

TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2008

- Pääkohdat kaudelta 1-6/2008 verrattuna vuoden 2007 vastaavaan
- liikevaihto kohosi 34,9 milj. euroon (27,8 milj. euroa), jossa kasvua 25,4 %
 - käyttökate nousi 17,9 milj. euroon (13,6 milj. euroa), jossa kasvua 31,4 %
 - liikevoitto oli 15,5 milj. euroa (18,7 milj. euroa) sisältäen -1,7 milj. euroa (5,4 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
 - voitto ennen veroja oli 8,7 milj. euroa (14,5 milj. euroa), jossa laskua 39,7 %
 - taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 % (95,4 %)
 - tulos/osake laimennettu oli 0,14 euroa (0,26 euroa)

Toimitusjohtaja Pertti Huuskonen:

"Katsauskaudella konsernin liiketoiminta kehittyi suotuisasti. Katsauskauden merkittäviä tapahtumia oli Technopoliksen laajentuminen Kuopioon ja onnistunut merkintäetu oikeusanti, jossa yhtiö keräsi uutta pääomaa noin 59,6 milj. euroa. Vuoden alussa keskeneräisinä olleista rakennushankkeista valmistui Tampereella Hermia 12 -kiinteistö ja Lappeenrannan ydinkeskustan ensimmäinen vaihe. Meneillään olevat rakennushankkeet Helsingissä, Vantaalla ja Oulussa etenivät suunnitelmien mukaisesti. Vuoden toisella neljänneksellä käynnistimme rakennushankkeet Jyväskylässä, Oulussa, Tampereella ja Pietarissa. Näiden käynnistettyjen hankkeiden yhteenlaskettu kustannusarvio on noin 113 milj. euroa."

Liiketoiminta

Konsernin kauden liikevaihto oli 34,9 milj. euroa (27,8 milj. euroa kaudella 1-6/2007), jossa oli kasvua 25,4 %. Kauden liikevaihdosta 81,6 % (79,7 %) muodostui vuokratuotoista ja 18,4 % (20,3 %) palvelutuotoista. Kauden käyttökate oli 17,9 milj. euroa (13,6 milj. euroa), jossa kasvua 31,4 %. Kauden liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoinen 0,4 milj. euron luovutusvoitto ja 0,5 milj. euron kertaluontoinen korvaus vuokrasopimuksen ennaikaisesta päättymisestä. Kauden liikevoitto oli 15,5 milj. euroa (18,7 milj. euroa). Suunnitelman mukaisiin poistoihin sisältyy 0,4 milj. euron kertaluontoinen erä. Konsernin nettorahoituskulut olivat 6,8 milj. euroa (4,3 milj. euroa). Kauden voitto ennen veroja oli 8,7 milj. euroa (14,5 milj. euroa).

Taseen loppusumma oli 655,3 milj. euroa (443,7 milj. euroa), missä oli kasvua 47,7 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 40,8 % (38,9 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 542,6 milj. euroa (398,2 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus kaudella oli -1,7 milj. euroa (5,4 milj. euroa). Tulosvaikutus aiheutui pääasiassa markkinoiden tuottovaatimuksen noususta sekä kaudella ostettujen ja valmistuneiden kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 415 443 kerrosneliometriä (346 077 kerrosneliometriä 30.6.2007). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 96,6 % (95,4 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 119,8 milj. euroa (121,2 milj. euroa).

Konsernirakenne

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

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 Kareltek Oy Lappeenrannassa (100 %), Technopolis Ventures JSP Oy Jyväskylässä (100 %), Technopolis Ventures Oulutech Oy Oulussa (70 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (50,1 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis Ventures Oy omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 25 %.

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.

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

Helsingin kaupungin Ruoholahteen rakentuvan teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2008. Kohde on kooltaan 6 600 kerrosneliömetriä ja kustannusarvio 20 milj. euroa pysäköinti- ja tonttikuluineen. Rakennuksesta on vuokrattu 83 %.

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

Helsinki-Vantaan teknologiakeskuksen viidennen rakennusvaiheen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2008. Kohteen koko on noin 6 700 bruttoneliömetriä ja investointi vajaan 15 milj. euroa. Rakennuksesta on vuokrattu 40 %.

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 sitovin esisopimuksin 70 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2009.

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 50 %.

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 neliömetriä, 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 neliömetriä. Toisen vaiheen tiloista on vuokrattu 62 % ja sen arvioidaan valmistuvan kesäkuussa 2009.

Technopolis solmi kesäkuussa urakasopimuksen 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-sivuilla ja painettuna suomen- ja englanninkielisenä Yhtiöstä sekä OMX Nordic Exchange 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 katsauskauden jälkeen 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 6,8 milj. euroa (4,3 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 655,3 milj. euroa (443,7 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 389,2 milj. euroa (272,2 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 40,8 % (38,9 %). Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 118,5 prosenttia (135,6 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,64 euroa (4,22 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 337,6 milj. euroa (234,4 milj. euroa). Korollisten velkojen keskikorko 30.6.2008 oli 4,83 % (4,34 %). Kauden lopussa pitkäaikaisista lainoista 71,2 % (74,1 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 28,8 % (25,9 %) kiinteään korkoon sidottua. Lainapääomilla painotettu laina-aika oli 10,8 vuotta (12,0 vuotta).

Osana kokonaisrahoitusta Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä kauden lopussa oli 4,0 milj. euroa (41,7 milj. euroa).

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

Organisaatio ja henkilöstö

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

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

Technopoliksen uudeksi toimitusjohtajaksi on valittu yhtiön nykyinen Pääkaupunkiseutu-yksikön johtaja, MBA Keith Silverang, 47. Hän aloittaa 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 kansainvälistymistehtävissä ja muissa johtotehtävissä sekä yrittäjänä Oy ICS Ltd:ssä.

Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 1985 toiminut Pertti Huuskonen siirtyy Technopolis-konsernin kokopäivätoimiseksi hallituksen puheenjohtajaksi varsinaisen yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti uuden toimitusjohtajan aloittaessa.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 162 (140) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 56 (48) henkilöä, yrityspalveluissa 38 (32) henkilöä ja kehityspalveluissa 68 (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 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.

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan tavoitteena on hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä sekä pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta.

Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen.

Technopoliksen kauden lopun pitkäaikaisten lainojen rakennetta kuvaava se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,7 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Pitkäaikaisista lainoista 30.6.2008 oli 71,2 % sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Pitkäaikaisista lainoista 28,8 % oli kiinteäkorkoisia 13-60

kuukauden ajalle. Pitkäaikaisten lainojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,8 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 30.6.2008 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 kiinteistökantha 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 1 150 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

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

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laadun 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 ympäristökatselmuksia ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

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

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis-konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2008 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien

palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon ja käyttökäteen ilman myyntivoittoja kasvavan 20-24 % vuonna 2008.

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

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

Oulu 18.7.2008

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja

Lisätietoja:

Pertti Huuskonen, p. 0400 680 816 tai (08) 551 3211

Osavuositarkastuksen PDF-versio on noudettavissa internetissä 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					
MEUR	4-6/ 2008	4-6/ 2007	1-6/ 2008	1-6/ 2007	1-12/ 2007
Liikevaihto	18,50	14,23	34,88	27,82	56,90

Liiketoiminnan muut tuotot					
1)	1,08	1,38	3,15	2,62	5,24
Liiketoiminnan muut kulut	-10,47	-8,35	-20,11	16,80	-33,50
Sijoituskiinteistöjen arvon muutokset	-4,31	3,27	-1,73	5,42	14,55
Suunnitelman mukaiset poistot 2)	-0,12	-0,17	-0,67	-0,32	-0,62
Liikevoitto	4,68	10,37	15,52	18,73	42,56
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,65	-2,38	-6,80	-4,28	-9,67
Voitto ennen veroja	1,04	7,99	8,72	14,46	32,89
Tuloverot	-0,13	-2,22	-2,28	-3,80	-8,81
Tilikauden voitto	0,91	5,77	6,44	10,65	24,08
Tilikauden voiton jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	0,94	5,76	6,59	10,63	24,04
Vähemmistöosakkaille	-0,03	0,01	-0,15	0,03	0,04
	0,91	5,77	6,44	10,65	24,08

TASE, VARAT			
MEUR	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	2,05	2,55	2,49
Aineelliset hyödykkeet	49,48	8,94	26,90
Sijoituskiinteistöt	542,59	398,21	468,76
Sijoitukset	26,31	22,61	22,22
Laskennalliset verosaamiset	2,39	2,04	2,41
Pitkäaikaiset varat	622,82	434,35	522,78
Lyhytaikaiset varat	32,52	9,36	9,50
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,00	0,00	1,87
Varat yhteensä	655,33	443,71	534,16

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT			
MEUR	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	68,69	74,54
Ylikurssirahasto	18,55	18,49	18,55
Muut rahastot	63,84	11,51	27,38
Muu oma pääoma	0,35	0,29	0,55
Edellisten tilikausien voittovarot	79,61	61,78	61,70
Tilikauden voittovarot	6,59	10,63	24,04
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	265,85	171,39	206,77
Vähemmistön osuus	0,25	0,16	0,40
Oma pääoma yhteensä	266,10	171,54	207,17
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	316,58	181,03	227,95

Koroton vieras pääoma	1,44	1,46	1,42
Laskennalliset verovelat	36,48	25,66	35,08
Pitkäaikaiset velat yhteensä	354,51	208,15	264,45
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	21,05	53,35	49,90
Koroton vieras pääoma	13,68	10,67	12,64
Lyhytaikaiset velat yhteensä	34,73	64,01	62,54
Velat yhteensä	389,24	272,16	326,99
Oma pääoma ja velat yhteensä	655,33	443,71	534,16

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA
MEUR

	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto	15,52	18,73	42,56
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	1,73	-5,42	-14,55
Poistot	0,67	0,32	0,62
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,07	0,28	0,52
Käyttöpääoman muutos	0,59	1,49	0,33
Saadut korot	0,36	0,42	0,82
Maksetut korot ja maksut	-6,26	-4,81	-11,15
Tuotot muista pys.vast. sijoituksista	0,01	0,01	0,02
Maksetut verot	-1,29	-1,40	-2,91
Liiketoiminnan rahavirta	11,25	9,63	16,25
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,11	-1,55	-1,65
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-36,64	-9,74	-27,56
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,09	-0,27	-0,38
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,01	0,01	0,02
Luovutusvoitot muista sijoituksista	2,30	0,04	0,34
Tytäryritysten hankinta	-19,95	-4,10	-48,93
Investointien rahavirta	-54,48	-15,62	-78,15
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	50,21	12,89	67,89
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-7,12	-14,92	-20,09
Maksetut osingot	-6,68	-5,67	-5,68
Maksullinen osakeanti	58,79	5,30	16,79
Rahoitusleasingsaamisten takaisinmaksut	0,45	0,39	0,81
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-31,20	6,90	0,46
Rahoituksen rahavirta	64,45	4,88	60,18

Rahavarojen muutos	21,21	-1,11	-1,73
Rahavarat tilikauden alussa	1,08	2,80	2,80
Rahavarat tilikauden lopussa	22,29	1,69	1,08

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA
MEUR

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahastot	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	1,16		4,13			5,29
Osingonjako Tilikauden tulos				-5,68		-5,68
Muut muutokset				10,63	0,03	10,65
		-0,06	0,01	0,28	-4,45	-4,22
OMA PÄÄOMA						
30.6.2007	68,69	18,49	11,51	72,69	0,16	171,54
Lisäys osakepääomaan						
Suunnattu osakeanti	5,85		15,95			21,80
Osingonjako Tilikauden tulos				13,41	0,01	13,42
Muut muutokset		0,06	-0,08	0,19	0,23	0,40
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		37,19			59,55
Osingonjako Tilikauden tulos				-6,62		-6,62
Muut muutokset				6,59	-0,15	6,44
			-0,74	0,28		-0,46
OMA PÄÄOMA						
30.6.2008	96,91	18,55	63,84	86,55	0,25	266,10

TUNNUSLUVUT

	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
Liikevaihdon muutos, %	25,4	49,1	26,9
Liikevoitto/liikevaihto, %	44,5	67,3	74,8

Omavaraisuusaste, %	40,8	38,9	39,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	162	140	142
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin, 1 000 euroa	103 114	6 276	88 962
Kiinteistökkannan nettovuokratuotto, % 3)	7,5	7,5	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6	95,4	96,8
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,14	0,26	0,58
laimennettu, euroa	0,14	0,26	0,58
Oma pääoma/osake, euroa	4,64	4,22	4,69
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	46 655 838	40 520 699	41 407 380
laimennettu	46 527 654	40 691 940	41 469 091

VASTUUSITOUUMUKSET

MEUR

	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Panttaukset ja takaukset omasta velasta:			
Kiinteistökiinnitykset	245,50	179,37	203,70
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	166,09	36,55	97,77
Pankkitakaukset	47,41		
Muut takausvastuut	0,10	0,10	0,10
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,50	0,50	0,50
Kiinteistöinvestointien alv-vastuu	10,46	13,30	11,49
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	1,03	0,25	0,48
Hankevastuut	0,02	0,26	6,14
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset:			
Nimellisarvot	96,15	4,00	17,28
Käyvät arvot	0,55	-0,03	0,28

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin. Katsauskauden 1-6/2008 liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy kertaluontoisia eriä 0,9 milj. euroa.

2) Katsauskauden 1-6/2008 poistoihin sisältyy kertaluontoisia poistoja 0,4 milj. euroa.

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

LIITE:

Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n hankinnasta syntyneet varat ja velat

HANKINTAMENOLASKELMA

MEUR

	Käyvät arvot milj.euroa	Kirjanpitoarvot milj.euroa
Varat		
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,87	1,22
Sijoituskiinteistöt	62,73	60,96
Sijoitukset ja laskennalliset verosaamiset	5,21	4,71
Saamiset	1,59	1,59
Rahavarat	1,34	1,34
Varat yhteensä	71,73	69,82
Velat		
Pitkäaikaiset velat	44,89	44,89
Laskennalliset verovelat	0,91	
Lyhytaikaiset velat	4,85	4,26
Velat yhteensä	50,64	49,15
Vähemmistön osuus nettovarallisuudesta	0,00	0,00
Konsernille jäävä nettovarallisuus	21,09	21,09
Nettovarallisuus yhteensä	21,09	21,09
Kauppahinnasta maksettava rahana	18,71	
Muu hankintahinnan osuus	2,40	
Liikearvo	-0,02	
Rahana maksettava kauppahinta	21,11	
Hankitun yhtiön rahavarat	1,34	
Rahavaikutus	19,77	

Jakelu:

OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet
www.technopolis.fi