön heikentyminen on näkynyt huipputeknologia-asiakkaiden toimintaympäristöjen kysynnän muuttumisena Technopoliksen toiminta-alueilla. Konseptinsa mukaisesti konserni tarjoaa asianmukaiset ja joustavat toimintaympäristöratkaisut myös taantuman vallitessa. Asiakkaiden kysyntä on kohdistunut pienempiin toimitiloihin ja sopimusrakenteen ansiosta konserni on kyennyt nuoruus tarpeet hoitamaan. Katsauskaudella uusien sopimusten vuokrataso on pääosin säilynyt edellisen vuoden viimeisen vuosineljänneksen tasolla. Konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt kohtuullisella tasolla ollen 95,7 % katsauskauden lopussa (31.3.2008 96,8 %). Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on näkynyt yhtiön nostamien luottojen marginaaleissa ja rahoituksen saatavuudessa. Korot ovat laskeneet ja korkomarginaalit kohonneet, joiden tekijöiden yhteisvaikutuksena konsernin korkokulut ovat ennakoitua pienemmät.

## 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 tästä osavuositarkastuksesta lukien.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 19,4 milj. euroa (16,4 milj. euroa vuonna 2008), jossa oli kasvua 18,4 %. Liikevaihdosta 84,4 % (81,9 %) muodostui vuokratuotoista ja 15,6 % (18,1 %) palvelutuotoista. Palvelutuottojen suhteellisen osuuden pieneneminen johtuu pääosin konsultointiyksikön toiminnan lopettamisesta syyskuun 2008. Konsernin kehityspalvelut auttoivat asiakkaita saamaan 14,0 milj. euroa riskipääomaa. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kasvu oli 3,0 %. Like for like rental growth eli vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla kauden 1 - 3/2009 vuokratuottoja vuoden 2008 vastaavan kauden vuokratuottoihin. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä. Konsernin käyttökate oli 9,9 milj. euroa (8,8 milj. euroa), jossa kasvua 12,9 %.

Konsernin liiketappio oli 4,2 milj. euroa (liikevoitto 10,8 milj. euroa), jossa on 14,0 milj. euroa (+ 2,6 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 3,7 milj. euroa (3,1 milj. euroa). Konsernin tappio ennen veroja oli 7,9 milj. euroa (voitto 7,7 milj. euroa).

Yhtiö esittää tässä osavuosikatsauksessa ensimmäisen kerran operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta. Konsernin operatiivinen tulos oli 4,8 milj. euroa (3,2 milj. euroa), jossa kasvua 50,7 %. 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 685,5 milj. euroa (630,5 milj. euroa), missä oli kasvua 8,7 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 38,6 % (32,9 %).

Konsernin valmiina olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 582,0 milj. euroa (549,0 milj. euroa). Yhtiö on 1.1.2009 alkaen huomioinut 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 24,3 milj. euroa. Standardimuutosta ei ole sovellettu takautuvasti.

Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 14,0 milj. euroa negatiivinen (vuonna 2008 + 2,6 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 31.3.2009 7,85 % (31.3.2008 7,26 %). Varovaisuus huomioiden käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,5 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta käyttöasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2000 - 2008 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 97,5 %. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 20,9 milj. euroa.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 438 337 kerrosneliometriä (412 293 kerrosneliometriä 31.3.2008). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 95,7 % (96,8 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen

vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 128,1 milj. euroa (120,4 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 (70 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (50,1 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis Ventures Oy omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 25 %.

#### Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen viidennen vaiheen toteuttaminen käynnistettiin kesäkuussa 2008. Laajennuksen koko on noin 4 030 bruttoneliometriä ja investointi noin 7,2 milj. euroa. Viidennen vaiheen valmistumisaika on kesäkuu 2009. Laajennusosasta on vuokrattu yhteensä noin 66 % katsauskauden tiedotteen julkaisupäivänä.

Hermia 15 - kiinteistön ensimmäisen vaiheen toteuttaminen Tampereella päätettiin käynnistää huhtikuussa 2008. Hankkeen kustannusarvio on 14,5 milj. euroa ja bruttoala 11 790 neliometriä, johon sisältyy 300 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 100 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan 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 73 % ja sen arvioidaan valmistuvan maaliskuussa 2010.

Ohjelmakaaren toisen vaiheen toteuttaminen Jyväskylän Ylistönmaella aloitettiin kesäkuussa 2008. Hankkeen kustannusarvio on noin 7,7 milj. euroa, johon sisältyy osuus myöhemmin toteuttavasta pysäköintilaitoksesta. Vaiheen bruttoala on noin 4 790 neliometriä. Toisen vaiheen tiloista on vuokrattu 71 % ja sen arvioidaan valmistuvan kesäkuussa 2009.

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. Rakennustyöt edistyvät suunnitelmien mukaisesti. Markkinatilanne on erittäin haasteellinen, mutta kysyntää on kohtuullisesti. Paikallisen markkinatavan mukaisesti vuokrasopimukset allekirjoitetaan pääosin kohteen valmistuttua. Teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan keväällä 2010.

#### 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 omistusosuuden muuttumisista.

#### Rahoitus

Technopolis pystyy rahoittamaan nykyisillä luottolimiiteillään operatiivisen liiketoiminnan ja kaikki päätetyt investoinnit. Kauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia pitkäaikaisia luottolimiittejä ja lainoja 119,9 milj. euroa ja rahavaroja 10,5 milj. euroa. Pitkäaikaisesta käyttämättömästä luottolimiitistä 80,0 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. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä kauden lopussa oli 2,4 milj. euroa (32,8 milj. euroa). Lisäksi Technopoliksella on kokonaan käyttämätön 15,0 milj. euron luotollinen shekkilimiitti. Technopoliksella on yhteensä 222,5 milj. euroa lyhyt- ja pitkäaikaisia rahoituslimiittejä.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 3,7 milj. euroa (3,1 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 685,5 milj. euroa (630,5 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 422,3 milj. euroa (424,2 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,6 % (32,9 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 133,8 % (173,2 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,59 euroa (4,67 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 362,5 milj. euroa (365,1 milj. euroa). Korollisten velkojen keskikorko oli 31.3.2009 3,11 % (4,75 %). Kauden lopussa korollisista veloista 75,5 % (71,0 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 24,5 % (29,0 %) kiinteään

korsoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,4 vuotta (11,0 vuotta).

Konsernilla on pitkäaikaisia korollisia lainoja 343,7 milj. euroa, joista osaan sisältyy omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja 56,6 milj. euroa. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennaikaiseen takaisinmaksuun. Lainojen korkomarginaalit eivät kuitenkaan voi merkittävästi nousta nykytasostaan omavaraisuusasteen heikentyessä, koska rahoittajatahot ovat jo viimeisen 12 kuukauden aikana nostaneet marginaaleja luottoehtojen mukaisesti vedoten jälleenrahoituksensa saatavuuteen ja hintatason nousuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen (OVA) laskiessa oheisen taulukon mukaisesti.

Lainan(L) tai pankkitakauksen (PT)pääoma, M€	Marginaali-prosentti nyt	OVA alle 38 %	OVA alle 33 %	OVA alle 30 %	Muuta
10,0 (L)	0,65			0,85	
4,9 (L)	0,65		0,70	1,00	
10,1 (L)	1,00				Laina voidaan irtisanoa, jos OVA alle 38 %
1,6 (L)	0,45				Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 28 %
10,0 (PT)	0,365	0,4		0,60	
20,0 (PT)	0,265	0,35		0,65	Kovenantti astuu voimaan 8.12.2013

Euroopan Investointipankin myöntämien lainojen, määrältään 65,0 milj. euroa, vakuutena on pankkitakaukset, 66,0 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 18,9 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.

Technopoliksen hallitus päätti kokouksessaan 26.2.2009 muuttaa organisaatiorakennetta ja vähentää johtoryhmän jäsenten määrää. Hallitus päätti nimittää varatoimitusjohtajaksi ja talousjohtajaksi, Reijo Tauriaisen, FM, joka on toiminut yhtiön talousjohtajana 2004 - 2007 ja Suomen tulosityksikön johtajana vuoden 2008 alusta, missä tehtävässä hän jatkaa edelleen.

Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme tulosityksikköä; 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.

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

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 153 (151) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 58 (50) henkilöä, yrityspalveluissa 34 (35) henkilöä ja kehityspalveluissa 61 (66) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 153 (157).

#### 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 yhtiökokoukskutsussa 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 ansaintajaksolta 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 1,8 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.3.2009 oli 75,5 % sidottu 3-12 kk euribor - korkoon. Korollisista veloista 24,5 % 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 10,4 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 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. 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. 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 8,7 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 175 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaaisiin 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 200 720 jyvitettyä neliometriä, mikä on 50 % koko kiinteistökönnän jyvitettyistä neliömääristä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu siten, että 9 % osalta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai alle, 25 % osalta yli kolme mutta alle kuusi kuukautta, 48 % osalta kuudesta yhdeksään kuukautta ja 18 % osalta yli yhdeksän kuukautta. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 23 kuukautta.

Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen määrää liiketoiminnan muuttuessa. Tämä on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia ja 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 ympäristökatselmuksot 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.

#### Tulevaisuuden näkymät

Technopolis -konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä ja tarjoamiensa palveluiden kysynnän heikkenevän vuonna 2009. Yhtiö arvioi, että on olemassa merkittävä riski siitä, että taloudellinen vuokrausaste alenee, mikä saattaa vaikuttaa haitallisesti yhtiön liikevaihdon ja käyttökatteen kehitykseen vuosina 2009 ja 2010.

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

Technopolis pyrkii kasvustrategiansa mukaisesti toimimaan vuonna 2012 parhaissa huipputekniikan kaupungeissa Suomessa sekä lisäksi Venäjällä ja 2-3 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 käypien arvojen ja toimitilojen vuokratason muutoksien kautta konsernin tulokseen.

Oulu 23.4.2009

TECHNOPOLIS OYJ  
Hallitus

Keith Silverang  
toimitusjohtaja

Lisätietoja:  
Keith Silverang, p. 040 566 7785

Tilinpäätöstiedotteen PDF-versio on noudettavissa internetissä [www.technopolis.fi](http://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.

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

Technopolis -konsernilla on kaksi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Toiminnan laajetessa raportoidaan jatkossa mahdollisesti myös kolmas toimintasegmentti: Uudet markkinat. Tässä osavuositarkastuksessa esitettävä segmenttijako perustuu konsernin nykyiseen vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konserni esittää toimintasegmentteihin perustuvat kuluvan vuoden tiedot vertailutietoineen ensimmäisen kerran tässä osavuositarkastuksessa.

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	1-3/ 2009	1-3/ 2008	1-12/ 2008
Meur			
Liikevaihto	19,40	16,38	72,57
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,47	2,07	5,48
Liiketoiminnan muut kulut	-9,93	-9,63	-41,07

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-14,04	2,58	-0,69
Poistot 2)	-0,13	-0,56	-0,98
<hr/>			
Liikevoitto/-tappio	-4,22	10,83	35,31
Rahoitustuotot ja -kulut	-3,69	-3,15	-13,93
<hr/>			
Tulos ennen veroja	-7,91	7,68	21,38
Tuloverot	2,15	-2,15	-5,53
<hr/>			
Tilikauden tulos	-5,76	5,53	15,85

MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT

Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,00	-0,03	-0,04
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,00	0,01	0,01
<hr/>			
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,00	-0,02	-0,03

TILIKAUDEN LAAJA TULOS  
YHTEENSÄ

-5,76	5,51	15,82
-------	------	-------

Tilikauden tuloksen jakautuminen:

Emoyhtiön osakkeenomistajille	-5,74	5,65	15,99
Vähemmistöosakkaille	-0,02	-0,12	-0,14
<hr/>			
-5,76	5,53	15,85	

Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:

Emoyhtiön osakkeenomistajille	-5,74	5,63	15,96
Vähemmistöosakkaille	-0,02	-0,12	-0,14
<hr/>			
-5,76	5,51	15,82	

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos:

Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	-0,10	0,13	0,31
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	-0,10	0,13	0,31

Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä:

-laimentamaton	57 345 341	44 110 053	52 029 796
-laimennettu	57 345 341	44 190 560	52 118 705

TASE, VARAT

Meur	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	1,98	2,05	2,02
Aineelliset hyödykkeet	50,48	32,08	37,94

Sijoituskiinteistöt	582,04	549,02	594,02
Sijoitukset	26,40	26,58	26,70
Laskennalliset verosaamiset	2,46	2,86	1,89
<u>Pitkäaikaiset varat</u>	<u>663,36</u>	<u>612,59</u>	<u>662,57</u>
<u>Lyhytaikaiset varat</u>	<u>22,10</u>	<u>17,90</u>	<u>20,99</u>
<u>Varat yhteensä</u>	<u>685,46</u>	<u>630,49</u>	<u>683,56</u>

#### TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

##### Meur

##### Oma pääoma

Osakepääoma	96,91	74,55	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	63,82	27,37	63,82
Muu oma pääoma	0,13	0,18	0,55
Edellisten tilikausien voittovarot	89,28	79,68	79,62
<u>Tilikauden tulos</u>	<u>-5,74</u>	<u>5,65</u>	<u>15,99</u>

##### Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus

Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	262,96	205,98	275,44
Vähemmistön osuus	0,24	0,28	0,26
<u>Oma pääoma yhteensä</u>	<u>263,20</u>	<u>206,26</u>	<u>275,70</u>

##### Velat

##### Pitkäaikaiset velat

Korollinen vieras pääoma	343,68	315,17	329,84
Koroton vieras pääoma	1,35	1,39	1,38
Laskennalliset verovelat	35,56	37,11	38,11
<u>Pitkäaikaiset velat yhteensä</u>	<u>380,58</u>	<u>353,67</u>	<u>369,33</u>

##### Lyhytaikaiset velat

Korollinen vieras pääoma	18,87	49,89	20,43
Koroton vieras pääoma	22,81	20,67	18,10
<u>Lyhytaikaiset velat yhteensä</u>	<u>41,68</u>	<u>70,56</u>	<u>38,53</u>
<u>Velat yhteensä</u>	<u>422,26</u>	<u>424,24</u>	<u>407,86</u>

<u>Oma pääoma ja velat yhteensä</u>	<u>685,46</u>	<u>630,49</u>	<u>683,56</u>
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------

#### KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-3/ 2009	1-3/ 2008	1-12/ 2008
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto/-tappio	-4,22	10,83	35,31
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	14,04	-2,58	0,69
Poistot	0,13	0,56	0,98
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,13	-0,25	0,14
Käyttöpääoman muutos	1,79	0,12	0,24
Saadut korot	0,69	0,21	2,41

Maksetut korot ja maksut	-5,91	-3,70	-17,12
Tuotot muista sijoituksista	0,00		0,01
Maksetut verot	-0,63	-0,47	-2,47
Liiketoiminnan rahavirta	6,03	4,72	20,19
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,02	-0,11	-1,11
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-15,19	-21,02	-70,21
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,03	-0,03	-0,27
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,00	0,00	0,01
Luovutusvoitot muista sijoituksista		2,30	2,33
Tytäryritysten hankinta		-18,72	-22,21
Investointien rahavirta	-15,23	-37,57	-91,46
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	22,10	45,90	70,21
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-8,24	-4,17	-14,46
Maksetut osingot			-6,60
Maksullinen osakeanti		0,02	58,48
Rahoitusleasingsaamisten takaisinmaksut	0,26	0,22	0,95
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-1,58	-2,45	-31,24
Rahoituksen rahavirta	12,54	39,52	77,34
Rahavarojen muutos	3,34	6,66	6,07
Rahavarat tilikauden alussa	7,15	1,08	1,08
Rahavarat tilikauden lopussa	10,48	7,74	7,15

#### OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahas- tot	Kert. voitto -varat	Vähemm osuus	Oma pääoma
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						0,00
Osingonjako				-6,62		-6,62
Tilikauden laaja tulos			-0,02	5,65	-0,12	5,51
Muut muutokset				0,18		0,18
OMA PÄÄOMA	74,55	18,55	27,37	85,50	0,28	206,26

31.3.2008

Osakeanti	22,36		37,26			59,63
Tilikauden laaja tulos			-0,01	10,34	-0,02	10,31
Muut muutokset			-0,81	0,32		-0,49
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			0,00	-5,74	-0,02	-5,76
Muut muutokset				0,13		0,13
OMA PÄÄOMA						
31.3.2009	96,91	18,55	63,82	83,67	0,24	263,20

#### 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	1-3/ 2009	1-3/ 2008	1-12/ 2008
Meur			
<b>Liikevaihto</b>			
Suomi	19,34	16,36	72,43
Venäjä	0,06	0,06	0,27
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	0,00	-0,04	-0,13
<b>Yhteensä</b>	<b>19,40</b>	<b>16,38</b>	<b>72,57</b>
<b>Käyttökate</b>			
Suomi	10,94	10,17	42,32
Venäjä	-0,15	-0,21	-0,54
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	-0,84	-1,16	-4,80
<b>Yhteensä</b>	<b>9,95</b>	<b>8,81</b>	<b>36,98</b>
<b>Varat</b>			
Suomi	678,02	629,65	671,47
Venäjä	20,93	11,64	19,14
Eliminoinnit	-13,49	-10,80	-7,05
<b>Yhteensä</b>	<b>685,46</b>	<b>630,49</b>	<b>683,56</b>

#### Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

Technopolis esittää virallisen tilinpäätöksensä IFRS-standardeja soveltaen. Tuloslaskelmaan sisältyy useita eriä, jotka eivät liity yhtiön operatiiviseen toimintaan. Tämän vuoksi yhtiö esittää tässä osavuosikatsauksessa ensimmäisen kerran 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	1-3/ 2009	1-3/ 2008	1-12/ 2008
Meur			
Liikevaihto	19,40	16,38	72,57
Liiketoiminnan muut tuotot	0,46	1,14	4,45
Liiketoiminnan muut kulut	-9,93	-9,63	-41,07
Poistot	-0,13	-0,13	-0,56
Liikevoitto/-tappio	9,81	7,75	35,40
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,49	-3,37	-15,19
Tulos ennen veroja	6,32	4,38	20,21
Verot operatiivisista eristä	-1,50	-1,29	-5,22
Vähemmistöosuus	0,02	0,12	0,14
Tilikauden operatiivinen tulos	4,83	3,21	15,12
EI-OPERATIIVINEN TULOS			
Kertaluonteiset erät	0,01	0,92	1,03
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-14,04	2,58	-0,69
Kertaluonteiset poistot	0,00	-0,42	-0,42
Liikevoitto/-tappio	-14,03	3,08	-0,08
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,19	0,22	1,25
Tulos ennen veroja	-14,22	3,30	1,17
Verot ei-operatiivisista eristä	3,65	-0,86	-0,30
Tilikauden ei- operatiivinen tulos	-10,57	2,45	0,87
Tilikauden tulos yhteensä	-5,74	5,65	15,99
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)			
Operatiivisesta tuloksesta	0,08	0,07	0,29

Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,18	0,06	0,02
Tilikauden tuloksesta	-0,10	0,13	0,31

Laimennettu osakemäärä 57 345 341 44 190 560 52 118 705

\*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

#### TUNNUSLUVUT

	1-3/2009	1-3/2008	1-12/2008
Liikevaihdon muutos, %	18,4	20,5	27,5
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	-21,8	66,1	48,7
Omavaraisuusaste, %	38,6	32,9	40,5
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	153	151	165
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, 1 000 euroa	14 714	87 718	143 273
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 3)	7,7	7,3	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,7	96,8	96,5
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	-0,10	0,13	0,31
laimennettu, euroa	-0,10	0,13	0,31
Oma pääoma/osake, euroa	4,59	4,67	4,80
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	57 345 341	44 110 053	52 029 796
laimennettu	57 345 341	44 190 560	52 118 705

#### VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	389,82	242,10	264,03
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	160,41	166,88	162,42
Muut takausvastuut	13,24	47,87	13,24
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	1,36	1,05	0,94
Hankevastuut	0,16	0,26	0,21
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	111,06	20,72	112,00
Käyvät arvot	0,44	0,50	0,56

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

2) Vuoden 2008 luvut sisältävät 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](http://www.technopolis.fi)