TECHNOPOLIS OYJ PÖRSSITIEDOTE 29.1.2009 klo 12.00

TECHNOPOLIS-KONSERNIN TILINPÄÄTÖSTIEDOTE VUODELTA 2008

Pääkohdat vuodelta 2008 verrattuna edelliseen vuoteen
- liikevaihto kohosi 72,6 milj. euroon (56,9 milj. euroa), jossa kasvua 27,5 %
- käyttökate nousi 37,0 milj. euroon (28,6 milj. euroa), jossa kasvua 29,2 %
- liikevoitto laski 35,3 milj. euroon (42,6 milj. euroa) sisältäen -0,7 milj. euroa (14,6 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- voitto ennen veroja oli 21,4 milj. euroa (32,9 milj. euroa), jossa laskua 35,0 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 96,5 % (96,8 %)
- tulos/osake laimennettu oli 0,31 euroa (0,58 euroa)
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,12 euroa/osake (0,15 euroa/osake)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Technopoliksen liiketoiminta kehittyi katsauskaudella suotuisasti huolimatta globaalin talousympäristön heikentymisestä loppuvuonna. Rahoitusmarkkinoiden kriisillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin vuokraus- tai palvelutoimintaan. Taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana ja konsernin liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisestä vuodesta.

Vuonna 2008 jatkoimme kasvustrategian toteuttamista ja konsernin kiinteistökanta kasvoi yhteensä 72 292 kerrosneliömetrillä. Merkittävin tapahtuma oli Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n hankinta ja toiminnan laajentuminen Kuopioon. Vuoden aikana uusia Teknologiakeskuksia tai aiempien keskusten laajennuksia valmistui Helsinkiin, Lappeenrantaan, Ouluun, Tampereelle ja Vantaalle. Valmistuneiden kohteiden käyttöasteet olivat pääasiallisesti hyvin korkeat käyttöönottohetkellä ja kohteista kirjattiin positiivista käyvän arvon muutosta. Vuonna 2008 keräsimme onnistuneella merkintäetuoikeusannilla uutta pääomaa noin 59,6 milj. euroa konsernin investointien ja kasvun rahoittamiseen sekä vakavaraisuuden ylläpitämiseen.

Vuoden 2008 lopussa aloitimme sisäiset kehitysohjelmat, joiden tarkoituksena on standardoida ja integroida tärkeimmät avainprosessit sekä panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen ja uusien teknologioiden hyödyntämiseen. Toimenpiteillä pyrimme parantamaan konsernin kustannustehokkuutta, toiminnan laatua ja luomaan kasvualustan konsernin kansainvälistymiselle.”

Yleistä

Technopolis on yritysten lukumäärällä mitattuna Euroopan suurimpia teknologiakeskuksia. Konserni on Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö, jonka palvelukokonaisuudessa yhdistyvät yrityspalvelut ja yrityskehityspalvelut nykyaikaisiin toimitiloihin. Technopoliksella on toiminnassa tai rakenteilla teknologiakeskuksia Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa,

Lappeenrannassa, Oulun seudulla, Tampereella ja Vantaalla sekä Pietarissa. Konsernin teknologiakeskuksissa työskentelee noin 16 000 ihmistä ja noin 1 175 yritystä ja yhteisöä.

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Kiinteistötalouden instituutti ry:n (KTI) mukaan rahoitusmarkkinoilta lähtenyt kriisi on lisännyt epävarmuutta myös kiinteistömarkkinoilla ja kiinteistökauppaa on käyty huomattavasti vähemmän kuin aiempina vuosina. Yleisten taloudellisten näkymien heikkenemisen odotetaan heijastuvan myös kiinteistömarkkinoille ja vaikuttavan tilojen kysyntään. Kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat nousussa ja riskipreemiot kasvussa rahoituksen saatavuuden vaikeutuessa ja hinnan noustessa.

KTI syksyn 2008 katsauksen mukaan käyttöasteet Helsingin ydinkeskustan reuna-alueilla ovat hieman laskeneet alaspäin, kuitenkin vuokratasot ovat olleet nousujohteisia laadukkaissa kohteissa. Espoossa tilatarjonnan kasvu on näkynyt jo pitkään kohtuullisen alhaisena käyttöasteena. Vantaalla toimistotilojen kysyntä on ollut aktiivista. Tampereella toimitilamarkkinoiden kysyntä ja tarjonta ovat edelleen tasapainossa. Muissa suurissa kaupungeissa toimistomarkkinat ovat olleet vilkkaimmat Kuopiossa ja Oulussa.

Tilastokeskuksen laatiman selvityksen mukaan rakennuskustannukset kohosivat Suomessa vuoden 2007 joulukuusta tämän vuoden joulukuuhun 1,6 %. Nousu kuitenkin taittui ja vuoden 2008 marraskuusta joulukuuhun rakennuskustannusten kokonaisindeksi laski 0,8 %.

Pietarin toimistomarkkinoita leimasi epävarmuus vuoden 2008 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Uusien laadukkaiden toimistotilojen tarjonta on kasvussa ja samaan aikaan vuokramarkkinat ovat pysähtyneessä tilassa. Markkinat odottavat toimistovuokrien ja kiinteistöjen arvojen laskevan huomattavasti nykytasosta. Rahoitusmarkkinoiden nopeasti heikentyneen tilanteen vuoksi jo aikaisemmin syksyllä sovittuja kiinteistökauppoja on peruuntunut ja useita kiinteistöhankkeita on jäädytetty. (lähde: Catella)

Huolimatta globaalin talousympäristön heikentymisestä huipputeknologian toimintaympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla on säilynyt tyydyttävänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt hyvällä tasolla ollen 96,5 % vuoden 2008 lopussa. Vuokratasot ovat nousseet pääasiallisesti elinkustannusindeksin mukaisesti. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on näkynyt jonkin verran yhtiön nostamien luottojen marginaaleissa ja rahoituksen saatavuudessa.

Liiketoiminta

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 72,6 milj. euroa (56,9 milj. euroa vuonna 2007), jossa oli kasvua 27,5 %. Liikevaihdosta 81,4 % (80,9 %) muodostui vuokratuotoista ja 18,6 % (19,1 %) palvelutuotoista. Konsernin käyttökate oli 37,0 milj. euroa (28,6 milj. euroa), jossa kasvua 29,2 %. Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoinen 0,4 milj. euron luovutusvoitto ja 0,5 milj. euron kertaluontoinen korvaus vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä. Konsernin liikevoitto oli 35,3 milj. euroa (42,6 milj.

euroa), jossa on laskua 17,0 %. Liikevoiton laskun syynä on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, jolla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Suunnitelman mukaisiin poistoihin sisältyy 0,4 milj. euron kertaluontoinen erä. Konsernin nettorahoituskulut olivat 13,9 milj. euroa (9,7 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli 21,4 milj. euroa (32,9 milj. euroa).

Taseen loppusumma oli 683,6 milj. euroa (534,2 milj. euroa), missä oli kasvua 28,0 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 40,5 % (39,0 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 594,0 milj. euroa (468,8 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli -0,7 milj. euroa (vuonna 2007 14,6 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 laskelman pitkän aikavälin inflaatio-odotuksena on käytetty 2,0 %.

Kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten osalta käyvän arvon laskelmissa käytetään nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.12.2008 oli 7,68 % (31.12.2007 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 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 438 337 kerrosneliömetriä (366 045 kerrosneliömetriä 31.12.2007). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 96,5 % (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 122,5 milj. euroa (111,0 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. Konserni on sulauttanut Technopolis Kuopio Oy:n 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 %), 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

Technopolis Kuopion (aiemmin Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy) osakkeiden kauppakirja allekirjoitettiin Kuopion kaupungin kanssa 21.2.2008. Osakkeista rahana maksettava kauppahinta oli 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 omisti Technopolis Kuopion 100 %:sesti. Vuoden viimeisellä kvartaalilla Technopolis Kuopio Oy sulautui emoyhtiöön. Hankinnan myötä Technopoliksella on Kuopiossa yhteensä 50 705 kerrosneliömetriä nykyaikaista toimitilaa.

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

Lappeenrannan Vapaudenaukio – hankkeen ensimmäinen vaihe valmistui toukokuussa. Kohteen koko on 3 150 kerrosneliömetriä ja se on vuokrattu kokonaan.

Helsingin kaupungin Ruoholahteen rakentuvan teknologiakeskuksen ensimmäisen vaihe valmistui elokuussa. Kohde on kooltaan 6 600 kerrosneliömetriä. Rakennuksesta on sitovasti vuokrattu 98 %.

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

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen viidennen vaiheen toteuttaminen käynnistettiin kesäkuussa. Laajennuksen koko on noin 4 350 bruttoneliömetriä ja investointi noin 7,2 milj. euroa. Viidennen vaiheen valmistumisaika on kesällä 2009. Laajennusosasta on vuokrattu yhteensä noin 66 %.

Helsinki-Vantaan teknologiakeskuksen viides rakennusvaihe valmistui joulukuussa. Kohteen koko on noin 6 700 bruttoneliömetriä. Rakennuksesta on vuokrattu noin 68 %.

Hermia 15 – kiinteistön ensimmäisen vaiheen toteuttaminen Tampereella päätettiin käynnistää huhtikuussa. Hankkeen kustannusarvio on 14,5 milj. euroa ja bruttoala 12 150 neliömetriä, 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 aiemmin tammikuussa kaupungilta hankitulle tontille Tampereen yliopiston viereen Kalevantien ja Kanslerinrinteen kulmaan. Tontin kauppahinta oli 5,6 milj. euroa. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on 33,3 milj. euroa ja bruttoala 19 200 neliömetriä, johon sisältyy 130 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 41 % ja sen arvioidaan valmistuvan helmikuussa 2010.

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 neliömetriä. Toisen vaiheen tiloista on vuokrattu 63 % 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 neliömetriä. 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 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (Y-tunnus 0107638-1), Helsinki, Suomi, omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 11.12.2008.

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman (Y-tunnus 0533297-9), Helsinki, Suomi, suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 12.12.2008.

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Gazit-Globe Ltd.:n (rekisteritunnus 52-0033234), Tel Aviv, Israel, omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä on alittanut yhden kymmenesosan (10 %) osakekaupalla, joka tehtiin 11.12.2008 ja yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 12.12.2008. Tilikaudella Gazit-Globe Ltd.:n omistusosuus on korkeimmillaan ollut kolme kahdeskymmenesosaa (15 %) Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

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 13,9 milj. euroa (9,7 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 683,6 milj. euroa (534,2 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 407,9 milj. euroa (327,0 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 40,5 % (39,0 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 124,5 prosenttia (133,6 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,80 euroa (4,69 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 350,3 milj. euroa (277,9 milj. euroa). Korollisten velkojen keskikorko 31.12.2008 oli 4,76 % (4,82 %). Kauden lopussa korollisista veloista 74,3 % (65,2 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 25,7 % (34,8 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,8 vuotta (11,1 vuotta).

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 20,4 milj. euroa. Katsaushetkellä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia pitkäaikaisia luottolimiittejä ja lainoja 146,8 milj. euroa ja rahavaroja 7,1 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 4,0 milj. euroa (35,2 milj. euroa). Lisäksi Technopoliksella on kokonaan käyttämätön 15,0 milj. euron luotollinen shekkitililimiitti. Technopoliksella on yhteensä 249,8 milj. euroa lyhyt- ja pitkäaikaisia rahoituslimiittejä.

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

Organisaatio ja henkilöstö

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.

Technopoliksen uusi toimitusjohtaja, MBA Keith Silverang, 48, 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.

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. Alueellisten kehittämisohjelmien sijaan kehittämisohjelmissa keskitytään kansallisiin ja kansainvälisiin ”Open Innovation” yritysohjelmiin, joiden tavoitteena on auttaa Technopoliksen veturiyritysasiakkaita hyödyntämään konsernin PK –yritysasiakkaiden innovaatio-osaamista.

Vuoden aikana Technopolis Ventures Group onnistui hyvin uuden toimitusjohtajan, Will Cardwellin, johdolla. Yhtiö auttoi asiakkaita hankkimaan ennätysmäärän uutta riskipääomaa, yli 53 milj. euroa. Kaikki viisi Red Herring Top 100 Global –listalle päässeet suomalaiset kasvuyritykset ovat tai ovat olleet Technopolis Ventures Groupin asiakkaita.

Technopoliksen hallitus päätti kokouksessaan 21.10.2008 muuttaa organisaatiorakennetta ja vähentää johtoryhmän jäsenten määrää. Jatkossa Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme tulosyksikköä; Suomi, Venäjä ja Uudet markkinat. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin myynti- ja markkinointi, kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Yhtiön talousjohtajana toiminut Jarkko Ojala erosi tehtävästään 14.12.2008. Vt. talousjohtajana toimii Suomen tulosyksikön johtaja Reijo Tauriainen, joka on toiminut yhtiön talousjohtajana vuosina 2004 – 2007.

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

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 165 (142) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 59 (49) henkilöä, yrityspalveluissa 38 (33) henkilöä ja kehityspalveluissa 68 (60) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 158 (138).

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 kumoa 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.

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

vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Korkoriskipolitiikka on päivitetty syyskuussa 2008.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,9 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2008 oli 74,3 % sidottu 3–12 kk euribor -korkoon. Korollisista veloista 25,7 % 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 10,8 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää korkeaa vakavaraisuutta.

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

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 kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan, Tampereelle ja Oulun seudulle. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9,1 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 175 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

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

Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 227 467 jyvitettyä neliömetriä, mikä on 57 % koko kiinteistökannan jyvitetyistä neliömääristä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu siten, että 24 % osalta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai alle, 52 % osalta yli kolme mutta alle kuusi kuukautta, 16 % osalta kuudesta yhdeksään kuukautta ja 8 % osalta yli yhdeksän kuukautta. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 24 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 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 ympäristökatselmukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

Markkinoiden tuottovaatimuksien 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.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 9 159 372 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden eli yhteensä 6 881 441 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis -konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä ja tarjoamiensa palveluiden kysynnän säilyvän kohtuullisena vuonna 2009. Johto arvioi, että yleinen talouden heikentyminen voi pitkittyessään muodostaa 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 29.1.2009

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Lisätietoja:
Keith Silverang, p. 040 566 7785

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

Technopoliksella on tiedotepalvelu, johon liittyminen on mahdollista www-sivuilla. Palveluun ilmoittautuneille lähetetään yhtiön tiedotteet sähköpostitse.

Yhtiön vuosikertomus julkaistaan viikolla 11 ainoastaan yhtiön internetsivuilla.

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

Konsernitilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu IAS ja IFRS standardeja. Laadinta- ja laskentaperiaatteet on esitetty tilinpäätöksessä.

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 kuluvan vuoden ensimmäisestä osavuosikatsauksesta lukien.

Yhtiö on huomioinut muutetun IAS 40 -standardin, jonka mukaan rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettava käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Yhtiö soveltaa muutettua standardia vuoden 2009 alusta lukien.

Luvut ovat tilintarkastettuja.

Technopolis konserni:

TULOSLASKELMA Meur	10-12/ 2008	10-12/ 2007	1-12/ 2008	1-12/ 2007
Liikevaihto	19,54	15,75	72,57	56,90
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	1,11	1,33	5,48	5,24
Liiketoiminnan muut kulut	-11,79	-9,99	-41,07	-33,50
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0,63	5,21	-0,69	14,55
Suunnitelman mukaiset poistot 2)	-0,16	-0,14	-0,98	-0,62
Liikevoitto	9,32	12,16	35,31	42,56
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,92	-2,90	-13,93	-9,67
Voitto ennen veroja	5,39	9,26	21,38	32,89
Tuloverot	-1,22	-2,48	-5,53	-8,81
Tilikauden voitto	4,17	6,78	15,85	24,08
Tilikauden voiton jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	4,15	6,77	15,99	24,04
Vähemmistöosakkaille	0,02	0,01	-0,14	0,04
	4,17	6,78	15,85	24,08

TASE, VARAT Meur	31.12.2008	31.12.2007
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	2,02	2,49
Aineelliset hyödykkeet	37,94	26,90
Sijoituskiinteistöt	594,02	468,76
Sijoitukset	26,70	22,22
Laskennalliset verosaamiset	1,89	2,41
Pitkäaikaiset varat	662,57	522,78
Lyhytaikaiset varat	20,99	9,50
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat		1,87
Varat yhteensä	683,56	534,16

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT Meur	31.12.2008	31.12.2007
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,91	74,54
Ylikurssirahasto	18,55	18,55
Muut rahastot	63,82	27,38
Muu oma pääoma	0,55	0,55
Edellisten tilikausien voittovarat	79,62	61,70
Tilikauden voittovarat	15,99	24,04
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	275,44	206,77
Vähemmistön osuus	0,26	0,40
Oma pääoma yhteensä	275,70	207,17
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	329,84	227,95
Koroton vieras pääoma	1,38	1,42

Laskennalliset verovelat	38,11	35,08
Pitkäaikaiset velat yhteensä	369,33	264,45
Lyhytaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	20,43	49,90
Koroton vieras pääoma	18,10	12,64
Lyhytaikaiset velat yhteensä	38,53	62,54
Velat yhteensä	407,86	326,99
Oma pääoma ja velat yhteensä	683,56	534,16

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

Meur	1-12/2008	1-12/2007
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	35,31	42,56
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	0,69	-14,55
Poistot	0,98	0,62
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,14	0,52
Käyttöpääoman muutos	0,24	0,33
Saadut korot	2,41	0,82
Maksetut korot ja maksut	-17,12	-11,15
Tuotot muista pys.vast. sijoituksista	0,01	0,02
Maksetut verot	-2,47	-2,91
Liiketoiminnan rahavirta	20,19	16,25
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1,11	-1,65
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-70,21	-27,56
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,27	-0,38
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,01	0,02
Luovutusvoitot muista sijoituksista	2,33	0,34
Tytäryritysten hankinta	-22,21	-48,93
Investointien rahavirta	-91,46	-78,15
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	70,21	67,89
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-14,46	-20,09
Maksetut osingot	-6,60	-5,68
Maksullinen osakeanti	58,48	16,79
Rahoitusleasingsaamisten takaisinmaksut	0,95	0,81
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-31,24	0,46
Rahoituksen rahavirta	77,34	60,18
Rahavarojen muutos	6,07	-1,73
Rahavarat tilikauden alussa	1,08	2,80
Rahavarat tilikauden lopussa	7,15	1,08

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake-pääoma	Yli-kurssi-	Muut rahasto	Kert. voitto-	Vähemm. osuus	Oma pääoma

		rahasto	t	varat		
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	7,01		20,08			27,09
Osingonjako				-5,68		-5,68
Tilikauden tulos				24,04	0,04	24,08
Muut muutokset			-0,07	0,47	-4,22	-3,82
OMA PÄÄOMA						
31.12.2007	74,54	18,55	27,38	86,29	0,40	207,17
Suunnattu osakeanti	22,36		37,19			59,55
Osingonjako				-6,62		-6,62
Tilikauden tulos				15,99	-0,14	15,85
Muut muutokset	0,01		-0,75	0,49		-0,25
OMA PÄÄOMA						
31.12.2008	96,91	18,55	63,82	96,16	0,26	275,70

TUNNUSLUVUT

	1-12/2008	1-12/2007
Liikevaihdon muutos, %	27,5	26,9
Liikevoitto/liikevaihto, %	48,7	74,8
Omavaraisuusaste, %	40,5	39,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	165	142
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin, 1 000 euroa	143 273	88 962
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, % 3)	7,6	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,5	96,8

OSAKEKOHTAISET TIEDOT

Tulos/osake		
laimentamaton, euroa	0,31	0,58
laimennettu, euroa	0,31	0,58
Oma pääoma/osake, euroa	4,80	4,69
Osinko / osake, euroa 4)	0,12	0,15
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		
laimentamaton	52 029 796	41 407 380
laimennettu	52 118 705	41 469 091
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa	57 345 341	44 107 501
P/E-luku	9,4	10,0
Osinko tuloksesta, %	39,1	25,8
Efektiivinen osinkotuotto	4,2	2,6

MUUT TUNNUSLUVUT

Osakkeiden markkina-arvo, meur, 31.12.	165,15	256,26
Osakkeiden vaihto, kpl	33 013 701	21 519 642
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	63,5	52,0
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	6,48	8,31
Alin kurssi	2,26	4,55

Keskikurssi	4,84	6,85
Kurssi 31.12.	2,88	5,81

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.12.2008	31.12.2007
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	264,03	203,70
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	162,42	97,77
Muut takausvastuut	13,24	0,10
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	0,94	0,48
Hankevastuut	0,21	6,14
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	112,00	17,28
Käyvät arvot	0,56	0,28

Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	5 vuoden tarkistus -kausi			10 vuoden tarkistus -kausi
Vuosi	2005	2006	2007	2008
Kiinteistöinvestointimeno	16,37	43,90	4,80	57,45
Kiinteistöinvestoinnin alv	3,60	9,66	1,06	12,64
Vähennetty alv	3,56	9,26	1,05	12,57
Vuotuinen tarkastuksen alainen määrä	0,71	1,85	0,21	1,26
Tarkistusvastuu 31.12.2008	0,71	3,70	0,63	11,31
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu yhteensä 31.12.2008				16,36

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin. Katsauskauden 1-12/2008 liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoisia eriä 0,9 milj. euroa.

2) Katsauskauden 1-12/2008 poistoihin sisältyy kertaluontoisia poistoja 0,4 milj. euroa.

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

4)Osingonjakoehdotus 2008

Jakelu:
NASDAQ OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.technopolis.fi