

## TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2008

Pääkohdat kaudelta 1-9/2008 verrattuna vuoden 2007 vastaavaan

- liikevaihto kohosi 53,0 milj. euroon (41,2 milj. euroa), jossa kasvua 28,9 %
- käyttökate nousi 28,1 milj. euroon (21,5 milj. euroa), jossa kasvua 30,2 %
- liikevoitto laski 25,9 milj. euroon (30,4 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen -1,3 milj. euroa (9,3 milj. euroa) johdosta
- voitto ennen veroja oli 15,9 milj. euroa (23,6 milj. euroa), jossa laskua 32,7 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 % (96,6 %)
- tulos/osake laimennettu oli 0,23 euroa (0,42 euroa)
- konsernin johto arvioi liikevaihdon ja käyttökätteen ilman myyntivoittoja kasvavan 22-26 % vuonna 2008

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopoliksen liiketoiminta kehittyi katsauskaudella suotuisasti huolimatta globaalin talousympäristön heikentymisestä. Rahoitusmarkkinoiden kriisillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin vuokraus- tai palvelutoimintaan. Taloudellinen vuokrausaste on pysynyt korkeana ja konsernin liikevaihto ja käyttökate kohentuivat vertailukaudesta 2007. Kolmannen kvartaalin tärkeimmät tapahtumat olivat Helsingin keskustassa sijaitsevan Ruoholahden teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen sekä Oulussa sijaitsevan Kontinkankaan teknologiakeskuksen kolmannen ja neljännen vaiheen valmistuminen. Valmistuneiden kohteiden käyttöasteet olivat korkeat käyttöönottohetkellä ja kohteista kirjattiin positiivista käyvän arvon muutosta."

#### Liiketoiminta

Konsernin kauden liikevaihto oli 53,0 milj. euroa (41,2 milj. euroa kaudella 1-9/2007), jossa oli kasvua 28,9 %. Kauden liikevaihdosta 81,8 % (82,0 %) muodostui vuokratuotoista ja 18,2 % (18,0 %) palvelutuotoista. Kauden käyttökate oli 28,1 milj. euroa (21,5 milj. euroa), jossa kasvua 30,2 %. Kauden liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoinen 0,4 milj. euron luovutusvoitto ja 0,5 milj. euron kertaluontoinen korvaus vuokrasopimuksen ennakkoerästä päätymisestä. Kauden liikevoitto oli 25,9 milj. euroa (30,4 milj. euroa), jossa on laskua 14,7 %. Liikevoiton laskun syynä on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon negatiivinen muutos, jolla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökäteeeseen eikä kassavirtaan. Suunnitelman mukaisesti poistoihin sisältyy 0,4 milj. euron kertaluontoinen erä. Konsernin nettorahoituskulut olivat 10,0 milj. euroa (6,8 milj. euroa). Kauden voitto ennen veroja oli 15,9 milj. euroa (23,6 milj. euroa).

Taseen loppusumma oli 659,0 milj. euroa (513,7 milj. euroa), missä oli kasvua 28,3 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 41,4 % (36,9 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 576,2 milj. euroa (464,2 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus kaudella oli -1,3 milj. euroa (1-9/2007 9,3 milj. euroa). Käyvän arvon nettomuutokseen sisältyy positiivista tulosvaikutusta markkinavuokrien muutoksesta osassa kohteista ja kaudella ostettujen ja valmistuneiden kiinteistöjen arvon nousua sekä negatiivista tulosvaikutusta markkinoiden tuottovaatimuksen noususta. Lisäksi käyvän arvon muutokseen vaikutti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentaperiaatteiden päivittäminen laskennan ensimmäisen vuoden inflaation ja pitkän aikavälin inflaatio-odotuksen osalta.

Käyvän arvon laskelmissa on huomioitu jaksolla 1.10.2008 - 30.9.2009 inflaation nykyinen poikkeuksellisen korkea taso sekä hoitokuluissa että indeksiin sidotuissa vuokratuotoissa. Jakson 1.10.2008 - 31.12.2008 inflaatio-odotustasona on käytetty 4,7 % sekä vuoden 2009 vuotuisena inflaatio-odotustasona 2,5 %, joka on mediaani yhdeksän taloudellisia katsauksia julkaisevan toimijan ennusteista (viite 1).

Käyvän arvon laskelman pitkän aikavälin inflaatio-odotus on nostettu aikaisemmalta 1,75 % tasolta 2,00 % tasolle. Vuoden 2009 lokakuusta eteenpäin inflaatio-odotuksena laskelmissa on käytetty 2,00 %.

Kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten osalta käyvän arvon laskelmissa käytetään nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvojen keskiarvoa. Kiinteistöjen nettotuottovaatimus on noussut kolmannella kvartaalilla 0,16 %-yksikköä. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 30.9.2008 oli 7,47 % (30.9.2007 7,22 %). Varovaisuus huomioiden käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 94,3 %. Konsernin ennusteet ja tavoitteet todellisesta käyttöasteesta ovat tätä korkeammat.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 429 036 kerrosneliometriä (366 045 kerrosneliometriä 30.9.2007). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 96,4 % (96,6 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 117,7 milj. euroa (119,8 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 emoyhtiöönsä.

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 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %), Kuopio Innovation Oy (24 %) ja

Lappeenranta Innovation Oy (20 %). Oulu Innovation Oy:stä Technopolis Oy omistaa 13 %.

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

Technopolis Kuopio Oy:n (aiemmin Kuopion Teknologiaakeskus Teknia Oy) osakkeiden kauppakirja allekirjoitettiin Kuopion kaupungin kanssa 21.2.2008. Osakkeista rahana maksettava kauppahinta oli 18,7 milj. euroa Kuopion Teknologiaakeskus 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.

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

Lappeenrannan Vapaudenaukio - hankkeen ensimmäinen vaihe valmistui toukokuussa 2008. Kohteen koko on 3 150 kerrosneliometriä ja se on vuokrattu kokonaan.

Helsingin kaupungin Ruoholahteen rakentuvan teknologiakeskuksen ensimmäisen vaihe valmistui elokuussa 2008. Kohde on kooltaan 6 600 kerrosneliometriä. Rakennuksesta on sitovasti vuokrattu 94 %.

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen kolmas vaihe valmistui elokuussa ja neljäs vaihe syyskuussa 2008. Kolmannen vaiheen koko on 3 090 kerrosneliometriä ja neljännen vaiheen koko on 3 900 kerrosneliometriä. Sekä kolmas että neljäs vaihe on vuokrattu kokonaan.

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen viidennen vaiheen toteuttaminen käynnistettiin kesäkuussa. Laajennuksen koko on noin 4 350 bruttoneliometriä ja investointi noin 7,2 milj. euroa. Viidennen vaiheen valmistumisaika on kesällä 2009. Laajennusosasta on vuokrattu yhteensä noin 50 %.

Helsinki-Vantaan teknologiakeskuksen viidennen rakennusvaiheen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2008. Kohteen koko on noin 6 700 bruttoneliometriä ja investointi vajaan 15 milj. euroa. Rakennuksesta on vuokrattu noin 50%.

Hermia 15 - kiinteistön ensimmäisen vaiheen toteuttaminen Tampereella päätettiin käynnistää huhtikuussa. Hankkeen kustannusarvio on 14,5 milj. euroa ja bruttoala 12 150 neliometriä, johon sisältyy 300 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 70 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2009.

Yliopistonrinteen ensimmäisen vaiheen toteutus Tampereen keskustaan käynnistettiin kesäkuussa. Uusi teknologiakeskus sijoittuu Tampereen yliopiston viereen Kalevantien ja Kanslerinrinteen kulmaan. Hankkeen kustannusarvio on 33,3 milj. euroa ja bruttoala 19 200 neliometriä, johon sisältyy 130 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 34 % ja sen arvioidaan valmistuvan helmikuussa 2010. Uusi teknologiakeskus sijoittuu tammikuussa Tampereen kaupungilta hankitulle noin 3 950 neliömetrin suuruiselle tontille. Tontin kauppahinta oli 480 euroa/rakennusoikeusneliometri eli yhteensä noin 5,6 milj. euroa.

Ohjelmakaaren toisen vaiheen toteuttaminen Jyväskylän Ylistönmäellä aloitettiin kesäkuussa. 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 62 % ja sen arvioidaan valmistuvan kesäkuussa 2009.

Technopolis solmi kesäkuussa urakkasopimuksen Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäisestä vaiheesta. Uusi teknologiakeskus sijoittuu Pulkovon kansainvälisen lentokentän välittömään läheisyyteen Technopolis St. Petersburg LCC:n omistamalle tontille. Ensimmäisen vaiheen kokonaisvastuulliseksi urakoitsijaksi valittiin venäläinen STEP Construction. Urakka sisältää hankkeen toteutuksen edellyttämien rakennustöiden lisäksi lupa- ja toteutussuunnittelun. Ensimmäisen vaiheen kustannusarvio on noin 50 milj. euroa ja bruttoala noin 24 100 neliometriä. Teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan keväällä 2010.

#### Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Technopoliksen hallitus päätti 27.4.2008 järjestää noin 59,6 milj. euron merkintäetuoikeusannin. Osakeannista saadut varat käytetään yhtiön investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittamiseen, yhtiön kasvun varmistamiseen ja vakavaraisuuden ylläpitämiseen. Päätös perustui varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2008 ja ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antamiin valtuutuksiin.

Osakkeiden merkintäaika alkoi 7.5.2008 ja päättyi 20.5.2008. Merkintähinta oli 4,50 euroa osakkeelta. Technopoliksen osakkeenomistajilla oli oikeus merkitä jokaista täsmäytyspäivänä 2.5.2008 omistamaansa kymmentä (10) osaketta kohden kolme (3) uutta osaketta.

20.5.2008 päättyneessä merkintäetuoikeusannissa merkittiin kaikki tarjotut 13 233 540 osaketta. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 13 029 489 osaketta, mikä vastaa noin 98,5 prosenttia tarjotuista osakkeista. Toissijaisessa merkinnässä merkittiin 7 855 625 osaketta eli jaettavissa olevien osakkeiden määrä ylittyi noin 37-kertaisesti. Yhtiö keräsi osakeannilla bruttomäärältään noin 59,6 milj. euroa.

Merkintäetuoikeusantiin liittyvät uudet osakkeet, yhteensä 13 233 540 kappaletta merkittiin kaupparekisteriin 26.5.2008. Uudet osakkeet otettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi OMX Nordic Exchange Helsinki Oy:n pörssilistalle 27.5.2008 alkaen. Uudet osakkeet oikeuttavat

täyteen osinkoon ja tuottavat muut osakkeisiin liittyvät oikeudet rekisteröintipäivästä lukien.

Osakeannin johdosta tehdyt muutokset yhtiön optio-oikeuksien 2005 ja 2007 ehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008 niiden kaupparekisteriin merkitsemisen seurauksena.

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.

Technopolis Oyj:n optio-oikeudet 2005B otettiin arvopaperipörssin pörssilistalle 2.6.2008 alkaen. Optio-oikeuksia 2005B on yhteensä 436 000 kappaletta. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopolis Oyj:n osaketta. Osakkeen merkintähinta optio-oikeudella 2005B on 6,188 euroa osakkeelta. Osakkeen merkintäaika on alkanut 1.6.2008 ja päättyy 30.4.2010. Optio-ohjelman ehdot kokonaisuudessaan on tiedotettu Technopoliksen pörssitiedotteella 2.3.2005. Optio-ohjelman ehtojen muutoksesta on tiedotettu pörssitiedotteella 28.4.2008.

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

Rahoitustarkastuksen 14.4.2008 hyväksymä arvopaperimarkkinalain mukainen perusesite, joka sisältää tietoja Yhtiöstä sekä sen liiketoiminnasta ja taloudellisesta asemasta, on sen voimassaoloajan saatavilla suomenkielisenä Yhtiön Internet-sivuilta ja painettuna suomen- ja englanninkielisenä Yhtiöstä sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n palvelupisteestä OMX Way:stä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki.

Ilmoitukset omistusosuuden muuttumisista

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Gazit-Globe Ltd.:n, Tel Aviv, Israel, omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 12.2.2008 ja yhden kymmenesosan (10 %) osakekaupalla, joka tehtiin 15.5.2008 sekä kolme kahdeskymmenesosan (15 %) osakekaupalla, joka tehtiin 3.7.2008.

Yhtiölle 25.3.2008 tulleen ilmoituksen mukaan ABN AMRO Asset Management Holding N.V.:n hallinnoimien osakkeiden osuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 7.11.2006.

Rahoitus

Konsernin nettorahoituskulut olivat 10,0 milj. euroa (6,8 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 659,0 milj. euroa (513,7 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 387,7 milj. euroa (324,9 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 41,4 % (36,9 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 118,8 prosenttia (147,8 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,73 euroa (4,47 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 333,9 milj. euroa (280,1 milj. euroa). Korollisten velkojen keskiporko 30.9.2008 oli 5,08 % (4,68 %). Kauden lopussa pitkäaikaisista lainoista 72,7 % (73,3 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 27,3 % (26,7 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,5 vuotta (9,9 vuotta).

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 19,1 milj. euroa. Kauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia pitkäaikaisia luottolimiittejä ja lainoja 104,8 milj. euroa ja rahavaroja 10,5 milj. euroa. Pitkäaikaisesta käyttämättömästä luottolimiitistä 100,0 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 4,0 milj. euroa (35,2 milj. euroa). Lisäksi Technopoliksella on kokonaan käyttämätön 15,0 milj. euron luotollinen shekkilimiitti.

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

#### Organisaatio ja henkilöstö

Katsauskauden päättymisen jälkeen Technopoliksen hallitus päätti kokouksessaan 21.10.2008 muuttaa organisaatorakennetta ja vähentää johtoryhmän jäsenten määrää. Jatkossa Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme tulosityksikköä; Suomi, Venäjä ja Uudet markkinat. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, kehitysjohtaja Jukka Akselin, Suomen tulosityksikön johtaja Reijo Tauriainen, yrityspalveluista vastaava johtaja Satu Eskelinen sekä talousjohtaja Jarkko Ojala.

Technopoliksen hallitus päätti 23.9.2008 siirtää konsultointipalveluiden ja alueellisten kehittämisohjelmien toiminnot Technopolis Ventures Oy:öön ja Oulu Innovation Oy:öön. Liiketoimintasiirron taustalla on keskittyminen ydinliiketoimintoihin. Konsultointipalveluiden ulkomaille myynti lopetetaan yhtiön laajentuessa maantieteellisesti, mikä estää teknologiakeskusosaamisen vuotamisen mahdollisille kasvumarkkinoille. Alueellisten kehittämisohjelmien sijaan kehittämisohjelmissa keskitytään kansallisiin ja kansainvälisiin "Open Innovation" yritysohjelmiin, joiden tavoitteena on auttaa Technopoliksen asiakasyrityksiä.

Technopoliksen uusi toimitusjohtaja, MBA Keith Silverang, 47, aloitti tehtävässään 15.9.2008. Silverang on Yhdysvaltain ja Suomen kansalainen. Hänellä on perustutkinto Bostonin yliopistosta ja MBA-tutkinto Helsingin kauppakorkeakoulusta. Keith Silverang aloitti

Technopoliksen palveluksessa vuonna 2004. Hän on aiemmin työskennellyt mm. AAC Global Oy:ssä ja Oy Hackman Ab:ssä kansainvälistämistehtävissä ja muissa johtotehtävissä sekä yrittäjänä Oy ICS Ltd:ssä.

Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 1985 toiminut Pertti Huuskonen siirtyi 15.9.2008 Technopolis-konsernin kokopäivätoimiseksi hallituksen puheenjohtajaksi varsinaisen yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti. Hallituksen puheenjohtajana Pertti Huuskonen keskittyy kansainvälisen kasvun ja uusien investointienkohteiden etsimiseen.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 167 (142) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 60 (50) henkilöä, yrittäjäpalveluissa 38 (32) henkilöä ja kehityspalveluissa 69 (60) henkilöä.

#### 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.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskipolitiikka on päivitetty syyskuussa 2008. 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.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta.

Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakauden pitkittyminen voi vaikeuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen hankintaa tulevaisuudessa.

Technopoliksen kauden lopun pitkäaikaisten lainojen rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,5 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Pitkäaikaisista lainoista 30.9.2008 oli 72,7 % sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Pitkäaikaisista lainoista 27,3 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Pitkäaikaisten lainojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,5 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 30.9.2008 oli 4,0 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 kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan, Tampereelle ja Oulun seudulle. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9,3 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 200 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 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 ympäristökatselukset 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 huolimatta heikkenevästä kansainvälisestä rahoitustilanteesta. Johto arvioi kuitenkin, että pitkittyessään tai laajentuessaan rahoituskriisi voi muodostaa haasteen konsernin kasvunäkymille. Johto on ryhtynyt toimenpiteisiin, joiden tavoitteena on suojella yhtiön kannattavuutta myös vaikeissa taloudellisissa olosuhteissa. Konsernin johto arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen ilman myyntivoittoja kasvavan 22 - 26 % vuonna 2008. Arviota on korotettu edellisen katsauskauden jälkeen.

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 21.10.2008

TECHNOPOLIS OYJ  
Hallitus

Keith Silverang  
toimitusjohtaja

Lisätietoja:  
Keith Silverang, p. 040 566 7785

Osavuositarkastuksen PDF-versio on noudettavissa internetissä [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi) -osoitteessa. Pyynnön paperiversioon 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.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen rakennusaikaiseen hankintamenuun 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 hankintamenuun.

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin vuoden 2007 tilinpäätöksessä. Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, mutta sen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34-standardin vaatimuksia.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

TULOSLASKELMA	7-9/ 2008	7-9/ 2007	1-9/ 2008	1-9/ 2007	1-12/ 2007
Meur					
Liikevaihto	18,16	13,32	53,04	41,15	56,90
Liiketoiminnan muut tuotot 2)	1,23	1,30	4,37	3,91	5,24
Liiketoiminnan muut kulut	-9,25	-6,71	-29,36	-23,51	-33,50
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset Suunnitelman mukaiset poistot 3)	0,41	3,92	-1,32	9,34	14,55
Liikevoitto	10,40	11,66	25,92	30,40	42,56
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,21	-2,49	-10,01	-6,77	-9,67
Voitto ennen veroja	7,19	9,17	15,91	23,63	32,89
Tuloverot	-2,02	-2,52	-4,30	-6,33	-8,81
Tilikauden voitto	5,17	6,65	11,60	17,30	24,08
Tilikauden voiton jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	5,17	6,64	11,76	17,27	24,04
Vähemmistöosakkaille	0,00	0,01	-0,15	0,04	0,04
	5,17	6,65	11,60	17,30	24,08

TASE, VARAT

Meur	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	2,02	2,50	2,49
Aineelliset hyödykkeet	31,62	14,77	26,90
Sijoituskiinteistöt	576,24	464,19	468,76
Sijoitukset	26,02	22,41	22,22
Laskennalliset verosaamiset	2,66	1,83	2,41
Pitkäaikaiset varat	638,57	505,70	522,78
Lyhytaikaiset varat	20,47	7,99	9,50
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,00	0,00	1,87
Varat yhteensä	659,04	513,69	534,16

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	71,36	74,54
Ylikurssirahasto	18,55	18,49	18,55
Muut rahastot	63,82	19,44	27,38
Muu oma pääoma	0,43	0,39	0,55
Edellisten tilikausien voittovarot	79,61	61,70	61,70

Tilikauden voittovarot	11,76	17,27	24,04
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	271,08	188,66	206,77
Vähemmistön osuus	0,24	0,16	0,40
Oma pääoma yhteensä	271,33	188,82	207,17
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	312,80	233,59	227,95
Koroton vieras pääoma	1,41	1,44	1,42
Laskennalliset verovelat	37,92	32,87	35,08
Pitkäaikaiset velat yhteensä	352,13	267,90	264,45
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	21,11	46,53	49,90
Koroton vieras pääoma	14,47	10,44	12,64
Lyhytaikaiset velat yhteensä	35,59	56,97	62,54
Velat yhteensä	387,71	324,86	326,99
Oma pääoma ja velat yhteensä	659,04	513,69	534,16

#### KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-9/2008	1-9/2007	1-12/2007
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto	25,92	30,40	42,56
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	1,32	-9,34	-14,55
Poistot	0,82	0,49	0,62
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,00	0,38	0,52
Käyttöpääoman muutos	1,04	0,91	0,33
Saadut korot	1,35	0,63	0,82
Maksetut korot ja maksut	-13,22	-7,77	-11,15
Tuotot muista pys.vast. sijoituksista	0,01	0,01	0,02
Maksetut verot	-1,67	-2,13	-2,91
Liiketoiminnan rahavirta	15,57	13,58	16,25
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,11	-1,56	-1,65
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-48,17	-16,68	-27,56
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,16	-0,28	-0,38
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,01	0,01	0,02
Luovutusvoitot muista sijoituksista	2,30	0,04	0,34
Tytäryritysten hankinta	-19,73	-47,66	-48,93
Investointien rahavirta	-65,86	-66,13	-78,15
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	50,21	67,89	67,89
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-10,89	-17,34	-20,09
Maksetut osingot	-6,66	-5,68	-5,68
Maksullinen osakeanti	58,54	5,51	16,79

Rahoitusleasingsaamisten takaisinmaksut	0,69	0,59	0,81
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-31,18	-0,19	0,46
Rahoituksen rahavirta	60,72	50,77	60,18
Rahavarojen muutos	10,43	-1,77	-1,73
Rahavarat tilikauden alussa	1,08	2,80	2,80
Rahavarat tilikauden lopussa	11,51	1,03	1,08

OMAN PÄÄOMAN  
MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahasto t	Kert. voitto- varat	Vähemm osuus	Oma pääoma
OMA PÄÄOMA						
31.12.2006	67,32	18,55	7,37	67,46	4,58	165,28
Lisäys osakepääomaan	0,21					0,21
Suunnattu osakeanti	3,84		12,05			15,89
Osingonjako				-5,68		-5,68
Tilikauden tulos				17,27	0,03	17,30
Muut muutokset		-0,06	0,02	0,31	-4,44	-4,17
OMA PÄÄOMA						
30.9.2007	71,36	18,49	19,44	79,36	0,16	188,82
Lisäys osakepääomaan						
Suunnattu osakeanti	3,17		8,03			11,20
Osingonjako						
Tilikauden tulos				6,77	0,01	6,78
Muut muutokset		0,06	-0,09	0,16	0,22	0,35
OMA PÄÄOMA						
31.12.2007	74,54	18,55	27,38	86,29	0,40	207,17
Lisäys osakepääomaan						
Suunnattu osakeanti	22,36		37,19			59,55
Osingonjako				-6,62		-6,62
Tilikauden tulos				11,76	-0,15	11,61
Muut muutokset	0,01		-0,75	0,36		-0,38
OMA PÄÄOMA						
30.9.2008	96,91	18,55	63,82	91,80	0,24	271,33

TUNNUSLUVUT

	1-9/2008	1-9/2007	1-12/2007
Liikevaihdon muutos, %	28,9	34,6	26,9
Liikevoitto/liikevaihto, %	48,9	73,9	74,8
Omavaraisuusaste, %	41,4	36,9	39,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	167	142	142
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin, 1 000 euroa	118 376	74 299	88 962
Kiinteistökannan	7,7	7,8	7,5

nettovuokratuotto, % 4)				
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,4	96,6	96,8	
Tulos/osake				
laimentamaton, euroa	0,23	0,42	0,58	
laimennettu, euroa	0,23	0,42	0,58	
Oma pääoma/osake, euroa	4,73	4,47	4,69	
Osakkeiden (osakeantioikaistu)				
lukumäärä keskimäärin				
Laimentamaton	50 245 014	40 800 453	41 407 380	
Laimennettu	50 111 727	40 840 228	41 469 091	

#### VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.9.2008	30.9.2007	31.12.2007
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	264,00	202,20	203,70
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	165,52	97,65	97,77
Pankkitakaukset	46,74		
Muut takausvastuut	0,10	0,10	0,10
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	1,05	0,48	0,48
Hankevastuut	0,02	0,32	6,14
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	132,00	7,28	17,28
Käyvät arvot	0,22	0,15	0,28

1) lähde: Elinkeinoelämän keskusliitto. 3.9.2008. Suhdannenäkymät syyskuussa. [www.etla.fi](http://www.etla.fi)

2) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin. Katsauskauden 1-9/2008 liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoisia eriä 0,9 milj. euroa.

3) Katsauskauden 1-9/2008 poistoihin sisältyy kertaluontoisia poistoja 0,4 milj. euroa.

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

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi)