

Technopolis-konsernin tilinpäätöstiedote vuodelta 2011

Pääkohdat vuodelta 2011 verrattuna edelliseen vuoteen

- liikevaihto nousi 92,8 (81,2) milj. euroon
- käyttökate nousi 47,5 (41,4) milj. euroon
- liikevoitto nousi 72,0 (43,0) milj. euroon ja tulos ennen veroja oli 60,0 (33,6) milj. euroon; kumpikin sisälsi 26,3 (2,7) milj. euroa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua
- taloudellinen vuokrausaste oli 95,1 % (94,4 %)
- konsernin omavaraisuusaste oli 35,8 % (37,4 %)
- sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,8 % (7,7 %)
- tulos/osake laimentamaton oli 0,74 (0,38) euroa ja laimennettu 0,73 (0,38) euroa
- liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,48 (0,41) euroa
- oma pääoma/osake oli 5,21 (4,69) euroa
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,20 (0,17) euroa/osake

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

"Technopoliksen liiketoiminta kehittyi suotuisasti vuonna 2011. Liikevaihto nousi 92,8 milj. euroon ja käyttökate 47,5 milj. euroon. Käyttökateen taso pysyi vakaana ollen 51,2 % liikevaihdosta. Edelliseen vuoteen verrattuna käyttökate kasvoi 14,8 % ja liikevaihto 14,4 %. Suotuisa kehitys johtui pääasiassa korkeammasta vuokrausasteesta, vuokratasojen noususta ja uusien tilojen käyttöönotosta.

Yksi keskeinen strateginen tavoitteemme on vahvistaa terveydenhuollon ja koulutussektorin palvelutarjontaamme. Vuonna 2011 avasimme Tampereelle Finnmediin potilashotellin ja silmäkeskuksen sisältävän terveydenhuollon innovaatiokeskuksen. Se on otettu markkinoilla vastaan innostuneesti ja monistettavaan konseptiin löytyy mielenkiintoa myös muualta Suomessa. Lisäksi yhteistyö Kuopiossa Savonia-ammattikorkeakoulun kanssa on edennyt myönteisellä tavalla ja Savonian käytössä olevien tilojen määrä kasvoi vuoden 2011 aikana 2 500 neliömetrillä. Vuonna 2011 solmitun esisopimuksen mukaan vuokrattava neliömäärä voi nousta 33 000 neliömetriin vuoden 2015 loppuun mennessä. Technopolis Ülemiste solmi kymmenen vuoden sopimuksen Viron vero- ja tullihallituksen kanssa, joka mahdollisti tytäryhtiön ensimmäisen kasvuhankkeen käynnistämisen. Pietarissa Technopolis Pulkovon ensimmäinen vaihe on täynnä ja kasvunäkymät ovat lupaavat.

Euroopassa vellova velkakriisi asettaa omat haasteensa, mutta yhtiön rahoitus on kunnossa ja katsomme vuoteen 2012 luottavaisin mielin."

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Suomen toimitilamarkkinoiden tila on ollut vakaa vuonna 2011. Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vuokrausasteet ovat nousseet, mutta lähitulevaisuudessa valmistuvat uudet toimistorakennukset saattavat kääntää vajaakäyttöasteet nousuun. Pietarin toimitilamarkkinat ovat elpyneet ja ruplamääräinen vuokrataso on säilynyt vakaana vuoden 2011 kuluessa. Tallinnassa vajaakäyttöasteet modernien toimistotilojen osalta ovat laskeneet alle kymmeneen prosenttiin ja vajaakäyttöasteiden odotetaan edelleen hieman laskevan vuonna 2012.

Euroopan talousnäkymät ovat edelleen epävarmat eikä pelko euroalueen velkakriisin leviämisestä ole hälvennyt, mikä on näkynyt asiakkaiden päätöksenteon hidastumisena.

Liiketoiminta

Technopolis-konsernilla on kiinteistö- ja palveluliiketoimintaa, joka jakautuu kolmeen maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaan toimintasegmenttiin: Suomi, Venäjä ja Viro.

Toisen vuosipuoliskon aikana kysyntä on elpynyt Technopoliksen liiketoiminta-alueilla ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on noussut 95,1 (94,4) %:iin. Yhtiön vuokrausasteet ovat edelleen toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti. Konserni on vahvistanut osaamistaan ja palvelutarjontaansa terveydenhuolto- ja koulutussegmenteissä.

Tallinnassa Technopolis Ülemisten liikevaihto ja käyttökate säilyivät hyvällä tasolla ja taloudellinen vuokrausaste laski hieman ollen 90,7 %. Vuokrausaste on yhä korkeampi kuin Tallinnan A-luokan toimistotilojen keskimääräinen vuokrausaste, joka oli 89 %. Joulukuussa Technopolis Ülemiste solmi sopimuksen Viron tull- ja verohallituksen kanssa, jonka myötä Technopolis laajentaa lentokenttäkampuksensa vuokrattavaa pinta-alaa 24 650 neliömetrillä.

Pietarissa Technopolis Pulkovon lentokenttäkampuksen vuokrausaste oli joulukuussa 100 %. Yksikön käyttökate nousi voitolle vuoden viimeisellä neljänneksellä ollen 0,3 (-1,26) milj. euroa. Koko vuoden käyttökate oli -0,2 (-2,0) milj. euroa.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet 31.12.2011:

| | 31.12.2011 | 30.09.2011 | 30.06.2011 | 31.03.2011 | 31.12.2010 |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Konserni | 95,1 % | 95,7 % | 93,6 % | 94,5 % | 94,4 % |
| Suomi | 95,1 % | 95,8 % | 95,4 % | 94,6 % | 94,5 % |
| Oulu | 91,8 % | 94,7 % | 92,8 % | 92,3 % | 91,7 % |
| Pääkaupunkiseutu | 95,3 % | 95,3 % | 96,9 % | 97,1 % | 98,0 % |
| Jyväskylä | 96,8 % | 96,9 % | 96,2 % | 94,1 % | 94,6 % |
| Kuopio | 98,2 % | 97,4 % | 97,2 % | 94,4 % | 96,3 % |
| Lappeenranta | 92,6 % | 95,6 % | 98,2 % | 98,4 % | 94,4 % |
| Tampere | 98,5 % | 98,0 % | 97,3 % | 97,3 % | 96,1 % |
| Viro, Tallinna | 90,7 % | 94,4 % | 93,7 % | 92,9 % | 93,5 % |
| Venäjä, Pietari | 100,0 % | 95,3 % | 61,7 % | | |

*) Koko konsernin taloudelliset vuokrausasteet eivät ole vertailukelpoisia, sillä Pietarin tytäryhtiön sopimuskanta on sisällytynyt konsernin taloudelliseen vuokrausasteeseen 30.6.2011 alkaen.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 92,8 (81,2) milj. euroa, jossa oli kasvua 14,4 %. Liikevaihdosta 86,7 (85,8) % muodostui vuokratuotoista ja 13,3 (14,2) % palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 6,8 % pääosin vertailuvuotta korkeammasta vuokrausasteesta ja vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

Konsernin käyttökate oli 47,5 (41,4) milj. euroa, jossa oli kasvua 14,8 %.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain oli seuraava. (Luvut sisäisestä laskennasta ilman eliminointeja.)

| Toimitilat | 1-12/2011 | 1-12/2010 |
|---------------|-----------|-----------|
| Liikevaihto | 80,7 | 70,3 |
| Käyttökate | 52,9 | 47,1 |
| Käyttökate-% | 65,6% | 67,1% |
| Palvelut | 1-12/2011 | 1-12/2010 |
| Liikevaihto | 12,1 | 11,2 |
| Käyttökate | 2,0 | 1,1 |
| Käyttökate- % | 16,4 % | 10,2 % |

Konsernin liikevoitto oli 72,0 (43,0) milj. euroa. Liikevoiton kasvu johtuu pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta, joka oli 26,3 (2,7) milj. euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 12,0 (9,4) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyy 0,9 milj. euroa ruplan heikentymisestä aiheutunutta laskennallista valuuttakurssitappiota. 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 volatiilisuuksi. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Konsernin korkosidonaisuusaika oli 1,2 (1,5) vuotta. Konsernin tulos ennen veroja oli 60,0 (33,6) milj. euroa.

Konsernin operatiivinen tulos oli 24,6 (20,9) milj. euroa, jossa nousua 17,6 %. Nousu johtui pääasiassa ennakoitua paremmasta taloudellisesta vuokrausasteesta, palvelumyynnistä ja kustannussäästöistä. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eräiä sekä edellä mainittuihin eriiin liittyviä verovaikutuksia.

Liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,48 (0,41) euroa.

Taseen loppusumma oli 962,9 (827,6) milj. euroa, jossa oli kasvua 16,3 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 35,8 (37,4) %.

Konsernin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kauden lopussa 843,8 (727,7) milj. euroa ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen 61,7 (54,1) milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousu johtuu pääosin markkinoiden tuottovaatimuksen laskusta ja vuokrausasteiden noususta. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.12.2011 oli 8,0 (8,0) %. Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,4 %. Konsernin tavoitteet toteutuvasta vuokrausasteesta ovat tätä korkeammat. Konsernin vuosien 2002–2011 keskimääräinen vuokrausaste on ollut 96,2 %.

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 576 900 (527 800) kerrosneliometriä ja rakenteilla oli 34 300 kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 95,7 (94,4) %. Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuonna 2011 oli keskimäärin 94,9 (93,7) %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 215,4 (135,3) milj. euroa.

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 26 (19) kuukautta. Vuokrasopimuskannan arvon ja voimassaoloajan lukuihin ei sisälly rakenteilla olevien kohteiden vaikutusta tai tietoja.

Konsernin kiinteistöjen kanta on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle, pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Kuopioon, Lappeenrantaan ja Tampereelle sekä Pietariin ja Tallinnaan. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 5 %. Konsernilla on yhteensä noin 1 300 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

| Sijoituskiinteistöt 31.12.2011 | | Käypä arvo milj. euroa | Markkinoiden netto- tuottovaade % | Kerros-m2 |
|--|-----------------------|---------------------------|---|----------------|
| Suomi | Oulu | 231,6 | 8,3% | 192.900 |
| | Pääkaupunkiseutu | 181,5 | 6,9% | 77.600 |
| | Tampere | 120,3 | 7,4% | 65.200 |
| | Kuopio | 88,3 | 8,3% | 53.900 |
| | Jyväskylä | 75,8 | 7,9% | 47.100 |
| | Lappeenranta | 29,3 | 8,8% | 27.300 |
| | Suomi yhteensä | 726,7 | 7,7% | 464.100 |
| Viro | Tallinna | 64,7 | 8,4% | 79.200 |
| Venäjä | Pietari | 52,4 | 10,1% | 24.100 |
| Konsernin sijoituskiinteistöt | Yhteensä | 843,8 | 8,0% | 567.400 |
| Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt | 5 kpl | 61,7 | - | 34.300 |

*Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon ja kirjattu rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin tilinpäätöshetken valmiusasteen perusteella.

Technopoliksen toimitilat sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien varrelle koostuen yliopisto-, lentokenttä- ja keskustakampuksista sekä muista innovaatiokampuksista.

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Katsauskauden lopussa Technopoliksella oli rakenteilla toimitiloja Suomessa pääkaupunkiseudulla Tampereella, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Virossa, Tallinnassa. Hankkeet laajentavat jo olemassa olevia keskuksia.

Vuonna 2011 valmistuneet hankkeet:

| | Kampus-tyyppi | Alue | Kerros- m ² | milj. euroa | Alkutuotto o % | Valmistui |
|--------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|----------------|-------------------|-----------|
| Pulkovo 1. vaihe | Lentokenttäkampus | Pietari | 19 500 | 52,8 | 10,6 | 6/2011 |
| Helsinki-Vantaa 5, osa 2 | Lentokenttäkampus | Pääkaupunki-seutu | 2.900 | 6,0 | 7,0 | 5/2011 |
| Finnmedi kampus | Yliopistokampus | Tampere | 12.900 | 27,9 | 7,4 | 11/2011 |

Rakenteilla 31.12.2011 olevat hankkeet:

| | Kampus-tyyppi | Alue | Kerros- -m ² | milj. euroa | Vuokraus- aste % 31.12.20 11 | Alku- tuotto % | Valmistuu |
|-------------------|---------------|------------------|----------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------|-----------|
| Ruoholahti 2 | Keskusta | Pääkaupunkiseutu | 9.000 | 27,7 | 48,0 | 6,3 | 5/2012 |
| Yliopistonrinne 2 | Keskusta | Tampere | 7.900 | 22,5 | 50,0 | 7,0 | 9/2012 |
| Innova 2 | Keskusta | Jyväskylä | 9.200 | 19,8 | 94,0 | 7,6 | 2/2012 |
| Hermia 15 B | Yliopisto | Tampere | 4.800 | 10,9 | 100,0 | 7,5 | 1/2012 |
| Viestikatu 2B | Muu kampus | Kuopio | 3.400 | 4,7 | 100,0 | 8,4 | 1/2012 |

Suunnitteilla 31.12.2011 olevat hankkeet:

| | Kampustyyppi | Status | Alue | m ² | Arvioitu aloitus |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|----------------|---------------------|
| Ülemiste Löötsa 8 | Lentokenttäkampus | Ei investointipäätöstä | Tallinna | 22.000 | 01/2012 |
| Pulkovo 2 | Lentokenttäkampus | Ei investointipäätöstä | Pietari | 22.400 | 02/2012 |
| Viestikatu 7 | Muu kampus | Ei investointipäätöstä | Kuopio | 10.200 | 02/2012 |

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti syyskuussa yhtiön taloudelliset tavoitteet vuosille 2012–2016 seuraavasti:

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain (aiempi tavoite 10 % vuosittain)
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto yli 50 miljoonaa euroa vuoteen 2016 mennessä
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 6 % vuodessa
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen
- tavoitteena on jakaa vuosittain osinkona 40–50 % nettotuloksesta ilman käypien arvojen muutoksia

Yhtiö pyrkii vahvistamaan terveydenhuolto- ja koulutusalojen osuutta asiakaskannassaan panostamalla näihin segmentteihin ja niiden tarvitsemiin erityispalveluihin. Technopolis pyrkii siihen, että sen asiakasrakenne on sekä toimialallisesti että alueellisesti hajautettu.

Osana kansainvälistymistavoitteitaan Technopolis-konserni analysoi jatkuvasti mahdollisia kasvukohteita Itämeren alueelta. Keskeisinä kriteereinä mahdollisille hankinnoille ovat kohteen riittävä kokoluokka ja kasvumahdollisuudet, erinomainen sijainti kasvukeskuksissa ja korkealaatuinen, joustava kiinteistökanava sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankkeen tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen konseptiin. Ympäristöstrategian mukaisesti kaikille Technopoliksen uudiskohteille sekä potentiaalisille olemassa oleville kiinteistöille haetaan LEED-ympäristöluokitusta.

Rahoitus

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä nostamattomia sitovia luottolimiittejä 63,0 (111,0) milj. euroa ja rahavaroja 12,5 (4,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 45,0 (100,8 milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 18,0 (10,2) milj. euroa shekkilimiiteistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120 milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 25,0 milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 12,0 (9,4) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyy 0,9 milj. euroa ruplan heikentymisestä aiheutunutta laskennallista valuuttakurssitappiota. Tilikauden laajaan tulokseen on kirjattu kaudelta 1.1.–30.4.2011 1,7 milj. euroa realisoitumattomia tuottoja koronvaihtosopimuksista. Suoraan omaan pääomaan ja laajaan tuloslaskelmaan on kirjattu koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutosta kaudella 1.5.–31.12.2011 verovaikutus huomioiden -3,2 milj. euroa. 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 3,7 (4,9). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökatteen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin taseen loppusumma oli 962,9 (827,6) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 619,7 (520,0) milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 35,8 (37,4) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 156,0 (147,4) %. Konsernin oma pääoma/osake oli 5,21 (4,69) euroa.

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 547,7 (457,9) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,7 (8,8) vuotta. Korollisten velkojen keskikorko 31.12.2011 oli 2,80 (2,42) %. Kauden lopussa korollisista veloista 63,0 (67,5) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 37,0 (32,5) % kiinteään korkoon sidottua.

Technopolis varautui tilikauden alkupuolella korkotason mahdolliseen nousuun pidentämällä korkosidonnaisuusaikaa koronvaihtosopimuksilla. Vuoden lopussa konsernin korkosidonnaisuus aika oli kuitenkin 1,2 (1,5) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,6 milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 170,0 (136,9) milj. euron pääoman määrälle.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 60,0 (58,0) %. Konsernilla oli korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 547,7 (457,9) milj. euroa, joista 252,9 milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokyvyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenanteja.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 40,0 milj. euron lainoitukseen. Kyseisen lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokyvyn (debt service coverage ratio) tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttitasoja ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan. Katsauskauden päättyessä Technopolis Ülemisten lainanhoitokyky oli 1,4 ja luototusaste 53,7 %.

Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenanteja sisältyy 212,9 (185,5) milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan

sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 40,6 milj. euroon näistä lainoista. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %.

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

European Investment Bankin (EIB) myöntämien 141,8 milj. euron lainojen vakuutena ovat 126,0 milj. euron pankkitakaukset. EIB myöntämistä lainoista 123,3 milj. euron määrälle on pankkitakaukset järjestetty laina-aikaa lyhyemmillä sopimuksilla. Ellei pankkitakauksia saada uusittua, tulee lainat järjestellä uudelleen. Pankkitakauksista 10,0 milj. euroa eräännyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä on tarkoitus jatkaa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyy maksettavaksi 78,9 milj. euroa.

Technopolis Pulkovon ensimmäisen vaiheen rahoitus on hoidettu European Bank for Reconstruction and Developmentin (EBRD) 30,5 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. 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, palveluiden sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 158 (135) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 89 (66) henkilöä, yrityspalveluissa 50 (35) henkilöä ja kehityspalveluissa 19 (34) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 174 (134). Katsauskauden aikana henkilöstön määrä kasvoi etenkin aulapalveluissa. Korkealaatuisten palveluiden takaamiseksi 15 aulapalveluiden henkilöä siirtyi suoraan konsernin palvelukseen. Siirrolla ei ollut kustannusvaikutuksia.

Technopoliksella on yhtiökokouksen valtuutuksella hallituksen päättämä osakepalkkio-ohjelma, jossa avainhenkilöillä 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, sekä suurimpina tytäryhtiöinä Kiinteistö Oy Innopoli II Espoossa (100 %), Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7 (100 %) sekä Kiinteistö Oy Hermia (63,9 %) Tampereella ja Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1 (91,37 %), Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7 (100 %) sekä KOY Technopolis Viestikatu 1-3 (100 %) Kuopiossa. Lisäksi emoyhtiöllä on neljä muuta tytäryhtiötä Suomessa.

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 Kiinteistö Oy Bioteknia (28,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %) ja Kuopio Innovation Oy (24 %). Lisäksi emoyhtiö omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 35 % ja Rehaparkki Oy:stä 50 %.

Vuoden 2011 aikana emoyhtiöön fuusioitiin Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy.

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 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 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.

Nimitystoimikunnan jäsenet ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala sekä Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Pertti Huuskonen. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

Yhtiökokouksen muut päätökset käyvät ilmi 30.3.2011 julkaistusta pörssitiedotteesta.

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 merkintäetuoikeudesta 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.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti tammikuussa 2011 omistuksensa nousseen yli 15 %:iin ja elokuussa. 2011 Varma ilmoitti, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti yhden viidesosan (20 %). Varman suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä kaupan jälkeen oli 12 834 529 osaketta ja 20,25 %.

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

OP-Pohjola osuuskunta ilmoitti 19.1.2011 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 kaupan jälkeen oli 2 649 543 osaketta ja 4,180 %.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Technopolis ilmoitti 27.1.2012 Technopolis Ülemiste AS aloittavan Tallinnan lentokenttäkampuksen laajennuksen. Laajennus liittyy 15.12.2011 Viron vero- ja tullihallituksen kanssa tehtyyn sopimukseen, jolla se vuokraa kymmeneksi vuodeksi noin 11 650 neliometriä Technopolis Ülemisten lentokenttäkampukselta.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 31 900 524 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,20 (0,17) euroa osaketta kohden eli yhteensä 12 677 009 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 49 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta.

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

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 2,6 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 34,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 28,5 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 37,0 % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle.

Jälleensijoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,7 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleensijoituksen 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.

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 lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 53,7 (43,3) % vuokrattavista tiloista. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

| Irtisanomisaika kk | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| | % -vuokrattavista tiloista | % -vuokrattavista tiloista |
| 0 – 3 | 13,1 | 2,6 |
| 3 – 6 | 28,7 | 9,3 |
| 6 – 9 | 6,2 | 23,2 |
| 9 – 12 | 5,7 | 8,3 |
| Yhteensä | 53,7 | 43,3 |

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käypiä 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 ympäristökatselukset 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 kovenanttiehto realisoituu. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Tulevaisuuden näkymät

Konsernin johto arvioi sekä vuoden 2012 liikevaihdon että käyttökatteen kasvavan 12–15 % edellisestä tilikaudesta.

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.

Vantaa 1.2.2012

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:

Keith Silverang

Toimitusjohtaja

p. 040 566 7785

LIITTEET:

Taulukko-osio

Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot on saatavilla esitys osavuosikatsauksesta. Osavuosikatsauksen PDF-versio on noudettavissa internetissä www.technopolis.fi –osoitteessa. Pyyntöön 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.

Vuoden 2012 yhtiökokous ja vuosikertomus 2011

Vuoden 2012 yhtiökokous järjestetään Espoossa 27.3.2012. Osakkeenomistaja, joka haluaa saada tietyn yhtiökokoukselle kuuluvan asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, tulee toimittaa tästä kirjallinen vaatimus yhtiön hallitukselle viimeistään 14.2.2012 osoitteeseen Technopolis Oyj/hallitus, Hiilikatu 3, 00180 Helsinki.

Yhtiön vuosikertomus julkaistaan viikolla 9 yhtiön internet-sivuilla.

Taulukko-osio

Tilinpäätöstiedotteen 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.

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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Technopolis konserni:

| LAAJA TULOSLASKELMA | 10-12/ 2011 | 10-12/ 2010 | 1-12/ 2011 | 1-12/ 2010 |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Meur | | | | |
| Liikevaihto | 24,87 | 22,82 | 92,83 | 81,18 |
| Liiketoiminnan muut tuotot 1) | 0,56 | 0,73 | 1,22 | 1,57 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -12,58 | -13,25 | -46,52 | -41,34 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 0,59 | 4,53 | 26,28 | 2,74 |
| Poistot | -0,48 | -0,39 | -1,83 | -1,13 |

| | | | | |
|--|-------|-------|--------|--------|
| Liikevoitto/-tappio | 12,96 | 14,44 | 71,99 | 43,01 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -2,50 | -2,18 | -11,98 | -9,43 |
| Tulos ennen veroja | 10,45 | 12,26 | 60,01 | 33,59 |
| Tuloverot | 1,19 | -3,33 | -11,22 | -10,13 |
| Tilikauden tulos | 11,64 | 8,92 | 48,80 | 23,46 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | |
| Muuntoerot | 0,68 | 0,00 | 0,06 | 0,00 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 0,00 | -0,01 | 0,05 | 0,02 |
| Johdannaiset | -0,60 | 0,00 | -4,39 | 0,00 |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot | 0,16 | 0,00 | 1,13 | -0,01 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | 0,23 | 0,00 | -3,15 | 0,02 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 11,87 | 8,92 | 45,64 | 23,48 |
| Tilikauden tuloksen jakautuminen: | | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 10,96 | 8,72 | 46,70 | 23,25 |
| Määräysvallattomille | 0,68 | 0,21 | 2,10 | 0,21 |
| | 11,64 | 8,92 | 48,80 | 23,46 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen: | | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille | 11,19 | 8,71 | 43,55 | 23,27 |
| Määräysvallattomille | 0,68 | 0,21 | 2,10 | 0,21 |
| | 11,87 | 8,92 | 45,64 | 23,48 |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos: | | | | |
| Tulos/osake, laimentamaton (EUR) | 0,17 | 0,14 | 0,74 | 0,38 |
| Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR) | 0,17 | 0,14 | 0,73 | 0,38 |

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

TASE, VARAT

| Meur | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|--|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varat | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 6,72 | 4,05 |
| Aineelliset hyödykkeet | 12,02 | 11,12 |
| Valmiit sijoituskiinteistöt | 843,78 | 727,67 |
| Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt | 61,70 | 54,06 |
| Sijoitukset | 12,30 | 13,05 |
| Laskennalliset verosaamiset | 2,47 | 4,41 |
| Pitkäaikaiset varat | 938,99 | 814,36 |
| Lyhytaikaiset varat | 23,89 | 13,25 |
| Varat yhteensä | 962,88 | 827,61 |

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

| Meur | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|------------------|------------|------------|
| Oma pääoma | | |
| Osakepääoma | 96,91 | 96,91 |
| Ylikurssirahasto | 18,55 | 18,55 |
| Muut rahastot | 81,10 | 84,22 |
| Muuntoerot | -0,64 | 0,00 |

| | | |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Muu oma pääoma | 0,41 | -0,07 |
| Edellisten tilikausien voittovarot | 87,01 | 74,48 |
| Tilikauden tulos | 46,70 | 23,25 |
| Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus | 330,04 | 297,35 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 13,13 | 10,25 |
| Oma pääoma yhteensä | 343,17 | 307,60 |
| Velat | | |
| Pitkäaikaiset velat | | |
| Korollinen vieras pääoma | 468,84 | 409,92 |
| Koroton vieras pääoma | 1,04 | 1,30 |
| Laskennalliset verovelat | 45,97 | 41,44 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 515,85 | 452,65 |
| Lyhytaikaiset velat | | |
| Korollinen vieras pääoma | 78,87 | 47,95 |
| Koroton vieras pääoma | 24,99 | 19,41 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 103,86 | 67,36 |
| Velat yhteensä | 619,71 | 520,01 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 962,88 | 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 | 1-12/ 2011 | 1-12/ 2010 |
|---|---------------|---------------|
| Meur | | |
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Tilikauden tulos | 48,80 | 23,46 |
| Oikaisut: | | |
| Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset | -26,28 | -2,74 |
| Poistot | 1,83 | 1,13 |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista | -0,03 | 0,03 |
| Luovutusvoitot | 0,03 | -2,01 |
| Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa | 0,60 | 0,70 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 12,01 | 9,40 |
| Verot | 11,22 | 10,13 |
| Käyttöpääoman muutos | -0,90 | 1,65 |
| Saadut korot | 0,18 | 0,40 |
| Saadut osingot | 0,01 | 0,01 |
| Maksetut korot ja maksut | -10,24 | -7,16 |
| Muut rahoituserät liiketoiminnasta | -2,40 | -3,09 |
| Maksetut verot | -4,35 | -6,84 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 30,47 | 25,05 |
| Investointien rahavirta | | |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -0,01 | -0,47 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -98,13 | -54,17 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -4,36 | -2,41 |
| Myönnetyt lainat | -0,08 | |
| Lainasaamisten takaisinmaksut | 0,13 | 4,07 |
| Luovutustulot muista sijoituksista | 0,41 | 1,52 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot | 0,16 | 2,21 |
| Tytäryritysten hankinta | | -11,88 |
| Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet | -0,72 | |
| Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet | 0,87 | |

| | | |
|-------------------------------------|---------|--------|
| Investointien rahavirta | -101,74 | -61,13 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Pitkäaikaisten lainojen lisäys | 113,32 | 43,74 |
| Pitkäaikaisten lainojen vähennys | -36,83 | -31,56 |
| Maksetut osingot | -10,77 | -8,60 |
| Maksullinen osakeanti | | 20,49 |
| Vähemmistön pääomansijoitus | 0,78 | |
| Lyhytaikaisten lainojen muutos | 12,87 | 11,98 |
| Rahoituksen rahavirta | 79,38 | 36,05 |
| Rahavarojen muutos | 8,10 | -0,03 |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus | -0,08 | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 4,49 | 4,52 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 12,51 | 4,49 |

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

| Meur | Osake- pääoma | Yli- kurssi- rahasto | Muut rahastot | Muunt o-erot | Kert. voitto- varat | Määräys- vallat- tomien omis- tajien osuus | Oma pääoma |
|------------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------|---------------------------|---|---------------|
| OMA PÄÄOMA 31.12.2009 | 96,91 | 18,55 | 63,94 | | 82,42 | 0,01 | 261,84 |
| Emissiovoitto | | | 20,19 | | | | 20,19 |
| Osingonjako | | | | | -8,60 | | -8,60 |
| Tilikauden laaja tulos | | | 0,02 | | 23,25 | 0,21 | 23,48 |
| Muut muutokset | | | 0,06 | | 0,59 | 10,03 | 10,69 |
| OMA PÄÄOMA 31.12.2010 | 96,91 | 18,55 | 84,22 | | 97,67 | 10,25 | 307,60 |
| 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 | | | -3,21 | 0,06 | 46,70 | 2,10 | 45,64 |
| Muut muutokset | | | 0,09 | | -0,18 | 0,78 | 0,70 |
| OMA PÄÄOMA 31.12.2011 | 96,91 | 18,55 | 81,10 | 0,06 | 133,42 | 13,13 | 343,17 |

Segmentti-informaatio

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä 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.

| SEGMENTTI-INFORMAATIO | 10-12/ 2011 | 10-12/ 2010 | 1-12/ 2011 | 1-12/ 2010 |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Meur | | | | |
| Liikevaihto | | | | |
| Suomi | 22,46 | 21,80 | 85,19 | 79,92 |
| Venäjä | 1,23 | -0,02 | 2,93 | 0,27 |
| Viro | 1,16 | 1,04 | 4,67 | 1,04 |
| Kohdistamattomat | 0,02 | -0,01 | 0,04 | -0,05 |
| Yhteensä | 24,87 | 22,82 | 92,83 | 81,18 |
| Käyttökate | | | | |

| | | | | |
|------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Suomi | 12,17 | 10,55 | 44,82 | 42,22 |
| Venäjä | 0,29 | -1,26 | -0,23 | -1,97 |
| Viro | 0,68 | 0,78 | 3,13 | 0,78 |
| Kohdistamattomat | -0,29 | 0,24 | -0,18 | 0,37 |
| Yhteensä | 12,85 | 10,30 | 47,54 | 41,40 |
| Varat | | | | |
| Suomi | | | 840,19 | 728,73 |
| Venäjä | | | 62,52 | 47,87 |
| Viro | | | 79,04 | 73,64 |
| Eliminoinnit | | | -18,87 | -22,63 |
| Yhteensä | | | 962,88 | 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 | 10-12/ 2011 | 10-12/ 2010 | 1-12/ 2011 | 1-12/ 2010 |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Meur | | | | |
| Liikevaihto | 24,87 | 21,65 | 92,83 | 79,17 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,52 | 0,78 | 1,12 | 1,53 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -12,56 | -13,25 | -46,49 | -41,34 |
| Poistot | -0,48 | -0,39 | -1,83 | -1,13 |
| Liikevoitto/-tappio | 12,35 | 8,78 | 45,64 | 38,22 |
| Rahoitustuotot ja –kulut yhteensä | -2,50 | -2,71 | -13,68 | -8,88 |
| Tulos ennen veroja | 9,84 | 6,07 | 31,95 | 29,34 |
| Verot operatiivisista eristä | 0,69 | -1,90 | -5,23 | -8,20 |
| Vähemmistöosuus | -0,68 | -0,21 | -2,10 | -0,21 |
| Tilikauden operatiivinen tulos | 9,84 | 3,97 | 24,62 | 20,94 |
| EI-OPERATIIVINEN TULOS | | | | |
| Kertaluonteiset erät | 0,02 | 1,12 | 0,07 | 2,05 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 0,59 | 4,53 | 26,28 | 2,74 |
| Liikevoitto/-tappio | 0,61 | 5,66 | 26,36 | 4,79 |
| Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos | | 0,53 | 1,71 | -0,55 |
| Tulos ennen veroja | 0,61 | 6,19 | 28,06 | 4,24 |
| Verot ei-operatiivisista eristä | 0,50 | -1,44 | -5,99 | -1,93 |
| Tilikauden ei-operatiivinen tulos | 1,11 | 4,75 | 22,08 | 2,31 |
| Tilikauden tulos yhteensä | 10,96 | 8,72 | 46,70 | 23,25 |

| | | | | |
|--------------------------------------|------|------|------|------|
| Osakekohtainen tulos, laimennettu 2) | | | | |
| Operatiivisesta tuloksesta | 0,15 | 0,06 | 0,39 | 0,34 |
| Ei-operatiivisesta tuloksesta | 0,02 | 0,08 | 0,35 | 0,04 |
| Tilikauden tuloksesta | 0,17 | 0,14 | 0,73 | 0,38 |

2) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRAN ohjeistuksen mukaisesti.

| SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS | 10-12/ 2011 | 10-12/ 2010 | 1-12/ 2011 | 1-12/ 2010 |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Käyvän arvon muutos, Suomi | 0,4 | 8,6 | 15,4 | 18,8 |
| Käyvän arvon muutos, Venäjä | 3,0 | -2,7 | 4,7 | -2,7 |
| Käyvän arvon muutos, Viro | 0,8 | 2,7 | 2,5 | 2,7 |
| Käyvän arvon muutos | 4,2 | 8,6 | 22,6 | 18,8 |
| Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella | -7,9 | -3,9 | -9,2 | -8,8 |
| Käyvän arvon muutos keskeneräisistä kohteista | 4,3 | -0,2 | 12,9 | -7,3 |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus | 0,6 | 4,5 | 26,3 | 2,7 |
| | | | | |
| TUNNUSLUVUT | | | 1-12/ 2011 | 1-12/ 2010 |
| Liikevaihdon muutos, % | | | 14,4 | 6,3 |
| Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, % | | | 77,5 | 53,0 |
| Koronmaksukyky | | | 3,7 | 4,9 |
| Omavaraisuusaste, % | | | 35,8 | 37,4 |
| Luototusaste, % | | | 60,0 | 58,0 |
| Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana | | | 158 | 135 |
| Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa | | | 150,0 | 134,4 |
| Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 3) | | | 7,8 | 7,7 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | | | 95,1 | 94,4 |
| Tulos/osake | | | | |
| laimentamaton, euroa | | | 0,74 | 0,38 |
| laimennettu, euroa | | | 0,73 | 0,38 |
| Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa | | | 0,48 | 0,41 |
| Oma pääoma/osake, euroa | | | 5,21 | 4,69 |
| Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin | | | | |
| laimentamaton | | | 63.385.044 | 61.040.730 |
| laimennettu | | | 63.556.767 | 61.186.677 |
| Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa | | | 63.385.044 | 63.385.044 |
| P/E-luku | | | 4,55 | 10,71 |
| Osinko / osake, euroa 4) | | | 0,20 | 0,17 |
| Osinko tuloksesta, % | | | 27,15 | 44,62 |
| Efektiiivinen osinkotuotto, % | | | 5,97 | 4,17 |
| | | | | |
| MUUT TUNNUSLUVUT | | | | |
| Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj. eur | | | 212,34 | 258,61 |
| Osakkeiden vaihto, kpl | | | 30.084.022 | 22.547.191 |
| Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, % | | | 47,46 | 36,94 |
| Kurssit, euroa | | | | |

| | | |
|---------------|------|------|
| Ylin kurssi | 4,42 | 4,24 |
| Alin kurssi | 2,61 | 2,96 |
| Keskikurssi | 3,59 | 3,59 |
| Kurssi 31.12. | 3,35 | 4,08 |

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

4) Osingonjakoehdotus 2011

VASTUUSITOUMUKSET

| Meur | 31.12.2011 | 31.12.2010 | | | |
|--|--------------------------|------------|------|------|----------|
| Panttaukset ja takaukset omasta velasta | | | | | |
| Kiinteistökiinnitykset | 472,49 | 351,90 | | | |
| Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt | 208,24 | 171,52 | | | |
| Muut takausvastuut | 60,87 | 46,50 | | | |
| Osakkuusyriyten puolesta annetut takaukset | 0,00 | 0,50 | | | |
| Leasingvastuut, koneet ja kalusto | 4,30 | 3,78 | | | |
| Hankevastuut | 0,18 | 0,15 | | | |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | | | |
| Nimellisarvot | 169,96 | 136,89 | | | |
| Käyvät arvot | -3,87 | -1,27 | | | |
| Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu | | | | | |
| Technopolis-konserni | 10 vuoden tarkistuskausi | | | | |
| Meur | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Yhteensä |
| Kiinteistöinvestointimeno (netto) | 57,4 | 32,4 | 38,8 | 37,3 | 165,9 |
| Kiinteistöinvestoinnin alv | 12,6 | 7,1 | 8,4 | 8,6 | 36,8 |
| Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta | 1,3 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 3,7 |
| Vähennetty alv | 12,6 | 7,1 | 8,5 | 8,6 | 36,7 |
| Vuotuinen osuus vähennyksestä alv:sta | 1,3 | 0,7 | 0,9 | 0,9 | 3,7 |
| Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2010 | 7,5 | 5,0 | 6,8 | 7,7 | 27,0 |
| Tarkistusvastuu 31.12.2011 | | | | | 27,0 |
| Tarkistusvastuu 31.12.2010 | | | | | 22,3 |
| Muutos | | | | | 4,7 |

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki

Keskeiset tiedotusvälineet

www.technopolis.fi