

Technopolis Oyj: Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1. – 31.3.2011**Pääkohdat kaudelta 1-3/2011 verrattuna vuoden 2010 vastaavaan**

- liikevaihto nousi 22,2 milj. euroon (19,4 milj. euroa)
 - käyttökate nousi 10,3 milj. euroon (10,0 milj. euroa)
 - liikevoitto nousi 16,0 milj. euroon (10,3 milj. euroa)
- sisältäen 6,1 milj. euroa (0,5 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua
- rahoituseriin sisältyy 1,9 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista
 - tulos ennen veroja oli 15,5 milj. euroa (7,8 milj. euroa)
 - taloudellinen vuokrausaste nousi 94,5%:iin (94,0 %)
 - konsernin omavaraisuusaste nousi 36,6 %:iin (36,2 %)
 - tulos/osake laimentamaton nousi 0,18 euroon (0,09) ja laimennettu 0,18 euroon (0,09 euroa)

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopoliksen toimintaympäristön taloudelliset olosuhteet ovat normalisoituneet ja taloudellinen vuokrausaste on 94,5 %. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 2,7 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja indeksikorotuksista johtuen. Kotimainen orgaaninen kasvu jatkuu. Alkuvuonna on aloitettu uudishankkeita Jyväskylän ja Tampereen keskustassa.

Technopolis Pulkovo Pietarissa on osin toiminnassa ja valmistuu ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Esivuokrausaste nousi katsauskauden päättyessä 68,2 prosenttiin ja huhtikuun kuluessa 74 prosenttiin uusien sopimusten johdosta. Prospektikanta on vahva. Pietarin markkina elpyy edelleen ja tavoitteenamme on Pulkovon täyttäminen vuoden loppuun mennessä. Operatiivisen toiminnan odotetaan kääntyvän voitolliseksi vuoden 2011 kuluessa, mikäli vuokrausasteet kehittyvät suunnitelman mukaisesti.

Technopolis Ülemisten operatiivinen toiminta on kehittynyt suotuisasti. Vuokrausasteet ovat hyvällä tasolla ja Viron markkinoiden elpymisen ansiosta vuokra- ja palvelutuotot sekä käyttökate ovat nousussa. Integraatio Technopoliksen konseptiin etenee suunnitellusti ja suunnitteleamme aloittavamme kampanjan laajennuksen vuoden 2011 aikana.

Nokian strategiamuutos saattaa vaikuttaa Technopoliksen toimintaan, mutta ei vaikuta vuoden 2011 tulostenusteeseen. Technopolis on pyrkinyt vähentämään mobiilitoimialaan liittyviä riskejään johdonmukaisesti. Nokialle vuokratut toimitilat ovat lähes kokonaan Oulussa. Niiden suora osuus yhtiön liikevaihdossa on kuuden prosentin tasolla ja laskee vuoden loppuun mennessä alle neljään prosenttiin. Arviomme mukaan koko mobiilialan muodostama osuus on vajaa kymmenen prosenttia yhtiön liikevaihdosta."

Toimintaympäristö Suomessa, Pietarissa ja Tallinnassa

Suomen talous on ollut nousussa alkuvuoden 2011. Ennusteet vuoden 2011 talouskasvusta vaihtelevat 3,0 – 4,0 %:n välillä. Talouden kasvun myötä inflaatio on lähtenyt nousuun ja ennusteet inflaatiosta vaihtelevat 1,2 – 2,3 %:n välillä.

Talouden käänne positiiviseen suuntaan on pysäyttänyt toimitilamarkkinan laskun, mikä näkyy mm. siten, että Suomessa pääkaupunkiseudulla on käynnistetty jo viitisentoista toimistorakennushanketta ja rakenteilla on 100.000 kerrosneliometriä toimitilaa (Catella 31.12.2010). Positiivinen talouskehitys on pysäyttänyt pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöasteiden nousun (Catella 31.3.2011). Kasvukeskusten tilanne toimitovuokramarkkinoilla vaihtelee kaupungeittain.

Pietarin toimitusmarkkinoiden vajaakäyttöaste on laskenut vuoden 2011 alussa noin 15 %:n tasolle (Jones Lang LaSalle, St. Petersburg Office Market Overview Q1 2011). Kysynnän ja tarjonnan odotetaan tasapainottuvan vähitellen vuoden 2012 loppuun mennessä. Toimistokiinteistöjen vuokrataso on pysynyt vakaana vuoden 2010. (Jones Lang LaSalle, St. Petersburg, Office market, Q3/2010). Vuokrataso on säilynyt ruplissa aikaisemmalla tasollaan, mutta noussut dollareissa ruplian vahvistuttua öljyn hinnannousun myötä.

Hyvillä paikoilla sijaitsevien, hyvien liikenneyhteyksien piirissä olevien, korkealaatuisten ja korkealla käyttöasteella olevien kohteiden tuottovaatimusten odotetaan alenevan Pietarin Pulkovon alueella nykyiseltä 12,0 – 12,5 %:n tasolta 10,0 - 10,5 %:iin vuoden 2012 alkuun mennessä (Jones Lang LaSalle, Q4-2010).

Viron talous erottuu positiivisesti muusta Baltiasta ja euroon liittyminen on lisännyt kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta Viron markkinaan. Tallinnan kiinteistömarkkinoiden luottamusindikaattorin mukaan tilanne on säilynyt suotuisana mutta odotukset markkinalla ovat vaihtelevat. (Colliers, December 2010).

Vuoden 2010 lopussa vajaakäyttöaste Tallinnassa oli tasolla 12 %. Vuokrausasteiden ja vuokratasojen kehityksen toimistomarkkinoilla odotetaan olevan suotuisa.

Liiketoiminta

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

Vuoden 2011 ensimmäisellä kvartaalilla innovaatioympäristöjen kysyntä on säilynyt hyvänä Technopoliksen toiminta-alueilla ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on 94,5 % kauden lopussa (31.3.2010 94,0 % ja 31.12.2010 94,4 %). Viron tytäryhtiön sopimuskanta on sisältynyt konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen 31.12.2010 alkaen.

Katsauskauden aikana kilpailutilanne Suomen kasvukeskuksissa on säilynyt vakaana. Yhtiön vuokrausasteet ovat edelleen toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat kaikissa kasvukeskuksissa. Pietarissa Technopolis Pulkovon ensimmäiset vuokralaiset ovat muuttaneet tiloihin ja vuokramarkkinat elpyvät. Tavoitteena on Technopolis Pulkovon täyttäminen vuoden loppuun mennessä. Katsauskaudella Pietarin yksikön käyttöaste oli 0,6 milj. euroa tappiolla mutta sen odotetaan nousevan positiiviseksi viimeistään vuoden toisella puoliskolla, mikäli vuokrausasteet kehittyvät suunnitelman mukaisesti. Tallinnan liikevaihto ja käyttökate olivat odotetulla tasolla ja taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvällä tasolla huolimatta toimistovuokramarkkinoiden kilpailutilanteesta.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet:

Taloudellinen vuokrausaste %	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Konserni	94,5 %	94,0 %	94,4 %
Suomi	94,6 %	94,0 %	94,5 %
Oulu	92,3 %	94,0 %	91,7 %
Pääkaupunkiseutu	97,1 %	95,6 %	98,0 %
Jyväskylä	94,1 %	86,5 %	94,6 %
Kuopio	94,4 %	96,5 %	96,3 %
Lappeenranta	98,4 %	93,6 %	94,4 %
Tampere	97,3 %	97,0 %	96,1 %
Viro	92,9 %	-	93,5 %

Technopolis Pulkovon (Pietari) käyttöönotto vuokraustoimintaan on tapahtunut asteittain ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2011, minkä jälkeen kohteen taloudellinen vuokrausaste raportoidaan.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 22,2 milj. euroa (19,4 milj. euroa), jossa oli kasvua 14,6 %. Liikevaihdosta 86,6 % (85,2 %) muodostui vuokratuotoista ja 13,4 % (14,8 %) palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 2,7 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja indeksikorotuksista johtuen.

Konsernin käyttökate oli 10,3 milj. euroa (10,0 milj. euroa), jossa kasvua 3,4 %. Käyttökateen liikevaihtoa heikompi kasvu johtuu pääosin Pietarin yhtiön odotettua hitaammasta vuokraustoiminnan käynnistymisestä ja kasvunostuksesta.

Konsernilla on kiinteistöliiketoimintaa ja palveluita. Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain on seuraava. (Luvut sisäisestä laskennasta ilman eliminointeja.)

Toimitilat	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
Liikevaihto	19,3	16,8	70,3
Käyttökate	11,6	11,0	47,1

Käyttökate-%	60,2 %	65,1 %	67,1 %
Palvelut	1-3/2011	1-3/2010	1-12/2010
Liikevaihto	2,9	2,6	11,2
Käyttökate	0,5	0,4	1,1
Käyttökate-%	15,7 %	14,6 %	10,2 %

Konsernin liikevoitto oli 16,0 milj. euroa (10,3 milj. euroa). Liikevoiton kasvusta merkittävä osa johtuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka oli 6,1 milj. euroa (0,5 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettoraahoituskulut olivat 0,6 milj. euroa (2,6 milj. euroa) sisältäen 1,9 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Konserni on pidentänyt lainojensa korkosidonnaisuusaikaa koronvaihtosopimuksilla. Konsernin tulos ennen veroja oli 15,5 milj. euroa (7,8 milj. euroa).

Konsernin operatiivinen tulos oli 5,2 milj. euroa (5,4 milj. euroa), jossa laskua 3,3 %. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eriä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia. Operatiivisen tuloksen lasku johtuu pääosin Pietarin yhtiön odotettua hitaammasta vuokraustoiminnan käynnistymisestä, kasvupanostuksesta, kiinteistönhoito- sekä rahoituskulujen ja poistojen kasvusta.

Taseen loppusumma oli 847,4 milj. euroa (718,9 milj. euroa), jossa oli kasvua 17,9 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 36,6 % (36,2 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 737,1 milj. euroa (600,1 milj. euroa) ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 67,8 milj. euroa (58,6 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus katsauskaudella oli 6,1 milj. euroa (0,5 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousu johtuu pääosin markkinoiden tuottovaatimuksen lievästä laskusta. Venäjän markkinoiden kehitykseen liittyy epävarmuutta, mikä on huomioitu rakenteilla olevan kiinteistön käyvässä arvossa.

Sijoituskiinteistöjen ja keskeneräisten kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.3.2011 oli 7,9 % (31.3.2010 8,1 % ja 31.12.2010 8,0 %). Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,6 %. 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 537.000 kerrosneliometriä (453.600 kerrosneliometriä) ja rakenteilla oli 71.100 kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,5 % (94,0 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioitun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 129,6 milj. euroa (115,8 milj. euroa).

Konsernin kiinteistökanta 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 31.3.2011	Käypä arvo milj. euroa	Nettotuotto- vaade %	m ²
- Suomi	667,5	7,9 %	448 300
Oulu	236,2	8,3 %	192 900
Pääkaupunkiseutu	162,7	6,9 %	74 700
Jyväskylä	70,9	8,2 %	47 100
Kuopio	84,1	8,3 %	53 900
Lappeenranta	29,5	8,8 %	27 300
Tampere	84,2	7,4 %	52 400

- Venäjä, Pietari (tontti)	7,1		
- Viro, Tallinna (omistusosuus 51 %)	62,4	8,6 %	79 200
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	737,1	7,9 %	527 500
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt *	67,8	useita	71 100
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

Rakenteilla 31.3.2011 olevat hankkeet:

	Alue	m2	milj. euroa	Vuokrausaste % 31.3.2011	Nettotuotto-vaade	Valmistuu
Pulkovo 1. vaihe	Pietari	24.100	52,3	68,2 *	11,3	Q2/2011
Finn-Medi kampus	Tampere	12.900	31,5	95,0	7,3	11/2011
Ruoholahti 2	Helsinki	9.900	27,7	14,0	6,5	5/2012
Yliopistonrinne 2	Tampere	7.900	22,5	31,0	6,9	9/2012
Innova 2	Jyväskylä	9.100	19,8	36,0	7,6	2/2012
Hermia 15 B	Tampere	4.800	10,8	65,0	7,3	1/2012
Helsinki-Vantaa 5, osa 2	Pääkaupunki-seutu	2.400	6,0	100,0	7,0	5/2011

* Nousi 74 prosenttiin huhtikuun lopussa

Technopolis Pulkovon ensimmäinen vaihe on saanut kaikki tarvittavat viranomaisluvut. Kohde ei ole vielä täysin valmis eikä sitä ole vastaanotettu urakoitsijalta. Rakennuksen käyttöönotto vuokraustoimintaan on tapahtunut asteittain ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2011, minkä jälkeen kohde vaikuttaa konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen. Huhtikuun lopulla ensimmäisestä vaiheesta oli vuokrattu esisopimuksin 74 %. Pulkovo on menestynyt hyvin Pietarin A-luokan toimistokohteiden joukossa, kun tarkastellaan vuokratilanteen kehitystä. Pietarin yhtiöön on katsauskauden loppuun mennessä sitoutunut varoja 52,2 milj. euroa.

Katsauskauden lopussa Technopoliksella oli rakenteilla toimistotiloja Suomessa pääkaupunkiseudulla Ruoholahdessa ja Helsinki-Vantaalla, Tampereen keskustassa Yliopistonrinteellä ja Hervannan Hermiassa sekä Jyväskylän keskustassa Innovan toinen vaihe. Lisäksi Tampereella on rakenteilla Finn-Medin alueen hyvinvointipalveluiden ja terveysteknologian kampus, jonne sijoittuu Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän Silmäkeskus sekä Norlandia Caren potilashotelli ja toimistotiloja. Hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia.

Valmisteilla olevat hankkeet:

	Status	Alue	m2	Arvioitu aloitus
Pulkovo 2	Suunnittelu	Pietari	22.400	2011 - 2012
Technopolis Ülemiste	Suunnittelu	Tallinna	7.500	2011
Viestikatu 2B	Suunnittelu	Kuopio	3.600	2011

Technopoliksen tarkoituksena on myydä innovaatiokeskustoimintaan sopimattomia ja ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä tulevaisuudessa.

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 soveltaa Technopoliksen konseptiin. Lisäksi hankkeen tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen.

Rahoitus

Technopoliksen nykyiset luottolimitit riittävät rahoittamaan kaikki päätetyt investoinnit. Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä nostamattomia luottolimiittejä 198,7 milj. euroa ja rahavaroja 4,9 milj. euroa. Luottolimiiteistä 103,0 milj. euroa koostuu yritystodistusohjelmista, 85 milj. euroa lainalimiitistä ja 10,7 milj. euroa shekkilimiitistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli liikkeellä 17,0 milj. euron arvosta yritystodistuksia. Katsauskauden päättymisen jälkeen luottolimiittiä on käytetty nostamalla lainaa 20,0 milj. euroa Euroopan Investointipankista.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 0,6 milj. euroa (2,6 milj. euroa) sisältäen 1,9 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 4,1 (5,2). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökäteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 847,4 milj. euroa (718,9 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 538,8 milj. euroa (460,1 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 36,6 % (36,2 %). Konsernin nettovelkaantumistaso oli kauden lopussa 149,5 % (150,1 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,70 euroa (4,51 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 466,1 milj. euroa (392,8 milj. euroa) ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,4 vuotta (10,1 vuotta). Korollisten velkojen keskikorko 31.3.2011 oli 2,55 % (1,98 %). Kauden lopussa korollisista veloista 69,4 % (84,3 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 30,6 % (15,7 %) kiinteään korkoon sidottua.

Technopolis on varautunut mahdolliseen korkotason nousuun lisäämällä koronvaihtosopimusten määrää ja vähentämällä alle 12 kk:n markkinakorkosidonnaisuutta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,5 milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 107,9 milj. euron pääomalle ja katsauskauden päättymisen jälkeen koronvaihtosopimuksia on tehty lisää 50 milj. euron pääomalle.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 57,6 % (58,7 %). Konsernilla on korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 411,4 milj. euroa, joista 183,4 milj. euroon sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 40,9 milj.euron lainoitukseen. Ko. lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokyvyn tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttiasoja ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan.

Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 142,5 milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen (OVA) laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 47,9 milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %.

Mikäli konsernin omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä olisi ollut 35 % tai sen alle ja omavaraisuuteen liittyvien kovenanttien oletettaisiin astuvan voimaan välittömästi, olisi vaikutus konsernin korkokuluihin ollut 0,1 milj. euroa. Vastaavasti omavaraisuusasteen ollessa 33 % tai sen alle olisi vaikutus konsernin korkokuluihin ollut 0,4 milj. euroa.

Euroopan Investointipankin (EIB) myöntämien lainojen, määrältään 103,7 milj. euroa, vakuutena on 106,0 milj. euron pankkitakaukset. Näistä pankkitakauksista 21,0 milj. euroa eräännyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä pyritään jatkamaan. Näiden pankkitakausten uusimisten yhteydessä marginaalien muutokset ovat mahdollisia. Edellä mainitusta EIB:n lainoituksesta 20,0 milj. euroa on nostettu huhtikuussa katsauskauden päättymisen jälkeen.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyy maksettavaksi 62,1 milj. euroa.

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

Organisaatio ja henkilöstö

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

Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Keith Silverang, talousjohtaja Reijo Tauriainen, Satu Eskelinen, Marko Järvinen, Kari Kokkonen, Jukka Rauhala ja Sami Juutinen. Sami Juutinen aloitti kansainvälisten toimintojen johtajana 14.2.2011.

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 144 (129) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 85 (61) henkilöä, yrityspalveluissa 42 (35) henkilöä ja kehityspalveluissa 17 (33) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 150 (129).

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, ja sen tytäryhtiöt Innopoli Oy Espoossa (omistusosuus 100 %), 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 %). Oulu Innovation Oy:stä Technopolis Oyj omistaa 13 %. Technopolis-konserni omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 %.

Konserniin kuuluu lisäksi Innopoli Oy:n täysin omistama Technopolis Ventures Oy Espoossa. Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy on tarkoitus fuusioida emoyhtiönsä Technopolis Oyj:öön toukokuun 2011 loppuun mennessä. Fuusioilla ei ole 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.

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 kolmea 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 valmistele 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 merkintätuo-oikeudesta 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.

19.1.2011 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus TechnopolisOyj: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 korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,5 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.3.2011 16,7 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 52,7 % on sidottu 3 - 12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 30,6 % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle.

Katsauskauden päättymisen jälkeen koronvaihtosopimuksia on tehty 50 milj. euron pääomalle, jonka jälkeen korollisista veloista 9,8 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon, 50,6 % on sidottu 3 - 12 kk euribor-korkoon ja 39,6 % on 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 8,4 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. Mikäli Pulkovon vuokraaminen ei etene suunnitellulla tavalla muodostaa Pulkovon teknologiakeskus taloudellisen riskin konsernille. Pulkovon teknologiakeskuksen valmistuessa se muodostaa noin 4,9 % 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.

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 227.100 (185.800 31.3.2010) jyvitettyä neliometriä, mikä on 48,3 % (45,3 % 31.3.2010) koko kiinteistökanan jyvitetystä neliömäärästä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kk	31.3.2011	31.3.2011	31.3.2010	31.3.2010
	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta	jyvitettyä neliötä	% -vuokra- sopimuskannasta
0 - 3	61.900	13,2	19.300	4,7
3 - 6	96.600	20,5	44.100	10,8
6 - 9	42.300	9,0	91.600	22,3
9 - 12	26.300	5,6	30.800	7,5
Yhteensä	227.100	48,3	185.800	45,3

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 19 (21) 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 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 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 ympäristökatselmuksset 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 kovenantteja astuu voimaan. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Tapahtumat katsauskauden päättymisen jälkeen

Huhtikuun lopulla Technopolis Pulkovoon solmittiin useita vuokrasopimuksia, joiden seurauksena esivuokrausaste nousi 74 prosenttiin. Suurin sopimuksista solmittiin Eltech SPb:n kanssa 1.000 neliön tiloista. Eltech SPb toimittaa high-tech ratkaisuja puolijohdeteollisuudelle Venäjällä.

Technopolis Oyj antoi 27.4.2011 tiedotteen liittyen Nokia Oyj:n 27.4.2011 antamaan yhteistoimintaneuvotteluita koskevaan tiedotteeseen. Technopolis Oyj:n tulosennuste 2011 ei muuttunut Nokian ilmoituksesta huolimatta. Nokia Oyj:n osuus Technopoliksen liikevaihdosta on laskenut kuuden prosentin tasolle ja laskee vuoden loppuun mennessä alle neljään prosenttiin.

Technopolis ja Savonia-ammattikorkeakoulu etenivät Kuopiossa esisopimukseen, jonka mukaan Savonian toiminnot siirtyvät vaiheittain Technopoliksen tiloihin. Esisopimukseen liittyen allekirjoitettiin ensimmäinen vuokrasopimus 13.4.2011. Savonia-ammattikorkeakoulu vuokraa 30.6.2011 alkaen noin 2.000 neliötä tiloja Technopolikselta 25 vuoden sopimuksella. Toimitilojen lisäksi sopimukseen sisältyy laajasti palveluita. Esisopimuksesta on tarkempia tietoja pörssitiedotteessa, joka annettiin 13.4.2011.

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin johto arvioi sekä liikevaihdon että käyttökateen kasvavan 9 - 11 % vuonna 2011 edellisvuoteen verrattuna.

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 4.5.2011

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Taulukko-osio

Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot on saatavilla esitys osavuositarkastuksesta. Osavuositarkastuksen PDF-versio on noudettavissa internetissä 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. Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, ja sen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

LAAJA TULOSLASKELMA	1-3/ 2011	1-3/ 2010	1-12/ 2010
Meur			
Liikevaihto	22,21	19,37	81,18
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,40	0,33	1,57
Liiketoiminnan muut kulut	-12,27	-9,69	-41,34
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	6,13	0,46	2,74
Poistot	-0,43	-0,16	-1,13
Liikevoitto/-tappio	16,05	10,31	43,01
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,55	-2,55	-9,43
Tulos ennen veroja	15,50	7,75	33,59
Tuloverot	-3,98	-2,43	-10,13
Tilikauden tulos	11,52	5,32	23,46
Muut laajan tuloksen erät			
Muuntoerot	0,33	0,00	0,00
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,02	0,01	0,02
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,00	0,00	-0,01
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,34	0,01	0,02
Tilikauden laaja tulos yhteensä	11,86	5,33	23,48
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,17	5,32	23,25
Määräysvallattomille	0,35	0,00	0,21
	11,52	5,32	23,46
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	11,51	5,33	23,27
Määräysvallattomille	0,35	0,00	0,21
	11,86	5,33	23,48
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu			
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,18	0,09	0,38
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,18	0,09	0,38

TASE, VARAT			
Meur	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	4,01	3,63	4,05
Aineelliset hyödykkeet	76,40	71,41	65,17
Sijoituskiinteistöt	737,08	600,13	727,67
Sijoitukset	13,06	25,56	13,05
Laskennalliset verosaamiset	4,18	2,78	4,41
Pitkäaikaiset varat	834,72	703,51	814,36
Lyhytaikaiset varat	12,71	15,40	13,25
Varat yhteensä	847,43	718,91	827,61

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Meur	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	84,23	63,95	84,22
Muuntoerot	0,33	0,00	0,00
Muu oma pääoma	0,14	0,21	0,66
Edellisten tilikausien voittovarot	86,67	73,82	73,75
Tilikauden tulos	11,17	5,32	23,25
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	298,00	258,77	297,35
Määräysvallattomien omistajien osuus	10,60	0,01	10,25
Oma pääoma yhteensä	308,60	258,78	307,60

Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	404,00	357,13	409,92
Koroton vieras pääoma	1,15	1,23	1,30
Laskennalliset verovelat	43,68	33,79	41,44
Pitkäaikaiset velat yhteensä	448,83	392,15	452,65
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	62,14	35,63	47,95
Koroton vieras pääoma	27,86	32,35	19,41
Lyhytaikaiset velat yhteensä	90,00	67,98	67,36
Velat yhteensä	538,83	460,13	520,01
Oma pääoma ja velat yhteensä	847,43	718,91	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 laatuvaluutan määräiseksi.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA Meur	1-3/ 2011	1-3/ 2010	1-12/ 2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	11,52	5,32	23,46
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-6,13	-0,46	-2,74
Poistot	0,43	0,16	1,13
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,04	0,01	0,03
Luovutusvoitot			-2,01
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,14	-0,01	0,70
Rahoitustuotot ja -kulut	0,58	2,54	9,40
Verot	3,98	2,43	10,13
Käyttöpääoman muutos	1,39	0,78	1,65
Saadut korot	0,06	0,07	0,40
Saadut osingot			0,01
Maksetut korot ja maksut	-2,25	-2,34	-7,16
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-0,63	-0,90	-3,09
Maksetut verot	-1,10	-0,46	-6,84
Liiketoiminnan rahavirta	7,95	7,15	25,05
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,02	-0,26	-0,47
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-15,38	-9,57	-54,17
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,15	-0,71	-2,41
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,03	0,09	4,07
Luovutustulot muista sijoituksista		0,00	1,52
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,04		2,21
Tytäryritysten hankinta			-11,88
Investointien rahavirta	-15,48	-10,45	-61,13
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	15,81	10,00	43,74
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-12,83	-6,97	-31,56
Maksetut osingot			-8,60
Maksullinen osakeanti			20,49
Lyhytaikaisten lainojen muutos	4,99	0,03	11,98
Rahoituksen rahavirta	7,97	3,07	36,05
Rahavarojen muutos	0,44	-0,23	-0,03
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,03		
Rahavarat tilikauden alussa	4,49	4,52	4,52
Rahavarat tilikauden lopussa	4,90	4,28	4,49

OMAN PÄÄOMAN
MUUTOSLASKELMA

Meur	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muut rahas- tot	Muun- toerot	Kert. voitto- varat	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääom a
OMA PÄÄOMA							
31.12.2009	96,91	18,55	63,94		82,42	0,01	261,84
Osingonjako					-8,60		-8,60
Tilikauden laaja tulos			0,01		5,32		5,33
Muut muutokset					0,21		0,21
OMA PÄÄOMA 31.3.2010	96,91	18,55	63,95		79,35	0,01	258,78
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			0,01	0,33	11,17	0,35	11,86
Muut muutokset					-0,09		-0,09
OMA PÄÄOMA 31.3.2011	96,91	18,55	84,23	0,33	97,98	10,60	308,60

Segmentti-informaatio

Technopolis-konsernilla on 31.3.2011 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-informaatiossa, koska niitä ei allokoida segmenteille.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	1-3/ 2011	1-3/ 2010	1-12/ 2010
Meur			
Liikevaihto			
- Suomi	20,73	19,04	79,92
- Venäjä	0,31	0,33	0,27
- Viro	1,16		1,04
- Kohdistamattomat	0,01	0,00	-0,05
Yhteensä	22,21	19,37	81,18
Käyttökate			
- Suomi	10,09	10,27	42,22
- Venäjä	-0,56	-0,03	-1,97
- Viro	0,80		0,78
- Kohdistamattomat	0,01	-0,23	0,37
Yhteensä	10,34	10,01	41,40
Varat			
- Suomi	732,39	705,55	728,73
- Venäjä	52,24	45,07	47,87
- Viro	73,94		73,64
- Eliminoinnit	-11,14	-31,71	-22,63
Yhteensä	847,43	718,91	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	1-3/	1-3/	1-12/
Meur	2011	2010	2010
Liikevaihto	22,21	19,37	79,17
Liiketoiminnan muut tuotot	0,39	0,26	1,53
Liiketoiminnan muut kulut	-12,27	-9,69	-41,34
Poistot	-0,43	-0,16	-1,13
Liikevoitto/-tappio	9,90	9,78	38,22
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,41	-1,95	-8,88
Tulos ennen veroja	7,50	7,82	29,34
Verot operatiivisista eristä	-1,96	-2,47	-8,20
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,35		-0,21
Tilikauden operatiivinen tulos	5,18	5,35	20,94
EI-OPERATIIVINEN TULOS			
Kertaluonteiset erät	0,01	0,07	2,05
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	6,13	0,46	2,74
Liikevoitto/-tappio	6,14	0,53	4,79
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	1,86	-0,60	-0,55
Tulos ennen veroja	8,01	-0,07	4,24
Verot ei-operatiivisista eristä	-2,01	0,03	-1,93
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	5,99	-0,04	2,31
Tilikauden tulos yhteensä	11,17	5,32	23,25
Osakekohtainen tulos, laimennettu *)			
Operatiivisesta tuloksesta	0,08	0,09	0,34
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,09	0,00	0,04
Tilikauden tuloksesta	0,18	0,09	0,38

*) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

TUNNUSLUVUT	1-3/ 2011	1-3/ 2010	1-12/ 2010
Liikevaihdon muutos, %	14,6	-0,1	6,3
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	72,3	53,2	53,0
Koronmaksukyky	4,1	5,2	4,9
Omavaraisuusaste, %	36,6	36,2	37,4
Luototusaste, %	57,6	58,7	58,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	144	129	135
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	14,7	12,4	134,4
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 2)	7,7	7,8	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,5	94,0	94,4
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,18	0,09	0,38
laimennettu, euroa	0,18	0,09	0,38
Oma pääoma/osake, euroa	4,70	4,51	4,69
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin			
laimentamaton	63 385 044	57 345 341	61 040 730
laimennettu	63 600 941	57 483 297	61 186 677
VASTUUSITOUMUKSET			
Meur	31.3.2011	31.3.2010	31.12.2010
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	428,6	353,9	351,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	184,6	164,6	171,5
Muut takausvastuut	61,7	12,6	46,5
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset	0,5	0,5	0,5
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	3,8	2,2	3,8
Hankevastuut	0,3	0,2	0,2
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	107,9	75,0	136,9
Käyvät arvot	0,75	-1,15	-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