

**Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1. – 30.6.2011****Pääkohdat kaudelta 1-6/2011 verrattuna vuoden 2010 vastaavaan**

- liikevaihto nousi 45,0 milj. euroon ( 39,2 milj. euroa)
  - käyttökate nousi 22,4 milj. euroon (20,6 milj. euroa)
  - liikevoitto nousi 37,0 milj. euroon (20,9 milj. euroa)
- sisältäen 15,5 milj. euroa (0,7 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua
- rahoituseriin sisältyy 1,7 milj.euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista
  - tulos ennen veroja oli 33,2 milj. euroa (15,8 milj. euroa)
  - taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 % (92,8 %)
  - konsernin omavaraisuusaste oli 36,3 % (38,0 %)
  - tulos/osake laimentamaton nousi 0,39 euroon (0,17) ja laimennettu 0,39 euroon (0,17 euroa)
  - Konsernin arvioi sekä liikevaihdon että käyttökateen kasvavan 11 – 13 prosenttia. Aiempi arvio oli 9-11 prosenttia.

**Toimitusjohtaja Keith Silverang:**

"Technopoliksen taloudellinen vuokrausaste on noussut Suomessa ja Tallinnassa 95,3 prosenttiin (94,5 prosenttia 31.3.2011). Pietarin toimitilamarkkina elpyy edelleen ja osavuositiedot julkaisuhetkellä solmittujen vuokrasopimusten mukaan Pulkovon vuokrausaste nousee kuluvan vuoden loppuun mennessä 98,8 prosenttiin.

Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 3,5 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja indeksikorotuksista johtuen. Technopoliksen käyttökate on parantunut entisestään verrattuna vuoden 2010 vastaavaan ajanjaksoon ja tämän vuoden ensimmäiseen kvartaaliin. Pääsyyinä ovat korkea vuokrausaste sekä suhteellisen korkea inflaatio. Trendi jatkuu loppuvuonna 2011.

Technopolis Ülemisten operatiivinen toiminta on kehittynyt suotuisasti. Vuokrausaste on hyvällä tasolla ja Viron toimitilamarkkinoiden elpymisen ansiosta vuokra- ja palvelutuotot sekä käyttökate ovat nousussa. Technopolis Ülemisten ensimmäisestä kasvuhankkeesta on tehty investointipäätös ja rakennuslupahakemus on jätetty.

Oulussa merkittävän asiakkaan, Nokia Oyj:n, liiketoiminnan muutokset eivät vaikuta vuoden 2011 tulosten nousemiseen. Alkuvuodesta Oulussa ja Tampereella on syntynyt uutta liiketoimintaa ja uusia yrityksiä, jotka ovat vuokranneet yhteensä noin 5.500 neliötä. Tämän hetken tietojen perusteella uskomme, että mobiiliteollisuuden murroksen mahdolliset vaikutukset jäävät suhteellisen pieniksi."

**Toimintaympäristö Suomessa, Pietarissa ja Tallinnassa**

Ennusteet Suomen talouskasvusta vuonna 2011 vaihtelevat 3,0 – 4,0 %:n välillä ja inflaatiosta 2,7 – 3,5 %:n välillä. Vaikka Suomen talousnäkymät ovat positiiviset ja euroalueen talouskasvu lukuun ottamatta rahoituskriisiin ajautuneita maita on jatkunut alkuvuoden odotetusti, uhkavat euroalueen taloustilanteen osalta ovat selvästi kasvaneet vuodenvaihteeseen verrattuna. (Lähde: ETLA)

Alkuvuonna 2011 tilanne toimitilamarkkinoilla on ollut vakaa. Suomessa pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat kesäkuun ennakkotietojen perusteella laskusuunnassa ja moderneilla toimistotiloilla on kysyntää. Kasvukeskusten tilanne toimistovuokramarkkinoilla vaihtelee kaupungeittain. Oulussa toimistotilojen vajaakäyttöaste on laskenut hieman vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Kysyntää on erityisesti keskustan toimistoista. Reuna-alueiden toimistoissa on havaittavissa hintajoustoa. (Lähde: Catella)

Pietarin toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste on laskenut toisen kvartaalin lopussa 12,5 %:n tasolle. Ruplamääräinen vuokrataso on noussut hienoisesti, mutta ruflan vahvistumisen myötä noussut dollareissa huomattavasti. Kysynnän ja tarjonnan odotetaan tasapainottuvan vähittäin vuoden 2012 loppuun mennessä. (Lähde: Jones Lang LaSalle)

Hyvillä paikoilla sijaitsevien, hyvien liikenneyhteyksien piirissä olevien, korkealaatuisten ja korkealla käyttöasteella olevien kohteiden tuottovaatimusten odotetaan alenevan Pietarin Pulkovon alueella 10,0 - 10,5 %:iin vuoden 2012 alkuun mennessä. (Lähde: Jones Lang LaSalle)

Tallinnan toimistomarkkinoilla A- ja B-luokan tilojen vajaakäyttöasteet ovat olleet laskusuunnassa vuoden 2011 alkupuoliskolla. Viikkain kysyntä painottuu keskustakohteisiin. (Lähde: Jones Lang LaSalle) A-luokan toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 8,8 % kesäkuussa 2011. (Lähde: Colliers)

## Liiketoiminta

Technopolis-konsernilla on kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro.

Vuoden 2011 toisella kvartaalilla innovaatioympäristöjen kysyntä on säilynyt hyvänä Technopoliksen toiminta-alueilla. Suomen ja Tallinnan taloudellinen vuokrausaste nousi 95,3 %:iin, mikä on 0,8 prosenttiyksikköä enemmän kuin ensimmäisellä kvartaalilla. Konsernin taloudellinen vuokrausaste, johon sisältyy ensimmäistä kertaa Technopolis Pulkovo Pietarissa, oli 93,6 % (92,8 % 30.6.2010). Koko konsernin taloudelliset vuokrausasteet eivät ole vertailukelpoisia, sillä Viron tytäryhtiön sopimuskanta on sisältynyt konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen 31.12.2010 alkaen ja Pietarin tytäryhtiön sopimuskanta 30.6.2011 alkaen.

Katsauskauden aikana kilpailutilanne Suomen kasvukeskuksissa on säilynyt vakaana. Yhtiön vuokrausasteet ovat edelleen toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat kaikissa kasvukeskuksissa. Toisella kvartaalilla taloudelliset vuokrausasteet ovat nousseet Oulussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa.

Oulussa merkittävän asiakkaan, Nokia Oyj:n, osuus yhtiön liikevaihdosta laskee kuudesta prosentista alle neljän prosentin vuoden loppuun mennessä. Technopolis on alkuvuodesta solminut uusia vuokra- ja palvelusopimuksia 5.500 neliön osalta Oulussa ja Tampereella mm. mobiilipalveluihin ja sähköiseen myyntiin keskittyvien yritysten kanssa.

Kuopiossa Technopolis ja Savonia-ammattikorkeakoulu etenivät merkittävään esisopimukseen, jonka mukaan Savonian toiminnot siirtyvät vaiheittain Technopoliksen tiloihin. Esisopimukseen liittyen allekirjoitettiin ensimmäinen vuokrasopimus 13.4.2011. Savonia-ammattikorkeakoulu vuokrasi 30.6.2011 alkaen noin 2.000 neliömetriä tiloja Technopolikselta 25 vuoden sopimuksella. Toimitilojen lisäksi sopimukseen sisältyy laajasti palveluita.

Tallinnan liikevaihto ja käyttökate olivat odotetulla tasolla ja taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvällä tasolla huolimatta toimistomarkkinoiden korkeasta vajaakäyttöasteesta, joka oli 12 %:a.

Technopolis Pulkovon vuokraaminen on edennyt hyvin, ja esivuokrausaste tiedotteen julkaisuhetkellä on 98,8 %. Pietarin yksikön käyttökate oli 0,4 milj. euroa tappiolla, mutta sen odotetaan nousevan positiiviseksi vuoden toisella puoliskolla. Pietarin yhtiöön oli katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 56,1 milj. euroa.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet\*:

Taloudellinen vuokrausaste	30.6.2011	31.3.2011	31.12.2010	30.6.2010
<b>Konserni</b>	<b>93,6 %</b>	<b>94,5 %</b>	<b>94,4 %</b>	<b>92,8 %</b>
<b>Suomi</b>	<b>95,4 %</b>	<b>94,6 %</b>	<b>94,5 %</b>	<b>92,8 %</b>
Oulu	92,8 %	92,3 %	91,7 %	91,9 %
Pääkaupunkiseutu	96,9 %	97,1 %	98,0 %	95,5 %
Jyväskylä	96,2 %	94,1 %	94,6 %	86,0 %
Kuopio	97,2 %	94,4 %	96,3 %	95,3 %
Lappeenranta	98,2 %	98,4 %	94,4 %	94,1 %
Tampere	97,3 %	97,3 %	96,1 %	95,7 %
<b>Viro</b>	<b>93,7 %</b>	<b>92,9 %</b>	<b>93,5 %</b>	-
<b>Pietari</b>	<b>61,7 %</b>	-	-	-

\*) Koko konsernin taloudelliset vuokrausasteet eivät ole vertailukelpoisia, sillä Viron tytäryhtiön sopimuskanta on sisältynyt konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen 31.12.2010 alkaen ja Pietarin tytäryhtiön sopimuskanta 30.6.2011 alkaen.

Konsernilla on kiinteistö- ja palveluliiketoimintaa. Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 45,0 milj. euroa (39,2 milj. euroa), jossa oli kasvua 14,8 %. Liikevaihdosta 86,7 % (83,8 % ilman korvausta osamaksusopimuksen päättymisestä) muodostui vuokratuotoista ja 13,3 % (16,2 %) palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 3,5 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja indeksikorotuksista johtuen.

Konsernin käyttökate oli 22,4 milj. euroa (20,6 milj. euroa), jossa kasvua 8,9 %. Käyttökateen liikevaihtoa heikompi kasvu johtuu pääosin Pietarin yhtiön odotettua hitaammasta vuokratuottojen kertymisestä ja kasvupanostuksesta.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain on seuraava. (Luvut sisäisestä laskennasta ilman eliminoiteja.)

Toimitilat	1-6/2011	1-6/2010	1-12/2010
Liikevaihto	39,1	34,1	70,3
Käyttökate	25,1	23,0	47,1
Käyttökate-%	64,2 %	67,4 %	67,1 %
Palvelut	1-6/2011	1-6/2010	1-12/2010
Liikevaihto	5,9	5,3	11,2
Käyttökate	1,1	0,7	1,1
Käyttökate-%	18,3 %	13,1 %	10,2 %

Konsernin liikevoitto oli 37,0 milj. euroa (20,9 milj. euroa). Liikevoiton kasvusta merkittävä osa johtuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka oli 15,5 milj. euroa (0,7 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 3,8 milj. euroa (5,0 milj. euroa). Tilikauden laajaan tulokseen on kirjattu kaudelta 1.1.-30.4.2011 1,7 milj.euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Technopolis-konserni on muuttanut koronvaihtosopimusten kirjauskäytäntöä 1.5.2011 alkaen IAS 39-standardin suojauslaskennan mukaiseksi eliminoidakseen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutosten tulosvaikutusta ja pienentääkseen siten laskentakauden tuloksen volatiivisuutta. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Konserni on pidentänyt lainojensa korkosidonnaisuusajankorona koronvaihtosopimuksilla 1,5 vuoteen (1,0 vuotta 30.6.2010). Konsernin tulos ennen veroja oli 33,2 milj. euroa (15,8 milj. euroa).

Konsernin operatiivinen tulos oli 11,6 milj. euroa (10,5 milj. euroa), jossa kasvua 11,2 %. 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 891,6 milj. euroa (752 milj. euroa), jossa oli kasvua 18,6 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 36,3 % (38,0 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 789,9 milj. euroa (649,4 milj. euroa) ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 50,4 milj. euroa (39,9 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 15,5 milj. euroa (0,7 milj. euroa).

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousu johtuu pääosin markkinoiden tuottovaatimuksen lievistä laskusta. Sijoituskiinteistöjen ja keskeneräisten kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 30.6.2011 oli 8,1 % (30.6.2010 8,0 % ja 31.12.2010 8,0 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,8 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta vuokrausasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2001 – 2010 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,7 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 564.000 kerrosneliometriä (460.082 kerrosneliometriä) ja rakenteilla oli 47.200 kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 93,6 % (92,8 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun

markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 141,8 milj. euroa (109,4 milj. euroa). Luku ei sisällä rakenteilla olevien kohteiden sopimuskantaa.

Konsernin kiinteistö-kanta on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Venäjälle Pietariin ja Viroon Tallinnaan. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 6 %. Konsernilla on yhteensä noin 1.300 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Sijoituskiinteistöt 30.6.2011		Käypä arvo milj. euroa	Nettotuotto- vaade %	m2
Suomi	Oulu	236,4	8,3	192.900
	Pääkaupunkiseutu	170,9	6,8	77.600
	Jyväskylä	71,0	8,2	47.100
	Kuopio	85,8	8,3	53.900
	Lappeenranta	29,5	8,8	27.300
	Tampere	84,3	7,4	52.400
<b>Suomi</b>	<b>Suomi yhteensä</b>	<b>677,9</b>	<b>7,9</b>	<b>451.200</b>
<b>Venäjä</b>	<b>Pietari</b>	<b>49,5</b>	<b>10,6</b>	<b>24.100</b>
<b>Viro (omistusosuus 51 %)</b>	<b>Tallinna</b>	<b>62,5</b>	<b>8,6</b>	<b>79 200</b>
<b>Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>789,9</b>	<b>8,1</b>	<b>554.500</b>
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt *		50,4	useita	47.200
Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet, vuokratut)				9.500

\* Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu keskeneräisiin tilinpäätöshetken valmiusasteen perusteella.

### Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Vuosineljänneksellä valmistuneet hankkeet:

	Alue	m2	milj. euroa	Vuokraus- aste % 30.6.2011	Nettotuotto- vaade	Valmistui
Pulkovo 1. vaihe	Pietari	24.100	52,8	61,7	10,6	6/2011
Helsinki-Vantaa 5, osa 2	Pääkaupunki-seutu	2.900	6,0	100,0	7,0	5/2011

Katsauskauden lopussa Technopoliksella oli rakenteilla toimistotiloja Suomessa pääkaupunkiseudulla Tampereella, Kuopiossa sekä Jyväskylässä. Hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia.

Rakenteilla 30.6.2011 olleet hankkeet:

	Alue	m2	milj. euroa	Vuokraus- aste % 30.6.2011	Nettotuotto- vaade	Valmistuu
Finn-Medi kampus	Tampere	12.900	31,5	96,1	7,3	11/2011
Ruoholahti 2	Pääkaupunkiseutu	9.000	27,7	14,0	6,5	5/2012
Yliopistonrinne 2	Tampere	7.900	22,5	31,1	6,9	9/2012
Innova 2	Jyväskylä	9.200	19,8	42,0	7,6	2/2012
Hermia 15 B	Tampere	4.800	10,8	87,7	7,3	1/2012
Viestikatu 2B	Kuopio	3.400	3,9	61,1	8,3	1/2012

Valmisteilla olevat hankkeet:

	Status	Alue	m2	Arvioitu aloitus
Pulkovo 2	Suunnittelu	Pietari	22.400	2011 - 2012
Ülemiste Löötsa 8	Investointipäätös	Tallinna	7.200	9/2011

Technopolis Ülemisten ensimmäisestä kasvuhankkeesta on tehty investointipäätös ja rakennuslupahakemus on jätetty.

Technopoliksen tarkoituksena on myydä innovaatiokeskustoimintaan sopimattomia ja ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä.

## Strategia

Strategian mukaan Technopolis pyrkii toimimaan vuonna 2015 parhaissa tietointensiivisissä kaupungeissa Suomessa, Venäjällä, Virossa ja 2-3 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 10 % vuosittain. Tavoitteena on, että vuonna 2015 liikevaihdosta 25 % tulee Suomen ulkopuolelta. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla. Konsernin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 %.

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis-konserni analysoi jatkuvasti mahdollisia kasvukohteita Euroopassa. Keskeisinä kriteereinä mahdollisille hankinnoille ovat kohteen riittävä kokoluokka ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa ja korkealaatuinen, joustava kiinteistökanta sekä positiivinen kassavirta. Ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen konseptiin. Lisäksi hankkeen tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen.

## Rahoitus

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä nostamattomia luottolimiittejä 58,1 milj. euroa ja rahavaroja 11,6 milj. euroa. Luottolimiiteistä 45,0 milj.euroa koostuu lainalimiitistä ja 13,1 milj. euroa shekillimiitistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Lisäksi Technopoliksella on kooltaan 120 milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 10,0 milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 3,8 milj. euroa (5,0 milj. euroa). Tilikauden laajaan tulokseen on kirjattu kaudelta 1.1.-30.4.2011 1,7 milj.euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Technopolis-konserni on muuttanut koronvaihtosopimusten kirjauskäytäntöä 1.5.2011 alkaen IAS 39-standardin suojauslaskennan mukaiseksi eliminoidakseen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutosten tulosvaikutusta ja pienentääkseen siten laskentakauden tuloksen volatiilisuutta. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit.

Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 4,0 (5,6). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökatteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 891,6 milj. euroa (752,0 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 569,7 milj. euroa (467,9 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 36,3 % (38,0 %). Konsernin nettovelkaantumistaso oli kauden lopussa 152,4 % (136,7 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,90 euroa (4,84 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 502,2 milj. euroa (405,8 milj. euroa) ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 9,2 vuotta (9,6 vuotta). Euroopan investointipankin (EIB) myöntämien 123,3 milj. euron lainojen pankkitakaukset on järjestetty laina-aikaa lyhyemmillä sopimuksilla, ellei pankkitakauksia saada uusittua, lainat tulee järjestellä uudelleen. Korollisten velkojen keskikorko 30.6.2011 oli 2,83 % (2,08 %). Kauden lopussa korollisista veloista 61,7 % (75,0 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 38,3 % (25,0 %) kiinteään korkoon sidottua.

Technopolis on varautunut mahdolliseen korkotason nousuun lisäämällä koronvaihtosopimusten määrää ja vähentämällä alle 12 kk:n markkinakorkosidonnaisuutta. Konserni on pidentänyt korkosidonnaisuusaikaa koronvaihtosopimuksilla 1,5 vuoteen (1,0 vuotta 30.6.2010). Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,3 milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 157,9 milj. euron pääomalle.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 59,3 % (57,9 %). Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 502,2 milj. euroa, joista 222,3 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenanteja.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 40,5 milj. euron lainoitukseen. Ko. lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokyvyn tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttitaso ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan.

Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 181,8 milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 40,8 milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %.

Jos konsernin omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä olisi ollut 35 % tai sen alle ja omavaraisuuteen liittyvien hinnoittelukovenanttien oletettaisiin astuvan voimaan välittömästi, kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,1 milj. euroa. Vastaavasti omavaraisuusasteen ollessa 33 % tai sen alle, kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,4 milj. euroa.

EIB:n myöntämien 123,3 milj. euron lainojen vakuutena ovat 126,0 milj. euron pankkitakaukset. Näistä pankkitakauksista 10,0 milj. euroa eräännyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä pyritään jatkamaan. Näiden pankkitakausten uusimisten yhteydessä marginaalien muutokset ovat mahdollisia.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyy maksettavaksi 56,0 milj. euroa.

Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen rahoitus on hoidettu EBRD:n 31,6 milj. euron lainalla sekä emoyhtiön sijoituksilla omaan pääomaan.

Finanssivalvonta hyväksyi Technopoliksen perusesitteen 11.5.2011. Perusesite on voimassa 12 kuukautta sen julkistamisesta. Tarkemmat tiedot asiasta käyvät ilmi 13.5.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

## **Organisaatio ja henkilöstö**

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana toimii Keith Silverang, MBA. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Reijo Tauriainen.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Satu Eskelinen, Marko Järvinen, Kari Kokkonen, Jukka Rauhala ja Sami Juutinen. Technopoliksen operatiivinen organisaatio käsittää kolme yksikköä; Suomi, Venäjä ja Viro. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot konsernin kiinteistökehityksen, yrityspalveluiden, yrityskehityksen sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 146 (133) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 86 (63) henkilöä, yrityspalveluissa 43 (35) henkilöä ja kehityspalveluissa 17 (35) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 144 (146).

Technopoliksen avainhenkilöllä on yhtiökokouksen valtuutuksella hallituksen päättämänä osakepalkkio-ohjelma, jossa avainhenkilöllä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä 150.000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä on 60 %:sti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40 %:sti yhtiön toimitilojen vertailukelpoisten (like for like) vuokrien kasvu.

## **Konsernirakenne**

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla, Kiinteistö Oy Innopoli II Espoossa (100 %), Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7 (100 %) sekä Kiinteistö Oy Hermia (63,9 %) Tampereella ja muita tytäryhtiöitä.

Technopoliksella on Pietarissa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC (omistusosuus 100 %) ja Technopolis St. Petersburg LLC (100 %). Virossa Technopolis Baltic Holding OÜ (100 %) hallinnoi osuutta Technopolis Ülemiste AS:ssa (51 %).

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä 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 %). Lisäksi emoyhtiö omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy fuusioitiin Technopolis Oyj:öön toukokuussa 2011. Fuusioilla ei ollut vaikutusta henkilöstöön.

### **Varsinainen yhtiökokous**

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2011. Vuoden 2011 yhtiökokous vahvisti Konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2010 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 4.4.2011 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 11.4.2011.

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Teija Andersen, Carl-Johan Granvik, Pertti Huuskonen, Pekka Korhonen, Matti Pennanen ja Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Pertti Huuskonen valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Carl-Johan Granvik varapuheenjohtajaksi. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT.

Yhtiökokouksen jälkeen hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Carl-Johan Granvik ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Pertti Huuskonen ja muut jäsenet ovat Teija Andersen ja Matti Pennanen.

30.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituksen jäsenten palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan kuuluu hallituksen puheenjohtaja sekä kolme suurinta osakkeenomistajaa edustavaa, hallitukseen kuulumatonta jäsentä. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii suurimman osakkeenomistajan nimeämä jäsen. Nimitystoimikunnan toimikausi jatkuu kunnes uusi nimitystoimikunta on nimetty, ellei yhtiökokous toisin päättä. Nimitystoimikunta valmistelee edellä tarkoitetut ehdotukset tarvittaessa myös ylimääräiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan ei voida nimetä sellaista jäsentä, jota ei voitaisi nimetä hallituksen nimitysvaliokuntaan voimassa olevan Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin mukaan. Nimitystoimikunnan on myös täytettävä koodin vaatimukset riippumattomuudesta yhtiöstä.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi 30.3.2011 julkaistusta tiedotteesta varsinaisen yhtiökokouksen päätöksistä.

### **Hallituksen valtuutukset**

Yhtiön 30.3.2011 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 12.677.000 osaketta, mikä vastaa noin 20 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen 26.3.2009 hallitukselle antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2012 asti. Mikäli koko osakeantivaltuutus käytettäisiin, olisi laskennallinen laimennusvaikutus 20 %.

Varsinainen yhtiökokous 2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis -konsernin avainhenkilöille. Koko järjestelmän perusteella voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 390.000 osaketta.

Osakepalkkio-ohjelma on otettu käyttöön, ja yhtiön avainhenkilöillä on vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 150.000 osaketta. Mikäli kaikki 150.000 osaketta ansaittaisiin, olisi laskennallinen laimennusvaikutus 0,2 %.

## **Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset**

Yhtiön osakemäärä on 63.385.044 osaketta. Osakkeet ovat samanlaisia ja kullakin osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiön osakepääoma on 96.913.626,29 euroa, ja uusien osakkeiden merkintähinta kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Technopoliksen optio-oikeudet 2007B listattiin 2.5.2011 alkaen NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle. Tarkemmat tiedot asiasta käyvät ilmi 19.4.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

19.1.2011 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti kolme kahdeskymmenesosaa (15 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 10.279.371 osaketta ja 16,22 %.

19.1.2011 OP-Pohjola osuuskunta ilmoitti OP-Pohjolan ja sen vaikutusvaltapiirissä olevien yhteisöjen sekä OP-Pohjolan tytäryritysten ja tytäryritysten hallinnoimien sijoitusrahastojen yhteenlasketun osuuden Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä alittaneen yhden kahdeskymmenesosan (5 %) osakekaupalla, joka tehtiin 18.1.2011. OP-Pohjola osuuskunnan epäsuora osuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 2.649.543 osaketta ja 4,180 %.

## **Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä**

Technopoliksen liiketoimintaan sisältyvät merkittävimmät riskit liittyvät taloudelliseen kehitykseen, mikä ilmenee rahoitus- ja asiakasriskeinä sekä kansainvälisen liiketoiminnan riskeinä.

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 30.6.2011 9,4 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 52,4 % on sidottu 3 - 12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 38,3 % 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 9,2 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

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

Venäjän ja Viron lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä.

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.

Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa voivat 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.

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 198.300 (187.600 30.6.2010) jyvitettyä neliometriä, mikä oli 41,8 % (44,3 % 30.6.2010) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kk	30.6.2011 jyvitettyä neliötä	30.6.2011 % -vuokra- sopimuskannasta	30.6.2010 jyvitettyä neliötä	30.6.2010 % -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	57.000	12,0	9.700	2,3
3 - 6	99.300	20,9	45.100	10,7
6 - 9	15.600	3,3	94.000	22,2
9 - 12	26.400	5,6	38.800	9,2
Yhteensä	198.300	41,8	187.600	44,3

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 17 (19) kuukautta. Luku ei sisällä rakenteilla olevien kohteiden sopimuskantaa.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käyviä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakente 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 laatuun 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 ympäristökatselut ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanteja astuu voimaan. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Konsernin johto on tarkistanut kuluvan vuoden tulospäätelmiä ja arvioi sekä liikevaihdon että käyttökateen kasvavan 11 – 13 prosenttia. Aiempi arvio oli 9-11 prosenttia.

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

Oulu 11.8.2011

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Keith Silverang  
Toimitusjohtaja  
p. 040 566 7785

## LIITTEET:

Taulukko-osio

Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot](http://www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot) on saatavilla esitys osavuositarkastuksesta. Osavuositarkastuksen PDF-versio on noudettavissa internetissä [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi) –osoitteessa. Pyynnön paperiversion lähettämisestä voi esittää p. 046 712 0000/Technopolis info.

Technopoliksella on tiedotepalvelu, johon liittyminen on mahdollista osoitteessa <http://www.technopolis.fi/sijoittajille/tiedotepalvelu>. Palveluun ilmoittautuneille lähetetään yhtiön tiedotteet sähköpostitse.

### Taulukko-osio

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin vuoden 2010 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta IAS 39-standardin mukaista rahoitusinstrumenttien suojauslaskentaa. Laadintaperiaatteen muutos on seuraava:

Technopolis -konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojautuakseen markkinakorkojen muutoksista johtuvalta riskiltä. Konserni on muuttanut kirjauskäytäntöä ja noudattaa IAS 39 –standardin mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimusten osalta 1.5.2011 lukien, minkä seurauksena johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset suojauslaskennan kriteerit täyttävissä tehokkaissa johdannaisinstrumenteissa kirjataan laajan tuloslaskelman rahavirran suojauksiin. Käyvän arvon muutokset johdannaisinstrumenteissa, jotka eivät täytä suojauslaskennan vaatimuksia, kirjataan tuloslaskelmaan. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit.

Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA	4-6/ 2011	4-6/ 2010	1-6/ 2011	1-6/ 2010	1-12/ 2010
Meur					
Liikevaihto	22,77	19,83	44,98	39,20	81,18
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,13	0,27	0,53	0,59	1,57
Liiketoiminnan muut kulut	-10,81	-9,49	-23,08	-19,18	-41,34
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	9,34	0,23	15,47	0,69	2,74
Poistot	-0,45	-0,27	-0,88	-0,43	-1,13
Liikevoitto/-tappio	20,98	10,57	37,03	20,87	43,01
Rahoitustuotot ja -kulut	-3,28	-2,47	-3,83	-5,02	-9,43
Tulos ennen veroja	17,70	8,10	33,20	15,85	33,59
Tuloverot	-4,14	-3,23	-8,12	-5,66	-10,13
Tilikauden tulos	13,55	4,87	25,08	10,18	23,46
Muut laajan tuloksen erät					
Muuntoerot	-0,07	0,00	0,25	0,00	0,00
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,03	-0,01	0,05	0,01	0,02
Johdannaiset	-0,93	0,00	-0,93	0,00	0,00
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,23	0,00	0,23	0,00	-0,01

Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,74	0,00	-0,40	0,01	0,02
Tilikauden laaja tulos yhteensä	12,82	4,86	24,68	10,19	23,48
Tilikauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	13,41	4,87	24,58	10,18	23,25
Määräysvallattomille	0,14	0,00	0,50	0,00	0,21
	13,55	4,87	25,08	10,18	23,46
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	12,67	4,86	24,19	10,19	23,27
Määräysvallattomille	0,14	0,00	0,50	0,00	0,21
	12,82	4,86	24,68	10,19	23,48
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:					
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,21	0,08	0,39	0,17	0,38
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,21	0,08	0,39	0,17	0,38

TASE, VARAT			
Meur	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	3,95	4,02	4,05
Aineelliset hyödykkeet	61,09	53,71	65,17
Sijoituskiinteistöt	789,94	649,40	727,67
Sijoitukset	13,09	11,71	13,05
Laskennalliset verosaamiset	2,64	2,78	4,41
Pitkäaikaiset varat	870,71	721,62	814,36
Lyhytaikaiset varat	20,92	30,39	13,25
Varat yhteensä	891,63	752,00	827,61

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Meur	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	84,35	84,26	84,22
Muuntoerot	0,25	0,00	0,00
Muu oma pääoma	0,24	0,31	0,66
Edellisten tilikausien voittovarot	85,98	73,81	73,75
Tilikauden tulos	24,58	10,18	23,25
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	310,87	284,04	297,35
Määräysvallattomien omistajien osuus	11,04	0,01	10,25
Oma pääoma yhteensä	321,91	284,05	307,60
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras	446,26	357,08	409,92

pääoma			
Koroton vieras pääoma	1,05	1,20	1,30
Laskennalliset verovelat	45,36	37,66	41,44
Pitkäaikaiset velat			
yhteensä	492,80	395,94	452,65
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras			
pääoma	55,98	48,72	47,95
Koroton vieras pääoma	20,95	23,29	19,41
Lyhytaikaiset velat			
yhteensä	76,93	72,01	67,36
Velat yhteensä	569,72	467,95	520,01
Oma pääoma ja velat			
yhteensä	891,63	752,00	827,61

Konsernin venäläinen tytäryhtiö siirtyi 1.1.2011 alkaen raportoimaan konsernille ruplamääräisesti. Tämän seurauksena osavuositarkastuksessa esiintyy ensimmäisen kerran muuntoeroja tilikaudella 2011. Muuntoeroja syntyy muunnettaessa ulkomaisen tytäryrityksen tilinpäätös laatimisvaluutan määräiseksi.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1-6/	1-6/	1-12/
Meur	2011	2010	2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	25,08	10,18	23,46
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-15,47	-0,69	-2,74
Poistot	0,88	0,43	1,13
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,11	0,01	0,03
Luovutusvoitot			-2,01
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,32	0,37	0,70
Rahoitustuotot ja -kulut	3,94	5,01	9,40
Verot	8,12	5,66	10,13
Käyttöpääoman muutos	0,83	-1,51	1,65
Saadut korot	0,09	0,21	0,40
Saadut osingot	0,01	0,01	0,01
Maksetut korot ja maksut	-4,41	-3,55	-7,16
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-1,01	-1,21	-3,09
Maksetut verot	-2,79	-3,33	-6,84
Liiketoiminnan rahavirta	15,47	11,60	25,05
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,01	-0,41	-0,47
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-41,31	-23,85	-54,17
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,50	-2,22	-2,41
Myönnetyt lainat	-0,03	-0,04	
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,06	3,07	4,07
Luovutustulot muista sijoituksista		0,01	1,52
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,05		2,21
Tytäryritysten hankinta		-2,38	-11,88
Investointien rahavirta	-41,74	-25,82	-61,13
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	62,90	17,50	43,74
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-17,06	-14,44	-31,56
Maksetut osingot	-10,77	-8,60	-8,60

Maksullinen osakeanti		20,20	20,49
Vähemmistön pääomansijoitus	0,29		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-2,01	12,68	11,98
Rahoituksen rahavirta	33,35	27,34	36,05
Rahavarojen muutos	7,08	13,12	-0,03
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,01		
Rahavarat tilikauden alussa	4,49	4,52	4,52
Rahavarat tilikauden lopussa	11,56	17,64	4,49

## OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahasto	Muut o-erot	Kert. voitto- varat	Määräys- vallattomie n omistajien osuus	Oma pääom a
OMA PÄÄOMA 31.12.2009	96,91	18,55	63,94		82,42	0,01	261,84
Emissiovoitto			20,24				20,24
Osingonjako					-8,60		-8,60
Tilikauden laaja tulos			0,01		10,18		10,19
Muut muutokset			0,06		0,31		0,37
OMA PÄÄOMA 30.6.2010	96,91	18,55	84,26		84,31	0,01	284,05
OMA PÄÄOMA 31.12.2010	96,91	18,55	84,22		97,67	10,25	307,60
Osingonjako					-10,78		-10,78
Tilikauden laaja tulos			0,04	0,25	23,90	0,50	24,68
Muut muutokset			0,09		0,02	0,29	0,40
OMA PÄÄOMA 30.6.2011	96,91	18,55	84,35	0,25	110,81	11,04	321,91

### Segmentti-informaatio

Technopolis-konsernilla on 30.6.2011 kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Venäjä ja Viro. Virosta tuli konsernin kolmas segmentti lokakuussa 2010 toteutetun yhteisyrityksen perustamisen myötä. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin.

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO	4-6/ 2011	4-6/ 2010	1-6/ 2011	1-6/ 2010	1-12/ 2010
Meur					
Liikevaihto					
Suomi	20,97	19,83	41,69	38,88	79,92
Venäjä	0,62	0,01	0,94	0,34	0,27
Viro	1,17	0,00	2,33	0,00	1,04
Kohdistamattomat	0,01	-0,02	0,02	-0,02	-0,05
Yhteensä	22,77	19,83	44,98	39,20	81,18
Käyttökate					
Suomi	11,03	10,45	21,11	20,72	42,22
Venäjä	0,19	-0,44	-0,37	-0,47	-1,97
Viro	0,82	0,00	1,63	0,00	0,78
Kohdistamattomat	0,03	0,59	0,04	0,36	0,37

Yhteensä	12,06	10,60	22,41	20,61	41,40
Varat					
Suomi			772,07	740,45	728,73
Venäjä			56,06	48,47	47,87
Viro			74,79	0,00	73,64
Eliminoinnit			-11,30	-36,92	-22,63
Yhteensä			891,63	752,00	827,61

#### Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos

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

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Yhtiöllä on koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelmaan. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa. Sekä operatiivisesta että ei-operatiivisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRAn ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

#### Technopolis-konserni

OPERATIIVINEN TULOS	4-6/ 2011	4-6/ 2010	1-6/ 2011	1-6/ 2010	1-12/ 2010
Meur					
Liikevaihto	22,77	18,99	44,98	38,36	79,17
Liiketoiminnan muut tuotot	0,12	0,25	0,51	0,51	1,53
Liiketoiminnan muut kulut	-10,81	-9,49	-23,08	-19,18	-41,34
Poistot	-0,45	-0,27	-0,88	-0,43	-1,13
Liikevoitto/-tappio	11,63	9,48	21,53	19,26	38,22
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,13	-1,88	-5,54	-3,83	-8,88
Tulos ennen veroja	8,50	7,60	15,99	15,43	29,34
Verot operatiivisista eristä	-1,90	-2,51	-3,87	-4,96	-8,20
Vähemmistöosuus	-0,14	0,00	-0,50	0,00	-0,21
Tilikauden operatiivinen tulos	6,45	5,10	11,63	10,46	20,94
EI-OPERATIIVINEN TULOS					
Kertaluonteiset erät	0,01	0,85	0,03	0,92	2,05
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	9,34	0,23	15,47	0,69	2,74
Liikevoitto/-tappio	9,35	1,08	15,50	1,61	4,79
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,15	-0,59	1,71	-1,19	-0,55
Tulos ennen veroja	9,20	0,49	17,20	0,42	4,24
Verot ei-operatiivisista eristä	-2,24	-0,72	-4,26	-0,70	-1,93
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	6,95	-0,23	12,95	-0,28	2,31
Tilikauden tulos yhteensä	13,41	4,87	24,58	10,18	23,25

Osakekohtainen tulos,  
laimennettu \*)

Operatiivisesta tuloksesta	0,10	0,09	0,18	0,18	0,34
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,11	0,00	0,20	0,00	0,04
Tilikauden tuloksesta	0,21	0,08	0,39	0,17	0,38

\*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-6/ 2011	1-6/ 2010	1-12/ 2010
Liikevaihdon muutos, %	14,8	2,7	6,3
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	82,3	53,2	53,0
Koronmaksukyky	4,0	5,6	4,9
Omavaraisuusaste, %	36,3	38,0	37,4
Luototusaste, %	59,3	57,9	58,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	146	133	135
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj.euroa	44,3	44,3	134,4
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,6	7,5	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,6	92,8	94,4
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,39	0,17	0,38
laimennettu, euroa	0,39	0,17	0,38
Oma pääoma/osake, euroa	4,90	4,84	4,69
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	63.385.044	58.690.929	61.040.730
laimennettu	63.583.063	58.814.950	61.186.677

#### VASTUUSITOUMUKSET

Meur	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	431,42	353,90	351,90
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	193,44	157,06	171,52
Muut takausvastuut	61,13	12,90	46,50
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,00	0,50	0,50
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	3,78	3,10	3,78
Hankevastuut	0,33	0,15	0,15
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	157,87	95,20	136,89
Käyvät arvot	-0,59	-1,91	-1,27

1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehityspalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehityspalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin.

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

Jakelu:

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

