



TECHNOPOLIS OYJ  
Varsinainen yhtiökokous  
30.3.2011

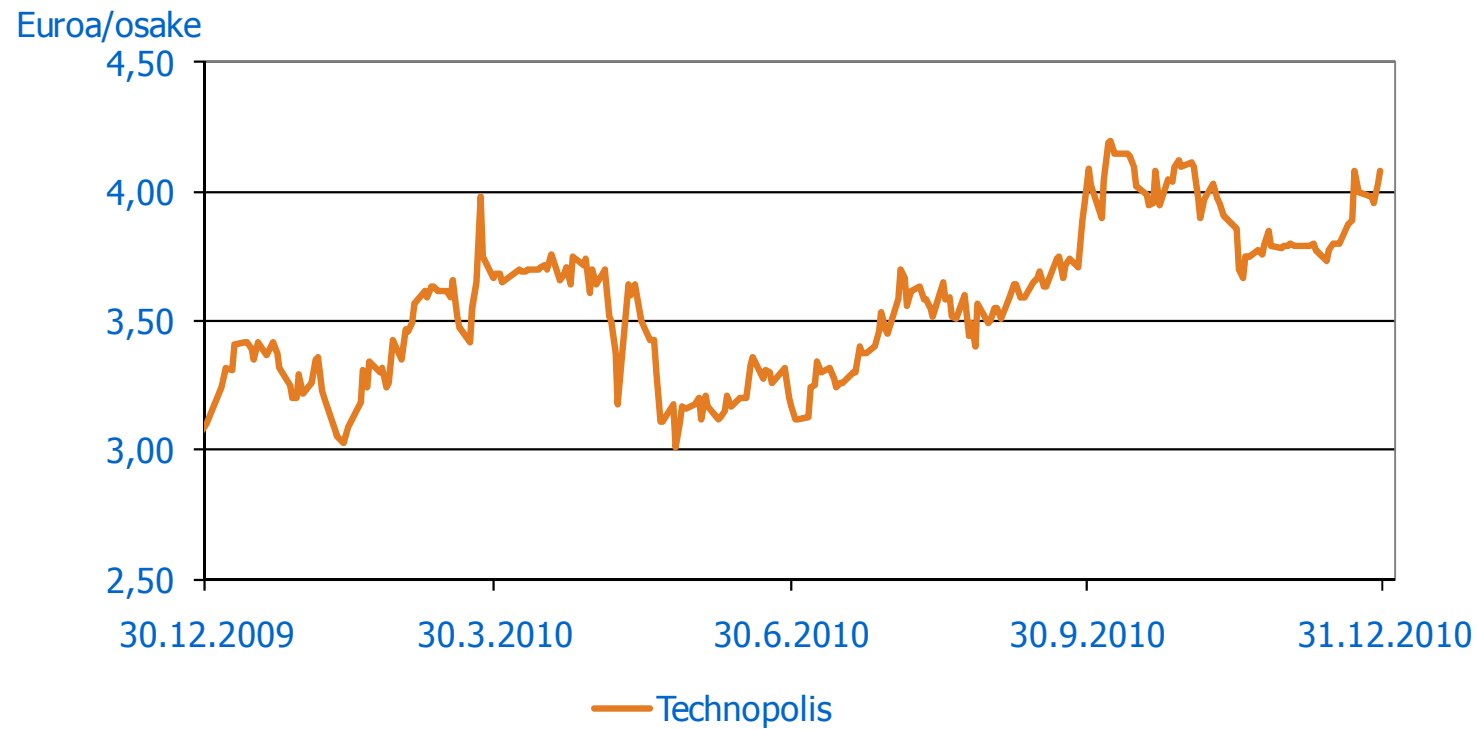
**TECHNOPOLIS**

# 6. Hallituksen puheenjohtajan katsaus

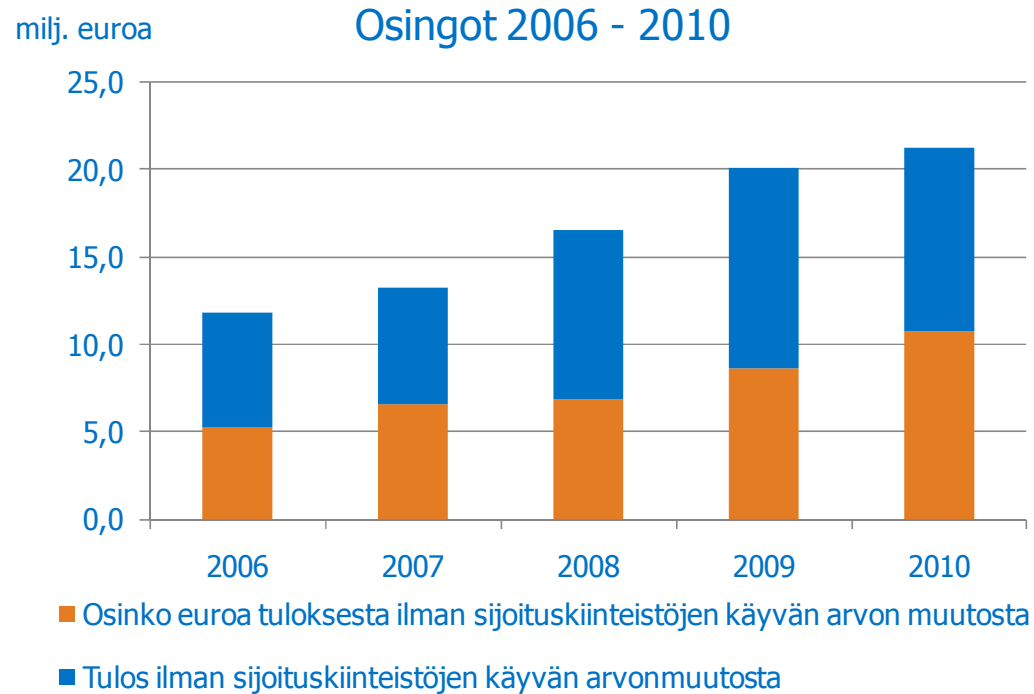
# Technopolis hallitus 3/2010-3/2011

- Pertti Huuskonen, puheenjohtaja
  - Matti Pennanen, varapuheenjohtaja
  - Teija Andersen, jäsen
  - Pekka Korhonen, jäsen
  - Timo Ritakallio, jäsen
  - Erkki Veikkolainen, jäsen
- 
- Hallitus kokoontui 13 kertaa
  - Osallistumisprosentti oli 93,6 %
  - Tarkastusvaliokunta kokoontui 5 kertaa
  - Palkitsemis- ja nimitysvaliokunta kokoontui 4 kertaa
- 
- Hallituksen itsearviointi tehtiin vuoden vaihteessa
  - Osakepalkkio-ohjelma avainhenkilöille

# Technopolis kurssikehitys v. 2010



# Osinkopolitiikka



- Technopoliksen osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina vuosittain 40–50 prosenttia tuloksestaan (ilman käyvän arvon muutoksia), huomioiden yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

# New Markets –kokemuksia

- Technopolis Ülemisten hankinta vuonna 2010
- Useista hankinnoista luovuttiin kannattavuussyistä
- Muodostunut hyvä käsitys yhtiön kansainvälisen laajentumisen tavoista ja kohteista
- Technopoliksen konsepti on ainutlaatuinen ja haluttu
- Ostoprosessit vaativat kärsivällisyyttä, oikeaa ajoitusta ja hyvää businessvainua
- Hankittujen kohteiden integrointi tehtävä huolella
- Technopoliksella erinomaiset lähtökohdat vahvalle ja kannattavalle kansainväliselle kasvulle

# Strategiset tavoitteet 2015

- Liikevaihdon keskimääräinen kasvu vähintään 10 %
- Kansainvälisen myynnin osuus liikevaihdosta vähintään 25 % vuonna 2015
- Kahdesta kolmeen uutta toimintaympäristöä Euroopassa
- Käyttökate yli 50 % liikevaihdosta
- Omavaraisuusaste vähintään 35 %
- Osinkojen maksu 40-50 % tuloksesta

## 7. Vuoden 2010 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen

- Toimitusjohtajan katsaus, Keith Silverang
- Tilintarkastuskertomuksen esittäminen

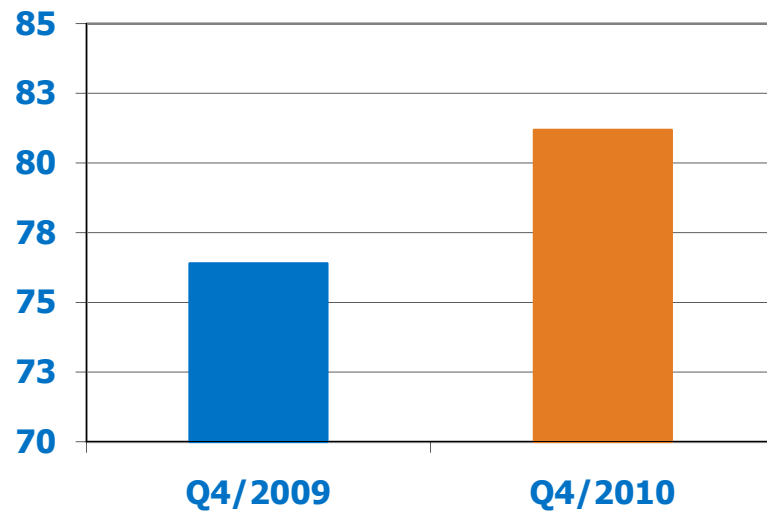


# Toimitusjohtajan katsaus

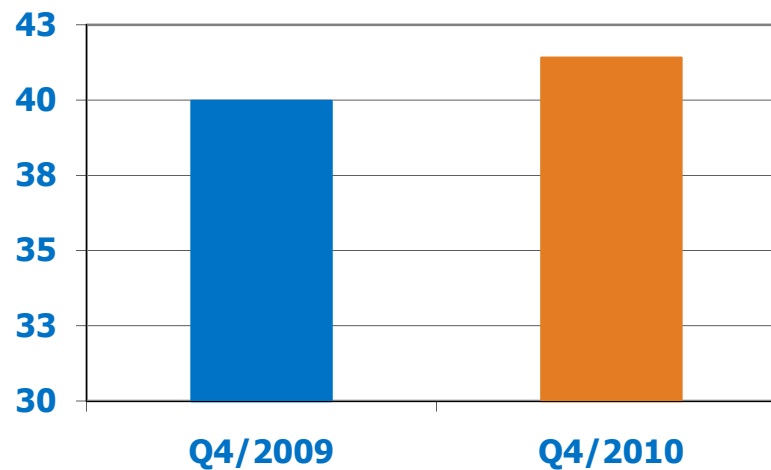
Kaikki esitetyt tiedot ovat Q4/2010 tilanteesta, ellei toisin mainita.

# Toimitusjohtajan katsaus 2010

Liikevaihto, milj. euroa



Käyttökate, milj. euroa



Kaikki esitetyt tiedot ovat Q4/2010 tilanteesta, ellei toisin mainita.

**TECHNOPOLIS**

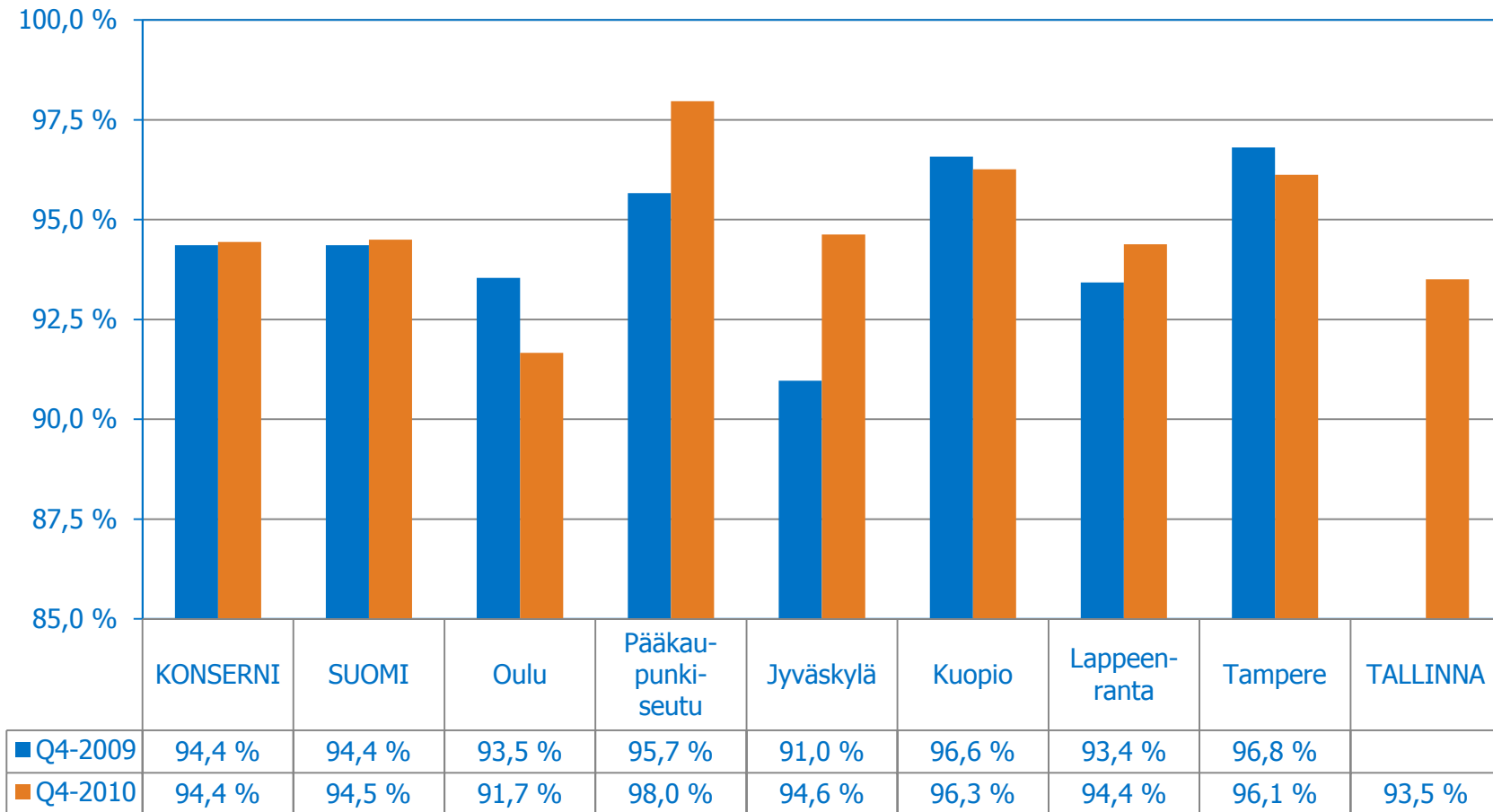
# Pääkohdat 2010

- Toimintaympäristö parantui huomattavasti toisella vuosipuoliskolla
- Vuokrausaste nousi 1,6 % tasolle 94,4 % toisella vuosipuoliskolla
- Liikevaihto ja käyttökate olivat tyydyttäviä ja odotetulla tasolla
- Kasvu Suomessa: tiloja rakenteilla yhteensä yli 30 350 m<sup>2</sup>
- Technopolis Ülemiste kauppa toteutettiin 10/2010
- Venäjä elpyy, Pulkovon esivuokrausaste 65 % ja nousussa
- Liikevaihdon ja käyttökatteen kasvuennuste 9 - 11 % vuonna 2011

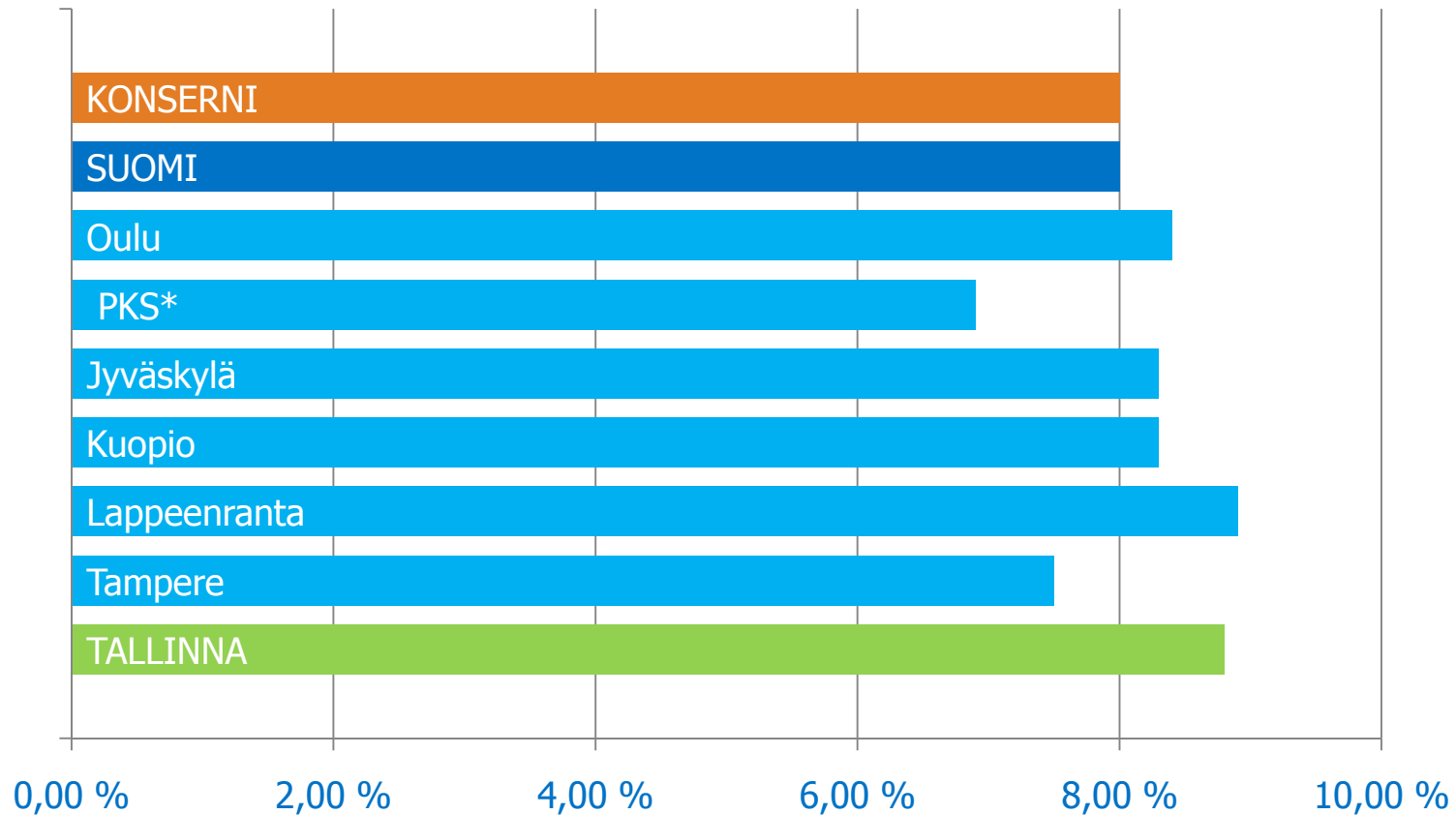
# Tunnusluvut Q4/2010

- Liikevaihto nousi 81,2 milj. euroon (76,4 milj. euroa), kasvu 6,3 %
- Käyttökate nousi 41,4 milj. euroon (40,0 milj. euroa), kasvu 3,6 %
- Liikevoitto nousi 43,0 milj. euroon (2,3 milj. euroa), kasvu 185,8 %
- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,4 % (94,3 %)
- Omavaraisuusaste oli 37,4 % (37,3 %)
- Tulos/osake (laimenettu) oli 0,38 euroa (-0,13 euroa)

# Taloudellinen vuokrausaste

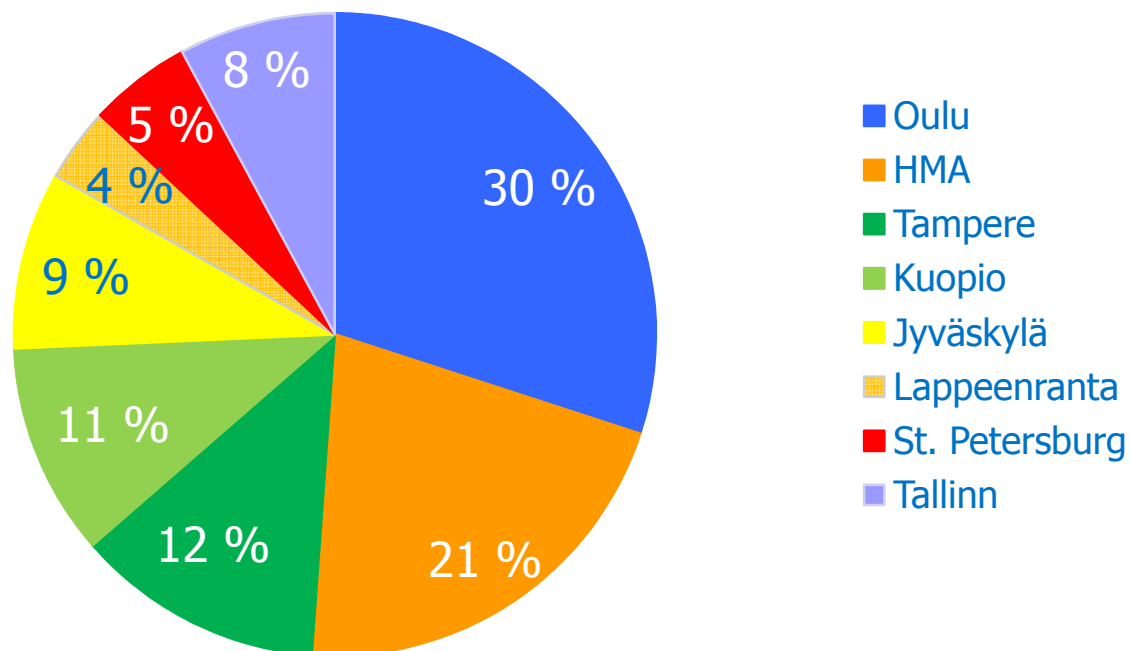


# Markkinoiden nettotuottovaateet, %



\* Pääkaupunkiseutu

# Toimipaikat alueittain

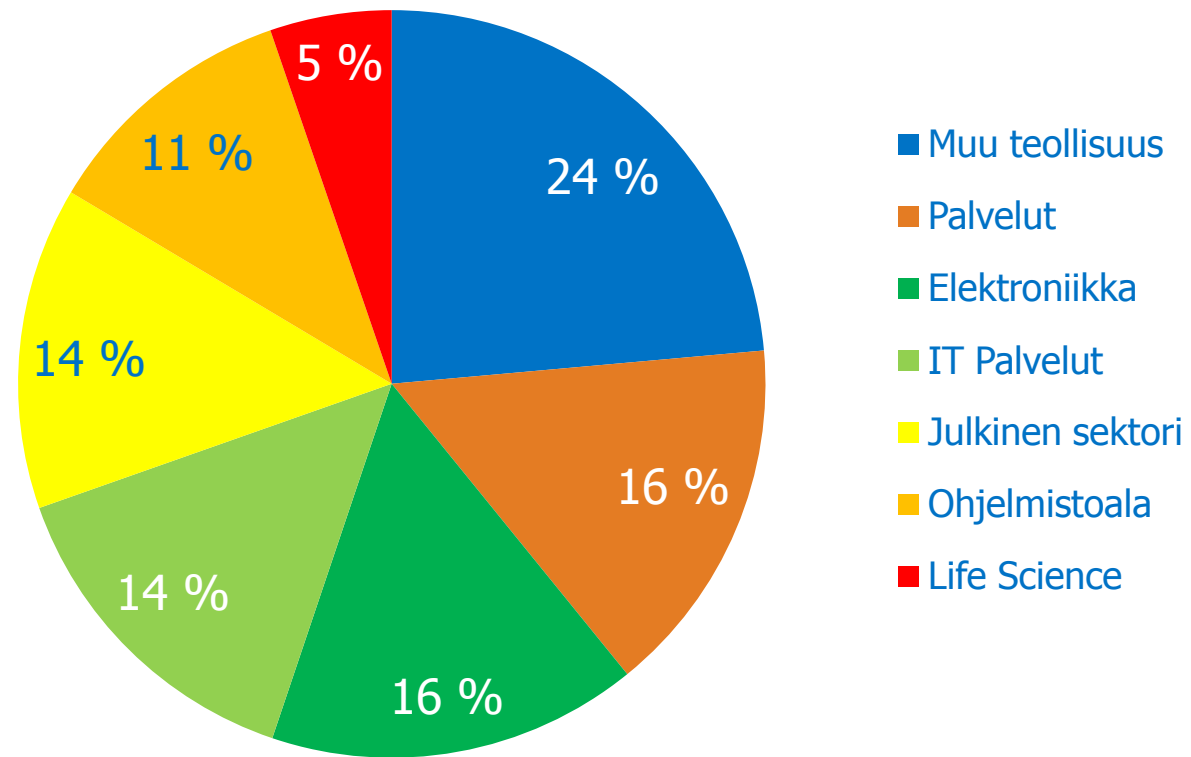


- Technopoliksen hallinnoimien\* valmiiden ja keskeneräisten kiinteistöjen käypä arvo 31.12.2010 788 milj. euroa
- Markkinoiden nettotuottovaatimus 31.12.2010 7,99 % (8,07 %)
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen vaikutus liikevoittoon: 2,7 milj. euroa (-37,1 milj.euroa)

\* Sisältää osakkeiden ja osuuksien käyvän arvon

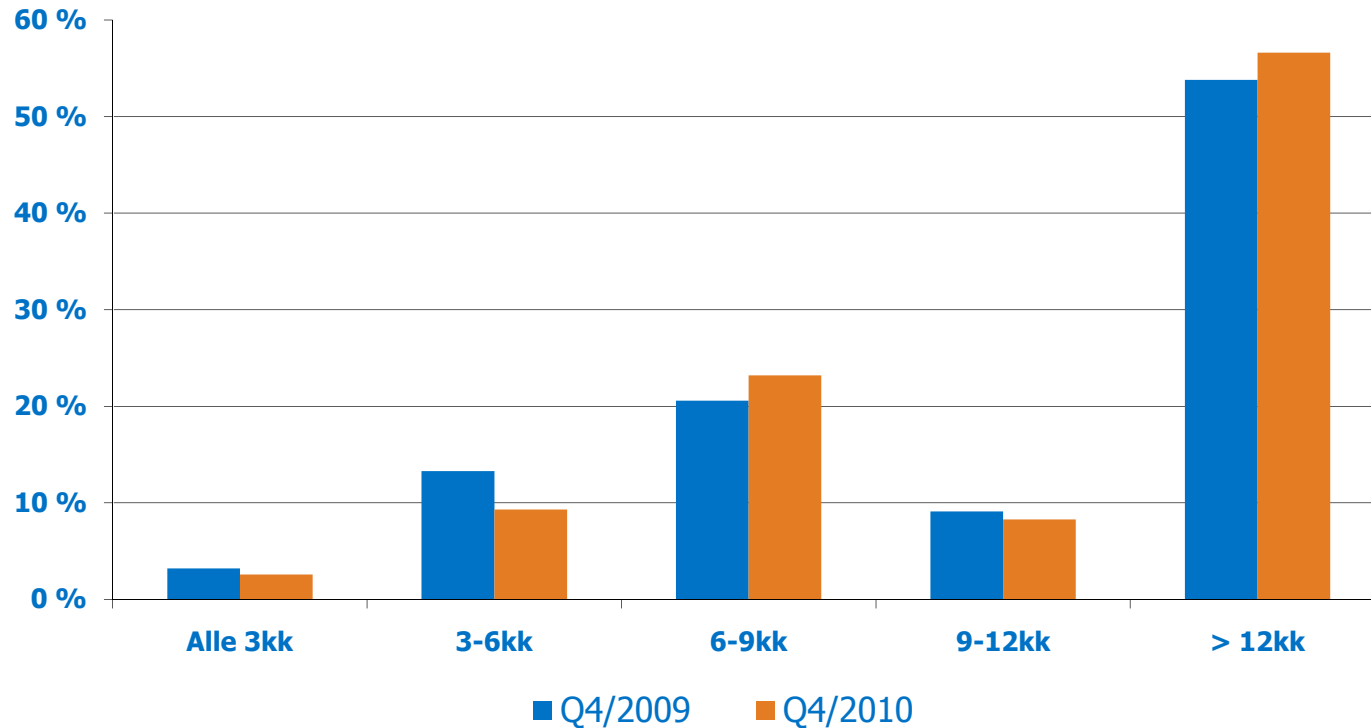
**TECHNOPOLIS**

# Asiakkaiden toimialajakauma





# Vuokrasopimuskannan rakenne



Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 43,3 % (46,1 % Q4 2009) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömääristä.

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 23 (21) kuukautta.

# Suurimmat asiakkaat

## Asiakas

Aalto Yliopisto

ARK Therapeutics Oy

Aspocomp Oulu Oy

Digia Oyj

Fazer Amica Oy

Honeywell Oy

Itä-Suomen Yliopisto

Jyväskylän Yliopisto

Kemira Oyj

Kesko Oyj

## Asiakas

Logica Suomi Oy

Microlink Eesti As

NetHawk Oy

Nokia Oyj

PKC konserni

Pöyry konserni

Sasken Finland Oy

TeliaSonera Finland Oyj

Tieto Oyj

Valtion Teknillinen Tutkimuskeskus

- 31.12.2010 suurimmalla kahdellakymmenellä asiakkaalla oli vuokrattuna noin 34 % kannasta.
- Yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 6,0 %.

**TECHNOPOLIS**

# Investoinnit ja kehityshankkeet 2010

Valmistuneet	Status	Kaupunki	Valmistui	m <sup>2</sup>	milj. euroa	
Technopolis Ülemiste	Yritysosto	Tallinna	10/2010	70 000	10,04	kauppahinta
Yliopistonrinne 1	Valmis	Tampere	4/2010	12 000	32,3	
Viestikatu 2A	Valmis	Kuopio	10/2010	5 850	8,9	
<b>Yhteensä</b>				<b>87 850</b>	<b>51,2</b>	

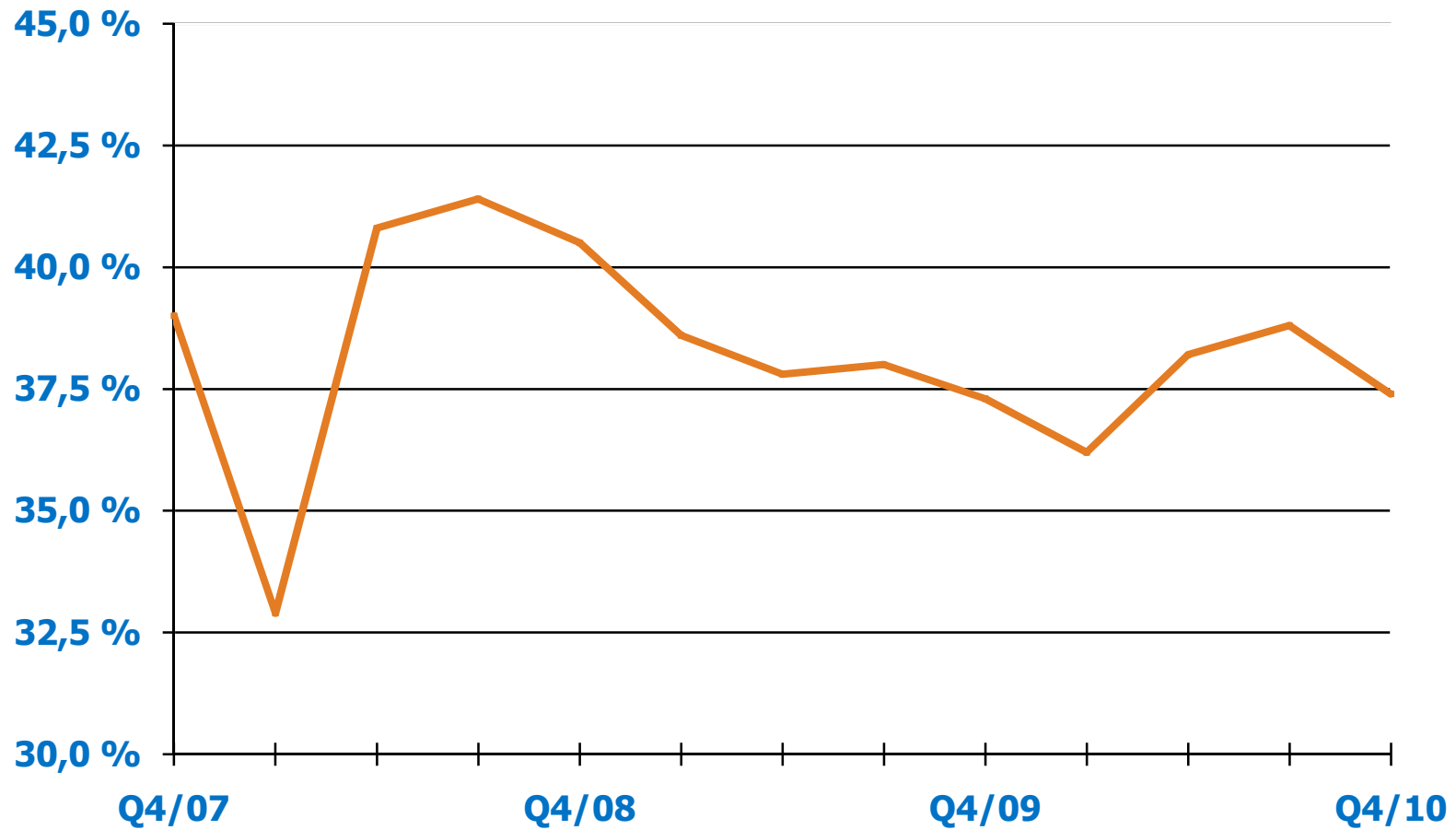
Rakenteilla	Status	Kaupunki	Valmistuu	m <sup>2</sup>	milj. euroa	Vuokrausaste 31.12.2010
Pulkovo 1	Komissioitu	Pietari	Q2/2010	24 100	52,3	65 %*
Finn-Medi Campus	Rakenteilla	Tampere	11/2011	12 900	29,6	91 %
Ruoholahti 2	Rakenteilla	Helsinki	5/2012	9 900	27,7	14 %
Hermia 15B	Rakenteilla	Tampere	1/2012	4 850	10,8	54 %
Helsinki-Vantaa 5B	Rakenteilla	Vantaa	5/2011	2 700	6,0	75 %
<b>Yhteensä</b>				<b>54 450</b>	<b>126,4</b>	

Käynnistetty 2010 jälkeen	Status	Kaupunki	Arvioitu valmistuminen	m <sup>2</sup>	milj. euroa	Vuokrausaste 31.12.2010
Innova 2	Rakenteilla	Jyväskylä	2/2012	9 200	19,8	30 %
Yliopistonrinne 2	Valmistelu	Tampere	9/2012	7 900	22,5	25 %
Viestikatu 2B	Valmistelu	Kuopio		3 600		
Technopolis Ülemiste 1	Valmistelu	Tallinna		7 500		
Pulkovo 2	Valmistelu	Pietari		22 400		
<b>Yhteensä</b>				<b>50 600</b>	<b>42,3</b>	

\* Esivuokrausaste  
Kaikki alat kerros-m<sup>2</sup>

**TECHNOPOLIS**

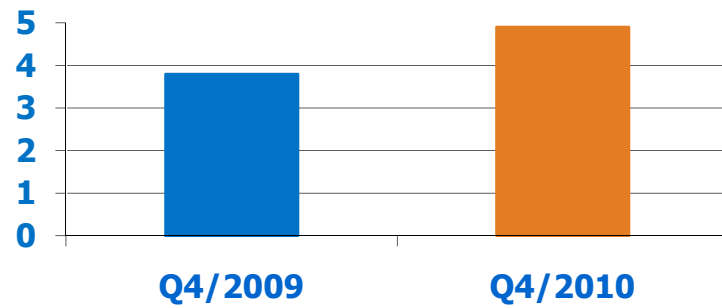
# Omavaraisuusaste



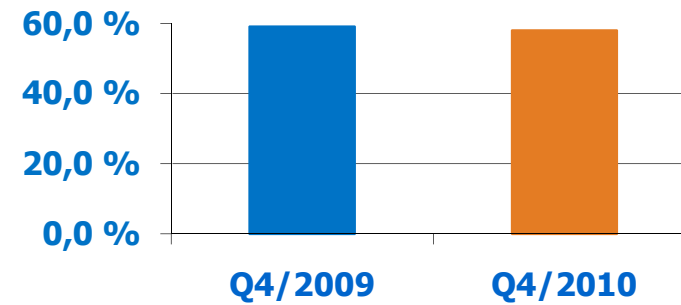
**TECHNOPOLIS**

# Koronmaksukyky ja luototusaste

Koronmaksukyky



Luototusaste



# Näkymät 2011

- Talous elpyy ja markkinat vakautumassa
- Konsernin liikevaihdon ja käyttökateen kasvuennuste 9 - 11 %
- Pulkovon täyttäminen, Oulun käyttöasteiden turvaaminen ja Technopolis Ülemisten integraatio ovat keskeiset tekijät

# Investointikriteerit hankinnoille

- Erinomainen sijainti kasvukeskuksissa
- Korkealaatuinen, joustava kiinteistökanta, positiivinen kassavirta
- Kriittinen massa, tiloja vähintään 40 000 – 50 000m<sup>2</sup>
- Rakennusoikeuksia tulevaisuuden kasvun mahdollistamiseksi
- Monipuolinen, tietointensiivinen asiakaskanta
- Ankkuriasiakkaita yksityiseltä ja/tai julkiselta sektorilta sekä akateemisia toimijoita
- Kokenut, taitava ja verkostoitunut paikallinen tiimi
- Positiivinen vaikutus osakekohtaiseen tulokseen

# Kiitos!

Keith Silverang, toimitusjohtaja  
+358 40 566 7785  
[keith.silverang@technopolis.fi](mailto:keith.silverang@technopolis.fi)

**TECHNOPOLIS**