

TECHNOPOLIS-KONSERNIN TILINPÄÄTÖSTIEDOTE VUODELTA 2009

Pääkohdat vuodelta 2009 verrattuna edelliseen vuoteen

- liikevaihto kohosi 76,4 milj. euroon (72,6 milj. euroa), jossa kasvua 5,3 %
- käyttökate nousi 40,0 milj. euroon (37,0 milj. euroa), jossa kasvua 8,1 %
- operatiivinen tulos nousi 21,7 milj. euroon (15,1 milj. euroa), jossa kasvua 43,2% ja operatiivinen tulos/osake oli 0,38 euroa/osake (0,29 euroa)
- liikevoitto laski 2,3 milj. euroon (35,3 milj. euroa) sisältäen -37,1 milj. euroa (-0,7 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- tulos ennen veroja oli -9,4 milj. euroa (21,4 milj. euroa), jossa laskua 144,2 %
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,4 % (96,5 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 37,3 % (40,5 %)
- tulos/osake laimennettu oli -0,13 euroa (0,31 euroa)
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,15 euroa/osake (0,12 euroa/osake)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopoliksen liiketoiminta kehittyi katsauskaudella suotuisasti huolimatta haastavasta toimintaympäristöstä. Tehostamistoimenpiteet ovat auttaneet yhtiön kannattavuuden turvaamista, mikä näkyy operatiivisen tuloksen ja käyttökateen kasvuna edellisestä vuodesta. Taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana ja konsernin liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisestä vuodesta. Merkittävät uudet kasvuhankkeet valmistuivat pääasiallisesti hyvin korkeilla käyttöasteilla ja kannattavia, uusia kasvuhankkeita käynnistettiin.

Markkinoiden tuottovaatimusten nousu on hidastunut toisella vuosipuoliskolla. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käyvät arvot ovat edelleen laskeneet neljännellä neljänneksellä, mutta aikaisempaa maltillisemmin. Tuottovaatimusten nousu on pääasiallisesti aiheuttanut käypien arvojen alentumisen 37,1 milj. eurolla ja näin pienentänyt liikevoittoa vastaavalla määrällä.

Technopolis on selvinnyt rahoitusmarkkinoiden kriisistä tyydyttävästi. Konsernin luottokannan keskikorko oli katsauskauden lopussa 2,47 %. Konserni pystyy nykyisillä 188,6 milj. euron luottolimiiteillään hoitamaan päätettyjen investointien rahoitustarpeet. Luottomarginaalien kohoamisesta huolimatta konsernin korkokulut ovat yleisen korkotason laskusta johtuen ennakoitua pienemmät, mikä on omalta osalta tukenut konsernin kannattavuutta.

Vuoden 2009 aikana jatkoimme sisäisiä kehitysohjelmia, joiden tarkoituksena on standardoida ja integroida tärkeimmät avainprosessit sekä panostaa henkilöstön osaamisen, kehittämiseen ja uusien teknologioiden hyödyntämiseen. Toimenpiteillä parannamme konsernin kustannustehokkuutta, toiminnan laatua ja luomme monistettavan kasvualustan konsernin kansainvälistymiselle."

Toimintaympäristö Suomessa ja Pietarissa

Maailmantalouden kehitys on kesän 2009 aikana osoittanut vakautumisen merkkejä. Maailmankaupan ja teollisuustuotannon supistuminen on päättynyt. Vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä tuotanto alkoi kasvaa myös monissa kehittyneissä maissa. Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen taantuman syvimmäksi vaiheeksi jää vuoden 2009 toinen neljännes. Vuositasolla BKT:n määrä supistuu 7,2 % vuonna 2009. (Suomen Pankki, Talouden näkymät 2.2009, 25.9.2009)

Rahoitusmarkkinoiden tila on kevään 2009 aikana parantunut olennaisesti. Riskilisät ovat pienentyneet tasolle jolla ne olivat kesällä 2008 ennen

Lehman Brothers investointipankin konkurssia. Myös pörssikurssien nousu kertoo positiivisista odotuksista. Työmarkkinoiden taantuma jatkuu vielä vuoden 2010 aikana. (Suomen Pankki, Talouden näkymät 2.2009, 25.9.2009.)

Vuoden 2009 kiinteistömarkkinoiden tapahtumia tarkasteltaessa silmiinpistäväna muutoksena on kaupankäyntivolyyymien romahtaminen ja se, että ulkomaiset sijoittajat eivät toimineet markkinoilla aikaisempaan tapaan. Catellan ennusteen mukaan kaupankäyntivolyyymi jää vuonna 2009 1,6 miljardin euron tasolle. (Catella 31.12.2009.)

Tuottovaatimukset ovat nousseet syksyn 2008 ja vuoden 2009 aikana alueesta riippuen 0,2 - 1,5 prosenttiyksikköä. Vuoden 2009 loppupuolella kiinteistömarkkinat ovat hieman piristyneet ja yleisesti uskotaan tuottovaatimusten kovimman nousun olevan ohi. (Newsec-Maakanta Oy, 23.12.2009.)

Catellan (31.12.2009) mukaan pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2009 kesäkuussa 10,4 %, mikä tarkoitti 870.000 tyhjää neliötä. Alueelliset erot käyttöasteissa ovat pääkaupunkiseudun kunnissa ja eri toimistoalueilla suuret. Vanhempien toimistotilojen vuokratasot ovat pääkaupunkiseudulla kääntyneet laskuun. (Catella 31.12.2009.)

Oulussa toimistotilojen tarjonta on kasvanut ja vapaata toimistotilaa on ennakkotiedon mukaan vajaat 35.500 m². Vajaakäyttöaste on kasvanut noin 4,6 prosentista noin 7,5 prosenttiin. Tampereella ja Kuopiossa nykyaikaisen toimistotilan kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla. Markkinavuokratasot ovat säilyneet aikaisemmalla tasolla. (Catella 31.12.2009.)

Jyväskylässä toimistotilojen tarjonta on kasvanut voimakkaasti johtuen noin 19.000 m²:n rakennuksen vajaakäytöstä, mikä on johtanut hintakilpailuun. Lappeenrannassa toimistotilojen kysyntä on elpynyt johtuen Lappeenrannan aseman maakuntakeskuksena vahvistumisesta. (Catella 31.12.2009.)

Pietarin toimistomarkkinoilla on neljännellä vuosineljänneksellä tapahtunut kysynnän piristymistä verrattuna edelliseen vuosineljänneeseen (Amplion 11.1.2010). Pietarin toimistomarkkinoilla laadukkaiden toimistotilojen tarjonta kohosi syyskuussa 2009 noin 1,54 miljoonaan neliometriin määrän ollessa vuoden 2008 lopussa noin 1,38 miljoonaa neliometriä. Rakentamisen määrä on supistunut ja kiinteistökehittäjät ovat keskeyttäneet rakennushankkeita rahoituksen puutteen vuoksi. Rahoitusvaikeudet ovat viivästyttäneet rakennushankkeiden valmistumista 6 - 12 kuukaudella. Vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä toimistotiloja otettiin enemmän käyttöön kuin niitä valmistui. (Jones Lang LaSalle Q3/2009.)

Ennakkoon tehdyt vuokrasopimukset ovat harvinaisia ja niitä tekevät suuren tilan tarvitsijat korkealuokkaisten toimistotilojen osalta rakentamisen loppuvaiheessa saadakseen tarvettaan vastaavat toimitilat. Vajaakäyttöaste on noussut A- ja B-luokkien toimistotilojen osalta 25 prosenttiin ja vuokratasot ovat laskeneet noin 40 prosenttia. (Jones Lang LaSalle Q3/2009.)

Liiketoiminta

Technopolis-konsernilla on kaksi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin.

Huolimatta globaalin talousympäristön heikentymisestä huipputeknologian toimintaympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla on säilynyt tyydyttävänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on säilynyt hyvällä tasolla ollen 94,4 % vuoden 2009 lopussa (96,5 % 31.12.2008).

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 76,4 milj. euroa (72,6 milj. euroa vuonna 2008), jossa oli kasvua 5,3 %. Liikevaihdosta 84,9 % (81,4 %) muodostui vuokratuotoista ja 15,1 % (18,6 %) palvelutuotoista. Palvelutuottojen suhteellisen osuuden pieneneminen johtuu pääosin konsultointiyksikön toiminnan lopettamisesta syyskaudella 2008. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot laskivat 0,4 %. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen kehitys on laskettu vertaamalla vuoden 2009 vuokratuottoja vuoden 2008 vastaavaan. Jotta luvut ovat vertailukelpoisia, ne eivät sisällä kesken vuotta 2009 käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

Konsernin käyttökate oli 40,0 milj. euroa (37,0 milj. euroa), jossa kasvua 8,1 %. Konsernin liikevoitto oli 2,3 milj. euroa (35,3 milj. euroa), jossa on laskua 93,4 %. Liikevoiton laskun pääasiallisena 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 11,8 milj. euroa (13,9 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli -9,4 milj. euroa (21,4 milj. euroa).

Yhtiö on esittänyt vuoden 2009 alusta lukien operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta. Konsernin operatiivinen tulos 21,7 milj. euroa (15,1 milj. euroa), jossa kasvua 43,2 %. 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 706,1 milj. euroa (683,6 milj. euroa), missä oli kasvua 3,3 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 37,3 % (40,5 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 596,7 milj. euroa (594,0 milj. euroa). Yhtiö on tilikaudella huomionut 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 51,1 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli -37,1 milj. euroa (vuonna 2008 -0,7 milj. euroa). Käyvän arvon nettomuutokseen sisältyy valmistuneiden kiinteistöjen arvon nousua sekä negatiivista tulosvaikutusta markkinoiden tuottovaatimuksen noususta. 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 31.12.2009 oli 8,07 % (31.12.2008 7,68 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,5 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta käyttöasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2000 - 2009 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 97,1 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 453 567 kerrosneliometriä (438 337 kerrosneliometriä 31.12.2008). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,4 % (96,5 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 118,3 milj. euroa (122,5 milj. euroa).

Technopolis on analysoinut vuoden 2009 kuluessa mahdollisina kansainvälisen kasvunsa tulevana kohteina 14 maata Euroopassa. Maa-analyysien tavoitteena on

ollut arvioida kohdemaiden osaamis pohjaisen yritystoiminnan kasvupotentiaalia ja toisaalta Technopoliksen mahdollisuuksia toteuttaa kyseisessä maassa toimintakonseptinsa mukaista liiketoimintaa.

Analyysien perusteella on jatkettu neljän kohdemaan tarkempaa selvitystä ja mahdollisten yritys- ja kiinteistöostojen edellytyksiä. Keskeisinä kriteereinä analyyseissä on ollut liiketoiminnan nopean positiivisen kassavirran saavuttaminen, mahdollisuudet kasvaa yritysoston jälkeen sekä ostettavan kohteen soveltuvuus Technopoliksen palvelukonseptiin.

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oy, 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 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 (100 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (100,0 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis-konserni omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Vuonna 2009 valmistuneet hankkeet:

	Alue	Brutto-m ²	Meur	Vuokrausaste 31.12.2009	Valmistui
Kontinkangas 5. vaihe	Oulu	4 350	7,2	94	6/2009
Ohjelmakaari 2. vaihe	Jyväskylä	4 790	7,7	74	6/2009
Hermia 15, 1.vaihe (1)	Tampere	11 790	14,5	100	8/2009
Microkatu 5. vaihe	Kuopio	857	2,3	100	12/2009

(1) 328 autopaikkaa rakenteissa

Rakenteilla 31.12.2009 olevat hankkeet:

	Alue	Brutto-m ²	Meur	Vuokrausaste 31.12.2009	Valmistuu
Yliopistonrinne 1. vaihe (2)	Tampere	19 200	33,3	92,6	4/2010
Pulkovo 1. vaihe (3)	Pietari	24 100	52,2	11	6/2010
Viestikatu 2. vaihe (4)	Kuopio	13 400	9,6	74	9/2010

(2) 130 autopaikkaa rakenteissa

- (3) Sisältää tontin
(4) 236 autopaikkaa paikoitustalossa

Technopoliksen Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakennustyöt edistyvät suunnitelmien mukaisesti. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 38,4 milj. euroa.

Pietarin markkinatilanne on erittäin haasteellinen, mutta kysyntää on kohtuullisesti. Neuvotteluja käydään useiden potentiaalisten asiakkaiden kanssa merkittävistä neliömääristä. Vuokrasopimusten aikatauluista on vaikea tehdä ennusteita. Yleinen markkinatapa Venäjällä on allekirjoittaa vuokrasopimukset kohteen valmistuttua. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 11 % ja sen arvioidaan valmistuvan kesällä 2010.

Valmisteilla olevat hankkeet:

	Alue	Brutto- m ²	Meur	Vuokrausaste 31.12.2009
Finn-Medi Silmäkeskus (5)	Tampere	5 350	14,2	100
Finn-Medi potilashotelli (6)	Tampere	6 400	14,9	100
Finn-Medi toimisto-osa (7)	Tampere	4 400	3,3	0

- (5) 50 autopaikkaa rakenteissa
(6) 57 autopaikka rakenteissa
(7) 44 autopaikkaa rakenteissa

Technopolis toteuttaa Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (PSHP) silmäkeskuksen Finn-Medin alueelle Tampereelle. Hankkeen lopullinen rakentamispäätös tehdään keväällä 2010, kun PSPH:n hallituksen päätös vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta saa lainvoiman.

Technopolis suunnittelee Tampereelle Finn-Medin alueelle Norlandia Care Oy:n potilashotellia sekä useille toimijoille tarkoitettua toimistotilaa. Suunnitteilla olevat tilat toteutetaan samaan uudisrakennukseen Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (PSHP) silmäkeskuksen kanssa.

Technopolis Oyj ja Norlandia Care Oy ovat tehneet potilashotellin rakennus- ja hankesuunnittelusta sitovan sopimuksen sekä esisopimuksen vuokraamisesta. Potilashotellin laajuus on noin 6 400 bruttoneliometriä sisältäen mm. ravintolan ja 136 asiakashuonetta. Toimisto-osan laajuus on noin 4 400 bruttoneliometriä. Lopullinen rakentamispäätös potilashotellista ja toimisto-osasta tehdään keväällä 2010.

Technopolis on käynnistänyt toiminnanohjausjärjestelmän kehittämisen osana liiketoiminnan tehostamista. Uusi toiminnanohjausjärjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön keväällä 2010. Kehityshankkeen ulkoiset kustannukset ovat 1,1 milj. euroa.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Yhtiön osakepääoma on 96 913 626,29 euroa ja osakkeiden määrä 57 345 341 kappaletta. Osakkeet ovat yhdenlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Arvo-osuusjärjestelmään on siirtämättä 19 820 osaketta, jotka ovat Euroclear Finland Oy:n yhteistilillä. Technopolis Oyj:n osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsingin pörssissä. Tilikauden päättyessä yhtiö ei omistanut omia osakkeita. Yhtiökokouksen hallitukselle myöntämät valtuutukset esitetään toimintakertomuksen kohdassa "Varsinainen yhtiökokous".

Yhtiölle ei ole katsauskaudella tullut liputusilmoituksia omistusosuuden muutoksista.

Osakeomistuksen jakauma sektoreittain 31.12.2009

Sektori	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Yritykset	3 178 062	5,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2 592 232	4,5
Julkisyhteisöt	16 972 054	29,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2 856 209	5,0
Kotitaloudet	7 500 436	13,1
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	24 227 068	42,2
Yhteistilillä	19 280	0,0
Yhteensä	57 345 341	100,0

Omistusmääräjakauma 31.12.2009

Osakemäärä	Omistajia kpl	Omistajia %	Osakkeita kpl	Osakkeita %
1 - 100	256	7,0	14 376	0,0
101 - 500	978	26,9	290 131	0,5
501 - 1000	729	20,0	538 535	0,9
1001 - 5000	1 295	35,6	2 874 861	5,0
5001 - 10000	193	5,3	1 320 392	2,3
10001 - 50000	136	3,7	2 519 291	4,4
50001 - 100000	13	0,4	866 558	1,5
100001 - 500000	17	0,5	3 483 139	6,1
500001 -	19	0,5	45 418 778	79,2
Yhteistilillä	0	0,0	19 280	0,0
Yhteensä	3 636	100,0	57 345 341	100,0

Osakkeenomistajat 31.12.2009

Rekisteröidyt omistajat	Osakkeita kpl	Osakkeita %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	5 374 740	9,4
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	3 737 725	6,5
Oulun kaupunki	3 062 925	5,3
Tampereen kaupunki	1 956 649	3,4
OP-Henkivakuutus Oy	1 222 884	2,1
OP-Eläkekassa	885 938	1,5
OP-Eläkesäätiö	757 380	1,3
Jyrki Hallikainen	750 000	1,3
Suomen Kulttuurirahasto	712 693	1,2
ODIN Finland	693 093	1,2
Muut rekisteröidyt yhteensä	15 061 843	26,3
Hallintarekisteröidyt yhteensä	23 129 471	40,3
Yhteensä	57 345 341	100,0

Johdon osakeomistukset 31.12.2009

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen arvopaperimarkkinalain 1. luvun 5. § mukaan määritelty omistus yhtiön osakkeista 31.12.2009 oli yhteensä 179 897 kappaletta, joka on 0,3 % yhtiön osake- ja äänimäärästä. Optio-oikeuksia oli hallituksen puheenjohtajan, toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen hallussa 1 300 000 kappaletta, mikä vastaa 2,2 % yhtiön koko osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan

tulevaisuudessa osakkeiksi. Osakeomistusten ja optio-oikeuksien yhteenlaskettu osuus oli 1 479 897 kappaletta, mikä vastaa 2,5 % yhtiön osake- ja äänimäärästä olettaen, että kaikki liikkeeseen lasketut optio-oikeudet muutetaan tulevaisuudessa osakkeiksi.

Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Kauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä olevia nostamattomia sitovia luottolimittejä 188,6 milj. euroa ja rahavaroja 4,5 milj. euroa. Pitkäaikaisesta käyttämättömästä luottolimitistä 60,0 milj. euroa on Euroopan investointipankin luototusta Technopoliksen tuleville laajennushankkeille Suomessa. Lyhytaikaisen maksuvalmiuden hallintaan Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Kauden lopussa ei ollut liikkeelle laskettuja yritystodistuksia. Lisäksi Technopoliksella on 15,0 milj. euron luotollinen shekkitililimiitti, josta kauden lopussa oli käytössä 6,4 milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 11,8 milj. euroa (13,9 milj. euroa). Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 3,8 (2,2). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 706,1 milj. euroa (683,6 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 444,2 milj. euroa (407,9 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 37,3 % (40,5 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 146,7 prosenttia (124,5 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,57 euroa (4,80 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 388,7 milj. euroa (350,3 milj. euroa). Korollisten velkojen keskikorko 31.12.2009 oli 2,47 % (4,76 %). Kauden lopussa korollisista veloista 75,4 % (74,3 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 24,6 % (25,7 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapäämilla painotettu laina-aika oli 10,3 vuotta (10,8 vuotta).

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 59,1 % (55,6 %).

Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 350,6 milj. euroa, joista 85,3 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen (OVA) laskiessa oheisen taulukon mukaisesti. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan.

Lainan(L) tai pankkitakauksen (PT)pääoma, M€	Marginaali-prosentti 31.12.2009	OVA alle 38 %	OVA alle 35 %	OVA alle 33 %	OVA alle 30 %	Muuta
10,0 (L)	0,65				0,85	
4,1 (L)	0,65			0,70	1,00	
20,0 (L)	1,50	1,50		1,75	2,00	Marginaali voidaan muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 30%
1,2 (L)	0,45					Marginaali voidaan

						muuttaa tai laina irtisanoa, jos OVA alle 28 %
10,0 (PT)	0,365			0,40	0,60	
20,0 (PT)	0,26	0,35*)			0,65	*)Kovenantti astuu voimaan 8.12.2013
10,00 (PT)	0,8	0,9	1,0	1,5		
10,00 (PT)	0,8	0,9	1,0	1,5		

Euroopan Investointipankin myöntämien lainojen, määrältään 84,3 milj. euroa, vakuutena on pankkitakaukset, 86,0 milj. euroa. Näistä pankkitakauksista 31,0 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 28,0 milj. euroa.

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

Organisaatio ja henkilöstö

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

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

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

Technopolis Oyj noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 20.10.2008 antamaa, 1.1.2009 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on liitteenä.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 152 (165) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 61(59) henkilöä, yrityspalveluissa 34(38) henkilöä ja kehityspalveluissa 57 (68) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 151(158).

Technopoliksen kehityspalvelut uudelleen organisoitiin katsauskauden viimeisellä neljänneksellä, minkä vuoksi kehityspalveluita tarjoavissa yhtiöissä käytiin yhteistoimintaneuvottelut. Yhteistoimintaneuvottelujen jälkeen kehityspalveluissa jatkaa 23 henkilöä, 4 henkilöä siirtyi Yhtiön sisäisesti toisiin tehtäviin, 16 henkilöä siirtyi julkisille ja yksityisille

yhteistyökumppaneille ja 7 irtisanoutui, irtisanottiin tai on vapaalla. Technopolis Ventures Jyväskylän toimintojen siirtoa koskevat neuvottelut ovat edelleen käynnissä ja niiden oletetaan päättyvän tammikuun 2010 lopulla. Neuvottelujen lopputulos vaikuttaa kahden henkilön työsuhteeseen. Huomioiden vuoden vaihteessa tapahtuneet muutokset konsernin henkilöstömäärä oli vuoden 2010 alussa 130.

Paikalliset Technopolis Ventures yhtiöt on tarkoitus fuusioda emoyhtiönsä Technopolis Ventures Oy:öön helmikuun 2010 loppuun mennessä. Nykyaikaiset videoneuvottelujärjestelmät ja internet -pohjaiset teknologiat mahdollistavat kehityspalveluiden kehittämisen, tuotannon ja toimittamisen keskittämisen. Kehityspalveluiden myynti järjestetään Technopoliksen alueyksiköiden kautta. Pääosa julkisrahoitteisista voittoja tavoittelemattomista ohjelmista siirrettiin paikallisille julkisille ja yksityisille yhteistyökumppaneille vuoden 2009 lopulla.

Varsinainen yhtiökokous

Technopolis Oy: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 maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 31.3.2009 oli 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 vuoden 2009 varsinaisen yhtiökokouksen ja seuraavan vuoden varsinaisen yhtiökokouksen väliseltä ajalta palkkiota 288 150 euroa. Palkkio perustuu yhtiökokouksen 27.3.2008 päätökseen ja Huuskosen kanssa laadittuun palkkiosopimukseen, missä on huomioitu kyseiselle ajanjaksolle rahapalkkion 15 prosentin alennus Huuskosen kustannussäästöaloitteen mukaisesti.

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 vuodelta 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 merkintätuo-oikeudesta poiketen (suunnattu anti).

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 29.11.2007 ja yhtiökokouksen 27.3.2008 antamat valtuutukset päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa 26.3.2012 asti.

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

Yhtiökokous päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis - konsernin avainhenkilöille.

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

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

Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 800 000 Technopolis Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden), joiden laskennallinen laimennusvaikutus on 1,4 %.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,3 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2009 18,3 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 57,1 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 24,6 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle.

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

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

Venäjän lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä. Mikäli Pulkovon vuokraaminen ei etene suunnitellulla tavalla muodostaa Pulkovon teknologiakeskus taloudellisen riskin konsernille. Pulkovon teknologiakeskuksen valmistuessa se muodostaa noin 7 % konsernin koko sijoituskiinteistöjen 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.

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

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta teknologiatoimialoilta, tietointensiivisistä toiminnoista ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

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

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

Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 188 190 (227 467 31.12.2008) jyvitettyä neliometriä, mikä on 46 % (57 %) koko kiinteistökanan jyvitettyistä neliömääristä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kuukautta	2009		2008	
	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	13 035	7	54 592	24
3 - 6	54 134	28	118 283	52
6 - 9	83 971	45	36 395	16
9 - 12	37 048	20	18 197	8
Yhteensä	188 188	100	227 467	100

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 21 (24) kuukautta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käyviä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen määrää liiketoiminnan muuttuessa. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laadun määrittämiseen sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmut ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

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

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 11 531 267 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,15 euroa osaketta kohden eli yhteensä 8 601 802 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 43,0 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Tulevaisuuden näkymät

Technopoliksen johto arvioi taloudellisen taantuman käännekohdan olleen viimeisellä neljänneksellä viime vuonna ja talouden elpymisvaiheen alkaneen. Talouden elpymisestä huolimatta vuoteen 2010 liittyy edelleen epävarmuutta, mikä voi vaikuttaa yhtiön liikevaihdon ja käyttökäteen kehitykseen.

Johto arvioi, että yleinen talouden heikentyminen muodostaisi pitkittyessään haasteen konsernin kasvutavoitteille. Yhtiö jatkaa toimenpiteitä, joiden tavoitteena on turvata kannattavuutta myös vaikeissa taloudellisissa olosuhteissa. Konsernin johto arvioi liikevaihdon kasvavan 0 - 2 % ja käyttökäteen 2010 olevan samaa tasoa kuin vuonna 2009.

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

Technopolis arvioi vuonna 2010 olevan mahdollista toteuttaa yksi strategian ja taloudellisten tavoitteiden mukainen yritysosto uudessa kohdemaassa. Tähän arvioon sisältyy kuitenkin merkittävä aikatauluriski eikä ole mitään takeita siitä, että asetetut tavoiteaikataulut toteutuvat suunnitellusti.

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

Oulu 29.1.2010

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Lisätietoja:
Keith Silverang, p. 040 566 7785

Tilinpäätöstiedotteen PDF-versio on noudettavissa internetissä www.technopolis.fi -osoitteessa. Pyynnön paperiversioon lähettämisestä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info.

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

Yhtiön vuosikertomus julkaistaan viikolla 11 yhtiön internet-sivuilla.

Tilinpäätöstiedotteen 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, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia.

Technopolis-konsernilla on kaksi maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi ja Venäjä. Esitettävä segmenttijako perustuu

konsernin nykyiseen vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konserni esittää toimintasegmentteihin perustuvat tiedot vertailutietoineen vuoden 2009 alusta lukien.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Yhtiö on huomioinut 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:

TULOS-LASKELMA	10-12/ 2009	10-12/ 2008	1-12/ 2009	1-12/ 2008
Meur				
Liikevaihto	19,66	19,54	76,40	72,57
Liiketoiminnan muut tuotot (8)	0,92	1,11	2,43	5,48
Liiketoiminnan muut kulut	-10,65	-11,79	-38,86	-41,07
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-5,98	0,63	-37,13	-0,69
Poistot (9)	-0,13	-0,16	-0,52	-0,98
Liikevoitto/-tappio	3,82	9,32	2,31	35,31
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,48	-3,92	-11,76	-13,93
Tulos ennen veroja	1,34	5,39	-9,45	21,38
Tuloverot	-0,61	-1,22	1,95	-5,53
Tilikauden tulos	0,73	4,17	-7,50	15,85
Muut laajan tuloksen erät				
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,01	-0,02	0,08	-0,04
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,00	0,01	-0,02	0,01
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,01	-0,01	0,06	-0,03
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,74	4,16	-7,44	15,82
Tilikauden tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	0,74	4,15	-7,44	15,99
Vähemmistöosakkaille	-0,01	0,02	-0,05	-0,14
	0,73	4,17	-7,50	15,85
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	0,75	4,14	-7,38	15,96
Vähemmistöosakkaille	-0,01	0,02	-0,05	-0,14
	0,74	4,16	-7,44	15,82

Emoyhtiön osakkeenomistajille
 kuuluvasta voitosta laskettu
 osakekohtainen tulos:

Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,01	0,08	-0,13	0,31
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,01	0,08	-0,13	0,31

TASE, VARAT

Meur	31.12.2009	31.12.2008
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	2,81	2,02
Aineelliset hyödykkeet	62,79	37,94
Sijoituskiinteistöt	596,73	594,02
Sijoitukset	25,61	26,70
Laskennalliset verosaamiset	2,81	1,89
Pitkäaikaiset varat	690,75	662,57
Lyhytaikaiset varat	15,34	20,99
Varat yhteensä	706,09	683,56

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur		
Oma pääoma		
Osakepääoma	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55
Muut rahastot	63,94	63,82
Muu oma pääoma	0,65	0,55
Edellisten tilikausien voittovarot	89,21	79,62
Tilikauden tulos	-7,44	15,99

Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	261,83	275,44
Vähemmistön osuus	0,01	0,26
Oma pääoma yhteensä	261,84	275,70

Velat

Pitkäaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	360,67	329,84
Koroton vieras pääoma	1,25	1,38
Laskennalliset verovelat	32,62	38,11
Pitkäaikaiset velat yhteensä	394,55	369,33
Lyhytaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	28,03	20,43
Koroton vieras pääoma	21,67	18,10
Lyhytaikaiset velat yhteensä	49,70	38,53
Velat yhteensä	444,25	407,86

Oma pääoma ja velat yhteensä	706,09	683,56
-------------------------------------	---------------	---------------

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-12/ Meur	1-12/ 2009	1-12/ 2008
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	-7,50	15,85	
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen	37,13	0,69	

arvonmuutokset		
Poistot	0,52	0,98
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,01	-0,02
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,67	0,14
Rahoitustuotot ja kulut	11,77	13,95
Verot	-1,95	5,53
Käyttöpääoman muutos	1,85	0,24
Saadut korot	0,57	1,24
Saadut osingot	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-10,54	-16,41
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,74	0,46
Maksetut verot	-1,79	-2,47
Liiketoiminnan rahavirta	28,99	20,19
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,02	-1,11
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-62,96	-70,21
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,05	-0,27
Lainasaamisten takaisinmaksut	1,06	0,96
Luovutusvoitot muista sijoituksista	0,01	2,33
Tytäryritysten hankinta	-0,21	-22,21
Investointien rahavirta	-63,17	-90,51
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	58,41	70,21
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-15,98	-14,46
Maksetut osingot	-6,88	-6,60
Maksullinen osakeanti		58,48
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-4,00	-31,24
Rahoituksen rahavirta	31,55	76,39
Rahavarojen muutos	-2,63	6,07
Rahavarat tilikauden alussa	7,15	1,08
Rahavarat tilikauden lopussa	4,52	7,15

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahastot	Kert. voitto- varat	Vähemm . osuus	Oma pääoma
Meur						
OMA PÄÄOMA						
31.12.2007	74,54	18,55	27,38	86,29	0,40	207,17
Lisäys osakepääomaan	0,01		0,01			0,02
Suunnattu osakeanti	22,36		36,38			58,75
Osingonjako				-6,62		-6,62
Tilikauden laaja tulos			-0,03	15,99	-0,14	15,82
Muut muutokset			0,08	0,49		0,57

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			0,06	-7,44	-0,05	-7,44
Muut muutokset			0,06	0,59	-0,20	0,46
OMA PÄÄOMA						
31.12.2009	96,91	18,55	63,94	82,42	0,01	261,84

Segmentti-informaatio

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO	10-12/ Meur	10-12/ 2009	10-12/ 2008	1-12/ 2009	1-12/ 2008
Liikevaihto					
Suomi	19,58	19,53	76,13	72,43	
Venäjä	0,10	0,07	0,34	0,27	
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	-0,02	-0,07	-0,06	-0,13	
Yhteensä	19,66	19,54	76,40	72,57	
Käyttökate					
Suomi	10,54	10,55	43,81	42,32	
Venäjä	-0,08	-0,14	-0,43	-0,54	
Kohdistamattomat ja eliminoinnit	-0,53	-1,48	-3,41	-4,80	
Yhteensä	9,93	8,93	39,97	36,98	
Varat					
Suomi			691,46	675,22	
Venäjä			38,41	19,14	
Eliminoinnit			-23,78	-10,80	
Yhteensä			706,09	683,56	

Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

Technopolis esittää virallisen tilinpäätöksensä IFRS-standardieja soveltaen. Tuloslaskelmaan sisältyy useita eriä, jotka eivät liity yhtiön operatiiviseen toimintaan. Tämän vuoksi yhtiö esittää vuoden 2009 alusta lukien operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta.

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Yhtiöllä on korun- 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	10-12/ 2009	10-12/ 2008	1-12/ 2009	1-12/ 2008
Meur				
Liikevaihto	19,66	19,54	76,40	72,57
Liiketoiminnan muut tuotot	0,84	1,06	2,24	4,45
Liiketoiminnan muut kulut	-10,65	-11,79	-38,86	-41,07
Poistot	-0,13	-0,16	-0,52	-0,56
Liikevoitto/-tappio	9,72	8,65	39,26	35,40
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-0,91	-4,95	-9,75	-15,19
Tulos ennen veroja	8,81	3,69	29,51	20,21
Verot operatiivisista eristä	-2,81	-0,92	-7,91	-5,22
Vähemmistöosuus	0,01	-0,02	0,05	0,14
Tilikauden operatiivinen tulos	6,01	2,76	21,66	15,12
EI-OPERATIIVINEN TULOS				
Kertaluonteiset erät	0,08	0,05	0,18	1,03
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-5,98	0,63	-37,13	-0,69
Kertaluonteiset poistot				-0,42
Liikevoitto/-tappio	-5,90	0,68	-36,95	-0,08
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-1,57	1,03	-2,01	1,25
Tulos ennen veroja	-7,48	1,71	-38,96	1,17
Verot ei-operatiivisista eristä	2,20	-0,30	9,86	-0,30
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	-5,27	1,40	-29,10	0,87
Tilikauden tulos emoyhtiön osakkeenomistajille yhteensä	0,74	4,15	-7,44	15,99
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)				
Operatiivisesta tuloksesta	0,10	0,06	0,38	0,29
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,09	0,02	-0,51	0,02
Tilikauden tuloksesta	0,01	0,08	-0,13	0,31

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-12/ 2009	1-12/ 2008
Liikevaihdon muutos, %	5,3	27,5
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	3,0	48,7
Koronmaksukyky	3,8	2,2
Omavaraisuusaste, %	37,3	40,5
Luototusaste, %	59,1	55,6

Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	152	165
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, 1 000 euroa	66 029	143 273
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % (10)	7,6	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,4	96,5
Tulos/osake		
laimentamaton, euroa	-0,13	0,31
laimennettu, euroa	-0,13	0,31
Oma pääoma/osake, euroa	4,57	4,80
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		
laimentamaton	57 345 341	52 029 796
laimennettu	57 345 341	52 118 705
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa	57 345 341	57 345 341
P/E-luku	-23,88	9,40
Osinko/osake, euroa (11)	0,15	0,12
Osinko tuloksesta, %	-115,6	39,1
Efektiivinen osinkotuotto	4,84	4,20

MUUT TUNNUSLUVUT

Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. euroa	177,77	165,15
Osakkeiden vaihto, kpl	18 870 550	33 013 701
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	32,91	63,50
Kurssit, euroa		
Ylin kurssi	3,96	6,48
Alin kurssi	1,95	2,26
Keskikurssi	3,01	4,84
Kurssi 31.12.	3,10	2,88

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.12.2009	31.12.2008
Panttaukset ja takaukset omasta velasta		
Kiinteistökiinnitykset	353,9	261,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	162,1	162,4
Muut takausvastuut	12,7	13,24
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	2,21	0,94
Hankevastuut	0,15	0,21

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Nimellisarvot	107,70	112,00
Käyvät arvot	-0,99	0,56

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron
tarkistusvastuu

Vuosi	5 vuoden tarkistuskausi		10 vuoden tarkistuskausi		Yhteensä
	2006	2007	2008	2009	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	43,90	4,80	57,45	32,35	138,49
Kiinteistöinvestoinnin alv Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	9,66	1,06	12,64	7,12	30,47
	1,93	0,21	1,26	0,71	4,12
Vähennetty alv Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	9,26	1,05	12,57	7,08	29,96
	1,85	0,21	1,26	0,71	4,03
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	2	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2009	1,85	0,42	10,06	6,37	18,70
Tarkistusvastuu 31.12.2009					18,70
Tarkistusvastuu 31.12.2008					16,36
Muutos					2,34

(8) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin. Vuoden 2009 lukuihin sisältyy kertaluonteisia eriä 0,2 milj. euroa ja 2008 kumulatiivisiin lukuihin 0,9 milj. euroa.

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

(10) Luku ei sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

(11) Osingonjakoehdotus 2009

LIITTEET:
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.

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