

Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1-31.3.2012

Pääkohdat kaudelta 1-3/2012 verrattuna vuoden 2011 vastaavaan jaksoon

- liikevaihto nousi 25,4 (22,2) milj. euroon, jossa kasvua 14,5 %
- käyttökate nousi 12,2 (10,3) milj. euroon, jossa kasvua 18,2 %
- liikevoitto laski 13,0 (16,0) milj. euroon ja tulos ennen veroja 11,5 (15,5) milj. euroon; kumpikin sisälsi 1,2 (6,1) milj. euroa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon nousua
- taloudellinen vuokrausaste oli 94,3 (94,5) %
- konsernin omavaraisuusaste oli 34,9 (36,6) %
- sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto oli 7,3 (7,7) %
- tulos/osake laimentamaton oli 0,13 (0,18) euroa ja laimennettu 0,13 (0,18) euroa
- liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,11 (0,12) euroa
- oma pääoma/osake oli 5,15 (4,70) euroa

Toimitusjohtaja Keith Silverang:

”Technopoliksen liiketoiminta jatkoi suotuisaa kehitystä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Liikevaihto nousi 25,4 miljoonaan euroon ja käyttökate 12,2 miljoonaan euroon. Edellisen vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna liikevaihto kasvoi 14,5 % ja käyttökate 18,2 %. Positiivinen kehitys johtui pääasiassa uusien toimitilojen käyttöönotosta ja hieman korkeammasta vuokratasosta. Uusia toimitiloja käyttöönotettiin muun muassa Tampereen Hermiassa ja Kuopion Viestikadulla. Yhtiön liikevoitto oli 13,0 miljoonaa euroa, jossa oli laskua 18,8 %. Pääosin tähän vaikuttivat käyvän arvon muutokset, joita kirjattiin 1,2 miljoonaa euroa ja edellisenä vuonna 6,1 miljoonaa euroa.

Euroalueen talousvaikeuksista ja epävarmuuden kasvusta huolimatta yhtiön ja sen asiakkaiden liiketoiminta on pysynyt vakaana. Vuokrataso on pysynyt hyvänä ja konsernin taloudellinen vuokrausaste korkeana. Technopoliksen vertailukelpoiset vuokrat nousivat 4,4 % ensimmäisellä neljänneksellä ja katsauskauden lopulla taloudellinen vuokrausaste oli 94,3 %.

Yhtiö aloitti ensimmäisen neljänneksen aikana useita kasvuhankkeita. Näistä kaksi merkittävintä ovat Pulkovon ja Tallinnan lentokenttäkampuksien laajennusinvestoinnit. Lisäksi yhtiö päätti laajentaa kampuksiaan Kuopiossa ja Jyväskylässä. Kuopion laajennusinvestointi liittyy Savonia-ammattikorkeakoulun kanssa tehtyyn sopimukseen, jonka tavoitteena on, että Savonia vuokraa Technopolikselta yhteensä 33.000 neliometriä vuoden 2015 loppuun mennessä. Kuopion kampuksen koko on tällä hetkellä 53.900 neliometriä. Jyväskylän Innova-keskustakampuksen toinen vaihe otettiin käyttöön 30.3.2012 ja sen esivuokrausaste oli 93,2 %. Lisäkysyntä vastaavanlaisille tiloille oli ilmeinen ja Technopolis päätti seuraavan vaiheen rakentamisen aloittamisesta maaliskuun lopulla. Uuden vaiheen esivuokrausaste on 25 % ja ankkuriasiakkaan vuokrasopimuksen pituus on 15 vuotta.

Loppuvuonna 2011 rahoitusmarkkinat olivat epävakaita, mutta Euroopan keskuspankin aktiivinen ote rahoitusmarkkinoiden rauhoittamiseksi tuotti tulosta ja vuoden euribor laski joulukuun lopun 1,95 %:sta ensimmäisen neljänneksen aikana 1,43 %:iin. Riskienhallintapolitiikkansa mukaisesti yhtiö on alhaisen korkotason vallitessa systemaattisesti sitonut lainojaan koronvaihtosopimuksin ja siten varautunut mahdolliseen korkojen nousuun tulevaisuudessa. Uskomme kuitenkin, että alhainen korkotaso jatkuu jonkin aikaa, kunnes talous Euroopassa lähtee nousuun. Yhtiön rahoituksen saatavuus on säilynyt hyvällä tasolla epävakainakin aikoina. Kokonaisuudessaan yhtiön velkarahoitus on kunnossa ja maaliskuussa sovimme uudesta 70 miljoonan euron luottolimiitistä Euroopan investointipankin kanssa. Limiitti on tarkoitettu käyttämään Suomen ja Viron kasvuhankkeisiin.”

Asiakkuudet

Kauden aikana yhtiö solmi useita merkittäviä sopimuksia. Näistä esimerkkinä Keskon kanssa tehty 15 vuoden vuokrasopimus Jyväskylässä. Lisäksi yhtiön Viron ja Venäjän yksiköt neuvottelivat uudelleen useita sopimuksia, jotka tuottavat yhtiölle tulevaisuudessa korkeamman vuokratason.

Yhtiön asiakaskannassa julkisen sektorin osuus kasvoi ja oli kauden lopussa 17 (14) %.

Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 215,6 (129,6) milj. euroa.

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

Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 57,5 (43,4) % vuokrattavista tiloista. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakautuu alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Irtisanomisaika kk	31.3.2012	31.3.2011
	%,vuokrattavista tiloista	%,vuokrattavista tiloista
0-3	16,7	2,6
3-6	29,4	9,3
6-9	5,8	23,2
9-12	5,6	8,3
Yhteensä	57,5	43,4

Yhtiön liiketoimintaympäristö

Suomen toimitilamarkkinoiden tila oli vakaa vuoden alussa. Markkinoilla on investointikysyntää prime-kohteille, mutta tarjonta on vähäistä. Kauppojen määrä on ollut viimeiset kolme vuotta alhaisella tasolla. Tämä vaikeuttaa luotettavan markkinahintakuvan saamista. Pääkaupunkiseudulla prime-toimistotilojen vuokrausasteet ovat pysyneet vakaina, mutta merkittävää tilaa vuokrien nousulle ei ole. Oulun seudulla vajaakäyttöasteet ovat olleet selkeässä laskussa, ollen vuoden ensimmäisen neljänneksen lopussa noin 6 %. Vuokrakysyntää olisi etenkin keskustatoimistoille, mutta tarjonta on niukkaa. Kysyntä on myös parantunut muilla alueilla Oulussa, kuten Linnanmaalla. Tampereella ostohalukkuutta on lähinnä kotimaisilla institutionaalisilla ja paikallisilla sijoittajilla. Ostokiinnostus kohdistuu lähinnä prime-kohteisiin. Kuopiossa vilkas rakentaminen lisäsi vapaiden toimistotilojen määrää vuoden 2010 aikana, mutta vuoden 2011 aikana vajaakäyttöasteet laskivat 5,3 %:iin ja markkinatilanne normalisoitui. Jyväskylässä kesäkuun lopussa 2011 toimistojen vajaakäyttöaste oli 5,6 % ja vuoden 2011 lopussa 6,2 %.

Tallinnassa toimitilamarkkinat ovat alkuvuonna kehittyneet positiivisesti ja toimistojen vajaakäyttö oli alkuvuonna 7 %. Etenkin IT ja julkisella sektorilla kysyntä on ollut ripeää. Vuoden aikana kysynnän uskotaan siirtyvän keskustan ulkopuolelle ja prime-toimistojen vajaakäyttöasteiden uskotaan pysyvän alhaisella tasolla läpi vuoden. Vajaakäyttöasteiden laskulla on myös positiivinen vaikutus vuokratason, joka onkin ollut nousussa.

Pietarin toimitilamarkkinat ovat elpyneet ja ruplamääräinen vuokrataso on noussut hieman vuoden vaihteen ja alkuvuoden aikana. Loppuvuonna 2011 toimistokiinteistöjen vajaakäyttö nousi hieman ollen 13,5 %. Tähän vaikutti etenkin suuri valmistuneiden rakennusten määrä. Vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä tilanne kuitenkin muuttui ja vajaakäyttöasteet laskivat 11,7 %:iin. Myös toimistokiinteistöjen vuokrat olivat hienoisessa nousussa. Vuonna 2012 toimistotilojen kysynnän odotetaan pysyvän vakaana.

Liiketoiminta

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

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla Technopoliksen liiketoiminta-alueilla ja konsernin taloudellinen vuokrausaste on pysynyt vakaana ollen 94,3 (94,5) %. Konsernin vuokrausasteet ovat edelleen toimistovuokramarkkinan keskimääräisiä vuokrausasteita korkeammat.

Suomen liiketoiminnan liikevaihto sekä käyttökate kehittyivät positiivisesti. Liikevaihto oli 23,1 (20,7) milj. euroa ja käyttökate 11,3 (10,1) milj. euroa. Liikevaihto kasvoi 11,2 % ja käyttökate 12,5 % edellisen vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna. Kasvua toivat etenkin panostukset terveydenhuolto- ja koulutussegmentteihin. Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,4 (94,6) %.

Tallinnassa Technopolis Ülemisten liikevaihto ja käyttökate säilyivät hyvällä tasolla. Liikevaihto oli 1,2 (1,2) milj. euroa ja käyttökate 0,5 (0,8) milj. euroa. Käyttökateen lasku johtui pääosin markkinointikulujen kasvusta. Tallinnassa yhtiö uudelleen neuvotteli asiakkaiden kanssa vuokrasopimuksia, joka johti osan raukeamiseen ja vuokrausaste laski 90,2 (92,9) %:iin. Tällä on positiivinen vaikutus vuokratason ja vuokrausasteen uskotaan nousevan jo vuoden toisella neljänneksellä.

Pietarissa Technopolis Pulkovon lentokenttäkampuksen liikevaihto oli 1,2 (0,3) milj. euroa ja käyttökate 0,3 (-0,6) milj. euroa. Alkuvuonna 2012 käytyjen neuvotteluiden seurauksena vuokrataso nousee selvästi. Koko vuoden käyttökateen oletetaan säilyvän positiivisena. Taloudellinen vuokrausaste oli maaliskuussa 97,1 %.

Konsernin taloudelliset vuokrausasteet 31.3.2012:

	Q1-2012	Q4-2011	Q3-2011	Q2-2011	Q1-2011
Konserni	94,3 %	95,1 %	95,7 %	93,6 %	94,5 %
Suomi	94,4 %	95,1 %	95,8 %	95,4 %	94,6 %
Oulu	92,2 %	91,8 %	94,7 %	92,8 %	92,3 %
Pääkaupunkiseutu	95,5 %	95,3 %	95,3 %	96,9 %	97,1 %
Tampere	98,6 %	98,5 %	98,0 %	97,3 %	97,3 %
Kuopio	96,1 %	98,2 %	97,4 %	97,2 %	94,4 %
Jyväskylä	91,4 %	96,8 %	96,9 %	96,2 %	94,1 %
Lappeenranta	94,7 %	92,6 %	95,6 %	98,2 %	98,4 %
Viro	90,2 %	90,7 %	94,4 %	93,7 %	92,9 %
Pietari 1)	97,1 %	100,0 %	95,3 %	61,7 %	-

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

Jyväskylän taloudelliseen vuokrausasteeseen vaikutti negatiivisesti Innova 2 käyttöönotto 30.3.2012, joka tilapäisesti laski yksikön vuokrausastetta asiakkaiden muuttaessa sisään vasta huhtikuun alussa. Tilojen esivuokrausaste oli 93,2 %.

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 25,4 (22,2) milj. euroa, jossa oli kasvua 14,5 %. Liikevaihdosta 87,4 (86,6) % muodostui vuokratuotoista ja 12,6 (13,4) % palvelutuotoista. Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotot nousivat 4,4 % pääosin vuokrien indeksikorotuksista johtuen.

Konsernin käyttökate oli 12,2 (10,3) milj. euroa, jossa oli kasvua 18,2 %.

Liikevaihdon ja käyttökateen jakauma liiketoiminnoittain oli seuraava (luvut ilman eliminoiteja).

Toimitilat	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
Liikevaihto	22,2	19,3	80,7
Käyttökate	13,8	11,6	52,9
Käyttökate-%	62,2%	60,2%	65,6%
Palvelut	1-3/2012	1-3/2011	1-12/2011
Liikevaihto	3,2	2,9	12,1
Käyttökate	0,2	0,5	2,0
Käyttökate-%	6,8%	15,7%	16,4%

Palveluliiketoiminnan käyttökate suhteessa liikevaihtoon laski 6,8 (15,7) %:iin. Syynä laskuun olivat panostukset palveluliiketoimintaan ja liiketoiminta-alueen rakenteen selkeyttäminen. Yhtiö rekrytoi lisähenkilöstöä ja kohdisti uudelleen henkilöstökuluja.

Konsernin liikevoitto oli 13,0 (16,0) milj. euroa. Liikevoiton lasku johtuu pääosin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon pienemmästä muutoksesta, joka oli 1,2 (6,1) milj. euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos ei vaikuta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 1,4 (0,6) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyy 2,1 milj. euroa realisoitumattomia voittoja ruflan vahvistumisesta. Vertailukaudelta 2011 kirjattiin laajaan tulokseen 1,9 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 vaihtelua. Konsernin voimassaolevat koronvaihtosopimukset täyttävät pääosin suojauslaskennan kriteerit. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,6 (1,4) vuotta. Konsernin tulos ennen veroja oli 11,5 (15,5) milj. euroa.

Konsernin operatiivinen tulos kasvoi 45,3 % ollen 7,5 (5,2) milj. euroa. Kasvu johtui pääosin ruflan vahvistumisesta, jonka vaikutus oli 2,1 milj. euroa. Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos huomioimatta tilikauden aikaisia sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksia, mahdollisia kertaluonteisia eritä sekä edellä mainittuihin eriin liittyviä verovaikutuksia.

Liiketoiminnan kassavirta/osake oli 0,11 (0,12) euroa.

Taseen loppusumma oli 982,8 (847,4) milj. euroa, jossa oli kasvua 16,0 %. Konsernin omavaraisuusaste kauden lopussa oli 34,9 (36,6) %.

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa oli yhteensä 932,8 (804,8) milj. euroa, josta valmiiden sijoituskiinteistöjen osuus oli 883,2 (737,1) milj. euroa ja rakenteilla olevien 49,6 (67,8) milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot nousivat hieman. Nousu johtui pääosin rakenteilla olevista kiinteistöistä. Sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen nettotuottovaatimuksena käytetään kahden ulkopuolisen arvioitsijan antamien aluekohtaisten nettotuottovaatimusten vaihteluvälien keskiarvoa. Keskimääräinen kiinteistöjen nettotuottovaatimus konsernissa 31.3.2012 oli 8,0 (7,9) %. Käyvän arvon laskennan keskimääräisenä kymmenen vuoden vuokrausasteena on käytetty 95,1 %. 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 595.200 (527.500) kerrosneliometriä ja rakenteilla oli 61.500 (71.100) kerrosneliometriä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,3 (94,5) %. Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 215,6 (129,6) milj. euroa.

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 3 %. Konsernilla on yhteensä noin 1 400 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

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

Sijoituskiinteistöt 31.3.2012		Käypä arvo milj. euroa	Markkinoiden netto-tuottovaade, %	Kerros-m2
Suomi	Oulu	229,2	8,3	192.900
	Pääkaupunkiseutu	179,7	7,0	77.600
	Tampere	134,4	7,3	70.300
	Kuopio	95,7	8,2	57.500
	Jyväskylä	96,8	7,8	56.700
	Lappeenranta	29,5	8,8	27.300
	Suomi yhteensä	765,3	7,8	482.300
Viro	Tallinna	63,8	8,4	79.200
Venäjä	Pietari	54,0	10,1	24.100
Valmiit sijoituskiinteistöt	Yhteensä	883,2	8,0	585.600
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 1)	Yhteensä 6 kpl	49,6	6,1-10,1%	61.500
Valmiit ja rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt, yhteensä		932,8		647.100
Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet, vuokratut)				9.600

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

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

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

Vuonna 2012 valmistuneet hankkeet:

	Kampus	Alue	Vuokrausaste, %	Kerros-m2	milj. euroa	Alkutuotto, %	Valmistui
Innova 2 1)	Keskusta	Jyväskylä	93,2	9.200	20,1	8,1	3/2012
Hermia 15 B	Yliopisto	Tampere	98,4	4.800	10,9	7,9	1/2012
Viestikatu 2B	Muu	Kuopio	79,0	3.400	5,0	9,6	1/2012

1) Innova 2 Jyväskylässä otettiin käyttöön 30.3.2012, vuokrausaste 1.4. mukaan.

Rakenteilla 31.3.2012 olevat hankkeet:

	Kampus-tyyppi	Alue	Kerros-m2	milj. euroa	Esivuokrausaste % 31.3.2012	Alkutuotto %	Valmistuu
Ruoholahti 2	Keskusta	Pk-seutu	9.000	27,7	53,3	6,7	6/2012
Yliopistonrinne 2	Keskusta	Tampere	7.900	22,5	50,0	6,9	10/2012
Viestikatu 7B	Muu	Kuopio	4.800	8,5	53,0	8,2	12/2012
Innova 4	Keskusta	Jyväskylä	8.900	23,0	25,0	7,8	9/2013
Pulkovo 2	Lentokenttä	Pietari	22.700	42,0	-	10,6	9/2013
Löötisa 8C	Lentokenttä	Tallinna	8.200	8,3	50,0	8,5	1/2013

Suunnitteilla 31.3.2012 olevat hankkeet:

	Kampustyyppi	Alue	Kerros-m2	milj.euroa	Valmistuu
Löötisa 8A	Lentokenttä	Tallinna	8.900	11,9	10/2013
Löötisa 8B	Lentokenttä	Tallinna	8.900	12,4	10/2013

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti syyskuussa 2011 yhtiön taloudelliset tavoitteet vuosille 2012-2016 seuraavasti:

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökateen kasvu 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 ja niiden verovaikutuksia

Yhtiö pyrkii vahvistamaan terveydenhuolto- ja koulutusalojen osuutta asiakaskannassaan panostamalla näihin segmentteihin ja niiden tarvitsemiin erityispalveluihin. Technopolis pyrkii siihen, että sen asiakasrakente 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 kiinteistökanta sekä positiivinen kassavirta. Lisäksi hankkeen tulee vaikuttaa positiivisesti osakekohtaiseen tulokseen ja ostettavan kohteen asiakaskannan tulee soveltua Technopoliksen konseptiin. Yhtiö tutkii myös joidenkin konseptiinsa sopimattomien kohteiden myymistä. Kaikille Technopoliksen uudiskohteille sekä potentiaalisille olemassa oleville kiinteistöille haetaan LEED-ympäristöluokitusta.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 982,8 (847,4) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 641,8 (538,8) milj. euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 34,9 (36,6) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 161,0 (149,5) %. Konsernin oma pääoma/osake oli 5,15 (4,70) euroa.

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 555,1 (466,1) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 8,5 (8,4) vuotta. Korollisten velkojen keskiporkko 31.3.2012 oli 2,45 (2,55) %. Kauden lopussa korollisista veloista 64,9 (69,4) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 35,1 (30,6) % kiinteään korkoon sidottua.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli käytettävissä nostamattomia sitovia luottolimiittejä 140,7 (95,7) milj. euroa ja rahavaroja 6,3 (4,9) milj. euroa. Luottolimiiteistä 139,7 (85,0) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 1,0 (10,7) milj. euroa shekkilimiitistä. Käytettävissä olevien lainalimiittien nostaminen edellyttää vakuusjärjestelyjä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 120,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 20,0 (17,0) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyä maksettavaksi 70,3 (62,1) milj. euroa.

Yhtiön viisi suurinta lainanantajaa 31.3.2012 olivat Euroopan investointipankki 141,3 (83,7) milj.euroa, Nordea 88,2 (84,6) milj.euroa, OP-Pohjola -ryhmä 65,5 (45,2) milj. euroa, Sampo 64,2 (70,4) milj. euroa ja Handelsbanken 49,8 (29,7) milj. euroa.

Technopolis varautui korkotason mahdolliseen tulevaan nousuun pidentämällä korkosidonnaisuusaikaa koronvaihtosopimuksilla. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,6 (1,4) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos muuttaisi korkokuluja vuositasolla 2,6 (2,5) milj. euroa. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 163,0 (107,9) milj. euron pääoman määrälle. Konsernin koronmaksukyky (interest coverage ratio) oli 3,4 (4,1). Koronmaksukyky kuvastaa käyttökateen ja suoriteperusteisten korkokulujen suhdetta.

Konsernin luototusaste (loan to value) eli korollisten velkojen suhde sijoituskiinteistöjen ja rakenteilla olevien kiinteistöjen käypiin arvoihin oli 62,3 (57,6) %. Konsernilla oli korollisia lainoja rahoituslaitoksilta 498,7 (411,4) milj. euroa, joista 348,3 (183,4) milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna nousua oli 95,4 milj. euroa eli 37,7 %, jolloin yhtiö raportoi kovenanttiehtoisia lainoja olevan 252,9 milj. euroa. Kasvusta 25,0 milj. euroa johtui uusista kovenanttiehtoisista lainoista ja 70,4 milj. euroa sisäisen auditoinnin yhteydessä tehdystä lainasopimusten uudelleen tarkastelusta.

Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 308,5 (142,5) milj. euroon lainoja. Edellisellä vuosineljänneksellä yhtiö raportoi 212,9 milj. euroa omavaraisuuteen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näissä luotoissa korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennaikaiseen takaisinmaksuun. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 119,2 (47,9) milj. euroon näistä lainoista. Edellisellä vuosineljänneksellä näitä raportoitin olevan 40,6 milj. euroa. Takaisinmaksuehto täyttyy, jos omavaraisuusaste laskee alle 30 %.

Konsernin omavaraisuus laski katsauskauden lopulla 34,9 (36,6) %:iin. Omavaraisuusasteen ollessa 33-35 % hinnoittelukovenantit nostavat konsernin korkokuluja vuositasolla 0,1 (0,1) milj. euroa. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %, kasvaisivat korkokulut vuositasolla 0,4 (0,4) milj. euroa.

Lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantti sisältyy Technopolis Ülemisten (omistus 51 %) 39,7 (40,9) milj. euron lainoitukseen. Kyseisen lainamäärän osalta tytäryhtiön lainanhoitokyvyn (debt service coverage ratio) tulee olla vähintään 1,1 ja luototusasteen enintään 70 %. Mikäli kovenanttitasoa ei saavuteta, luotonantaja voi irtisanoa lainan. Katsauskauden päättyessä Technopolis Ülemisten lainanhoitokyky oli 1,5 (1,2) ja luototusaste 53,4 (54,4) %.

Euroopan investointipankin (EIP) myöntämien 141,3 milj. euron lainojen vakuutena ovat 146,0 milj. euron pankkitakaukset. EIP:n myöntämistä lainoista 106,3 milj. euron määrälle on pankkitakaukset järjestetty laina-aikaa lyhyemmällä sopimuksilla. Ellei pankkitakauksia saada uusittua, tulee lainat järjestellä uudelleen. Pankkitakauksista 10,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2013 loppuun mennessä ja niitä on tarkoitus jatkaa.

Technopolis Pulkovon rahoitus on hoidettu Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankin (EBRD) 56,3 milj. euron lainalla sekä emoyhtiön sijoituksilla omaan pääomaan.

Finanssivalvonta hyväksyi 11.5.2011 Technopoliksen perusesitteen Yhtiö päivittää käytäntönsä mukaisesti perusesitteen vuosittain. Perusesite on voimassa 12 kuukautta sen julkistamisesta.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä muuttaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,6 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 9,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 55,3 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 35,1 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Korollisten velkojen

TECHNOPOLIS

jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 8,5 vuotta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenerahoituksen 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 laajan tuloslaskelman 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 toimialoilta 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, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen.

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 ympäristökatselmuksot 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 sitä nostaen tai laskien. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Organisaatio ja henkilöstö

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

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 176 (144) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 97 (85) henkilöä ja palveluliiketoiminnassa 79 (59) henkilöä. Katsauskauden lopussa konsernin henkilöstömäärä oli 178 (150). Henkilöstömäärän kasvu johtuu pääosin konsernin toimintojen ja palveluliiketoiminnan vahvistamisesta.

Ympäristö

Yhtiön ympäristöstrategian 2011-2015 keskeisinä tavoitteina on vähentää vertailukelpoista energian kulutusta 10 %, veden kulutusta 8 % sekä hiilidioksidipäästöjä 20 % verrattuna vuoteen 2010. Osana tätä yhtiö on siirtynyt raportoimaan jyvitettyä kulutusta neljännesvuosittain. Alkuvaiheen neljännesvuosittaisessa vertailussa on mukana Suomen yksiköt ja vertailu tapahtuu edelliseen vuoteen. Laajan ympäristöraportin Technopolis julkistaa kerran vuodessa.

	1-3/2012	1-3/2011	%-muutos
Energian kulutus, kWh/brm ²	77,3	71,8	7,7
Vedenkulutus, m ³ /henk.	1,6	1,3	23,1
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/brm ²	10,8	21,2	-49,1

Bruttoneliölle jyvitetyn energian kulutuksen kasvun syinä ovat muun muassa nykyisten kampusten käynnissä olevien laajennusinvestointien rakennustyöt, jotka lisäävät tilapäisesti jyvittämätöntä energiankulutusta. Lisäksi yhtiön asiakaskannan painopisteen siirtyminen terveydenhuolto- ja koulutussektorille on kasvattanut kiinteistöjen käyttöaikoja, tiloissa työskentelevien ihmisten määrää ja muuttanut tiloissa tapahtuvan toiminnan luonnetta, tämä on osaltaan vaikuttanut sekä veden että energian kulutuksen kasvuun. Hiilidioksidipäästöjen reilu alentuminen johtuu pääasiassa yhtiön Suomen kampusten siirtymisestä 1.1.2012 alkaen käyttämään vihreää sähköä.

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 (65,0 %) 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 viisi muuta tytäryhtiötä Suomessa. Kauden aikana perustettiin Koy Innopoli 3.

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 %.

Varsinainen yhtiökokous 2012

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2012 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Vuoden 2012 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2011 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,20 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 30.3.2012 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 11.4.2012.

Hallitus ja hallituksen palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Carl-Johan Granvik, Matti Pennanen, Teija Andersen, Pertti Huuskonen, Pekka Korhonen ja Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi uudelleen toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Matti Pennanen varapuheenjohtajaksi.

Yhtiön hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiota seuraavasti: 50.000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 30.000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 25.000 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa ja valiokuntien jäsenille 600 euroa valiokuntien kokoukselta, ja että hallituksen sekä valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Yhtiökokous päätti, että vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2012 on julkistettu. Jos palkkiota ei voida maksaa yhtiön osakkeilla, se maksetaan kokonaan rahassa. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päätynyt.

Yhtiökokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Pertti Huuskonen ja Pekka Korhonen. Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Teija Andersen ja Matti Pennanen. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet, Pertti Huuskosta lukuunottamatta, ovat riippumattomia yhtiöstä, ja Timo Ritakalliota lukuunottamatta sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Ari Eskelinen, KHT.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistelemaan hallituksen jäseniä ja hallituksen jäsenten palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikuntaan kuuluu kolme kolmea suurinta osakkeenomistajaa edustavaa, hallitukseen kuulumatonta jäsentä sekä asiantuntijajäsenenä ja toimikunnan sihteerinä hallituksen puheenjohtaja. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii suurimman osakkeenomistajan nimeämä jäsen. Nimitystoimikunnan toimikausi jatkuu kunnes uusi nimitystoimikunta on nimetty, ellei yhtiökokous toisin päättä. Nimitystoimikunta valmistelee edellä tarkoitettuja ehdotuksia 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.

Nimitystoimikunnassa toimivat 1.10.2011 omistustilanteen mukaan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala jäseninä. Lisäksi Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä ja sihteerinä.

Hallituksen valtuutukset

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti.

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 6.338.500 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2013 asti.

Yhtiökokous valtuutti 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). Hallitus voi päättää yhtiön osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä. Valtuutuksesta kuitenkin enintään 350.000 osaketta voidaan käyttää yhtiökokouksen tai hallituksen päättämien kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen

päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2013 asti, ja se kumoaa yhtiökokouksen 30.3.2011 hallitukselle antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

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. Mikäli koko osakeantivaltuutus käytettäisiin, olisi laskennallinen laimennusvaikutus 20 %.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti 2.2.2012, että sen suora omistusosuus Technopolis Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä oli ylittänyt 10 % osakekaupalla, joka tehtiin 2.2.2012. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen suora omistusosuus Technopoliksen osakepääomasta ja äänimäärästä transaktion jälkeen oli 6.372.725 osaketta ja 10,05 %.

Yhtiön 13.3.2012 saaman tiedon mukaan BNP Investment Partnersin hallinnoimien rahastojen omistusosuus laski alle 10 % 20.10.2010 ja alle 5 % 17.1.2012. BNP Investment Partnersin hallinnoimien rahastojen suora ja epäsuora osuus äänistä ja osakkeista oli 9.3.2012 yhteensä 2.653.086 osaketta ja 4,19 %. Epäsuora omistus oli yhteensä 70.717 osaketta, joka on 0,001 % osakkeista ja äänistä.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

23.4.2012 tiedotettiin Technopoliksen optio-oikeuksien 2007C ottamisesta kaupankäynnin kohteeksi. Technopolis Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2005 päättämien optio-oikeuksien 2007C merkintäaika alkaa optio-ohjelman ehtojen mukaan 1.5.2012 ja Technopolis Oyj on hakenut optio-oikeuksien 2007C ottamista NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalle. Kaupankäynti optio-oikeuksilla 2007C NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla alkaa 2.5.2012.

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.

Espoo 27.4.2012

TECHNOPOLIS OYJ

Hallitus

Lisätietoja:
Keith Silverang
Toimitusjohtaja
p. 040 566 7785

LIITTEET:

Yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/sijoittajille/presentaatiot on saatavilla esitys osavuosikatsauksesta. Osavuosikatsauksen 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

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat samat kuin vuoden 2011 tilinpäätöksessä.

Technopolis -konserni käyttää johdannaisinstrumentteja (pääosin koronvaihtosopimuksia) suojautuakseen markkinakorkojen muutoksista johtuvalta riskiltä. Konserni on muutti vertailuvuonna kirjauskäytäntöä ja on noudattanut IAS 39 –standardin mukaista suojauslaskentaa koronvaihtosopimusten osalta 1.5.2011 alkaen. Muutoksen myötäjohdannaisinstrumenttien 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

Meur	1-3/ 2012	1-3/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	25,43	22,21	92,83
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	0,21	0,40	1,22
Liiketoiminnan muut kulut	-13,41	-12,27	-46,52
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1,20	6,13	26,28
Poistot	-0,46	-0,43	-1,83
Liikevoitto/-tappio	12,97	16,05	71,99
Rahoitustuotot ja –kulut	-1,45	-0,55	-11,98
Tulos ennen veroja	11,52	15,50	60,01
Tuloverot	-2,68	-3,98	-11,22
Tilikauden tulos	8,84	11,52	48,80

Muut laajan tuloksen erät			
Muuntoerot	1,37	0,33	0,06
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,03	0,02	0,05
Johdannaiset	-0,95		-4,39
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,23		1,13
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,68	0,34	-3,15
Tilikauden laaja tulos yhteensä	9,52	11,86	45,64
Tilikauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	8,51	11,17	46,70
Määräysvallattomille	0,33	0,35	2,10
	8,84	11,52	48,80
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	9,19	11,51	43,55
Määräysvallattomille	0,33	0,35	2,10
	9,52	11,86	45,64
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Tulos/osake, laimentamaton (EUR)	0,13	0,18	0,74
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu (EUR)	0,13	0,18	0,73

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

TASE, VARAT

Meur	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	4,22	4,01	6,72
Aineelliset hyödykkeet	11,98	8,64	12,02
Valmiit sijoituskiinteistöt	883,16	737,08	843,78
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	49,61	67,75	61,70
Sijoitukset	12,65	13,06	12,21
Laskennalliset verosaamiset	2,33	4,18	2,57
Pitkäaikaiset varat	963,95	834,72	938,99
Lyhytaikaiset varat	18,84	12,71	23,89
Varat yhteensä	982,79	847,43	962,88

TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT

Meur	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
Oma pääoma			
Osakepääoma	96,91	96,91	96,91
Ylikurssirahasto	18,55	18,55	18,55
Muut rahastot	80,41	84,23	81,10
Muuntoerot	1,02	0,33	-0,64
Edellisten tilikausien voittovarot	121,31	86,80	87,42
Tilikauden tulos	8,51	11,17	46,70
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	326,71	298,00	330,04
Määräysvallattomien omistajien osuus	14,24	10,60	13,13
Oma pääoma yhteensä	340,96	308,60	343,17

Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	485,36	404,00	468,84
Koroton vieras pääoma	0,81	1,15	1,04
Laskennalliset verovelat	47,18	43,68	45,97
Pitkäaikaiset velat yhteensä	533,36	448,83	515,85
Lyhytaikaiset velat			
Korollinen vieras pääoma	69,74	62,14	78,87
Koroton vieras pääoma	38,73	27,86	24,99
Lyhytaikaiset velat yhteensä	108,47	90,00	103,86
Velat yhteensä	641,83	538,83	619,71
Oma pääoma ja velat yhteensä	982,79	847,43	962,88

KONSERNIN KASSAVIRTALASKELMA	1-3/	1-3/	1-12/
Meur	2012	2011	2011
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden tulos	8,84	11,52	48,80
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	-1,20	-6,13	-26,28
Poistot	0,46	0,43	1,83
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista		-0,04	-0,03
Luovutusvoitot			0,03
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,12	0,14	0,60
Rahoitustuotot ja -kulut	1,45	0,58	12,01
Verot	2,68	3,98	11,22
Käyttöpääoman muutos	0,18	1,39	-0,90
Varausten muutos	-0,13		
Saadut korot	0,03	0,06	0,18
Saadut osingot			0,01
Maksetut korot ja maksut	-3,47	-2,25	-10,24
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-0,63	-0,63	-2,40
Maksetut verot	-1,15	-1,10	-4,35
Liiketoiminnan kassavirta	7,17	7,95	30,47
Investointien kassavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin		-0,02	-0,01
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-19,87	-15,38	-98,13
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,68	-0,15	-4,36
Myönnetyt lainat			-0,08
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,01	0,03	0,13
Luovutustulot muista sijoituksista			0,41
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,00	0,04	0,16
Tytäryritysten hankinta	-0,18		
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet	-0,54		-0,72
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet			0,87
Investointien kassavirta	-21,26	-15,48	-101,74
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	36,99	15,81	113,32
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-25,04	-12,83	-36,83
Maksetut osingot			-10,77
Vähemmistön pääomansijoitus	0,78		0,78
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-5,01	4,99	12,87

Rahoituksen kassavirta	7,72	7,97	79,38
Rahavarojen muutos	-6,37	0,44	8,10
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,19	-0,03	-0,08
Rahavarat tilikauden alussa	12,51	4,49	4,49
Rahavarat tilikauden lopussa	6,33	4,90	12,51

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma					Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääom a yhteens ä
	Osake- pääoma	Ylikurssi -rahasto	Muut rahas- tot	Muun- toerot	Kerty- neet voitto- varat		
Oma pääoma 1.1.2011	96,91	18,55	84,22		97,67	10,25	307,60
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					11,17	0,35	11,52
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				0,33			0,33
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,01				0,01
Tilikauden laaja tulos yhteensä			0,01	0,33	11,17	0,35	11,86
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-10,78		-10,78
Muut muutokset					-0,09		-0,09
Liiketoimet omistajien kanssa					-10,86	0,00	-10,86
Oma pääoma 31.3.2011	96,91	18,55	84,23	0,33	97,98	10,60	308,60
Oma pääoma 1.1.2012	96,91	18,55	81,10	-0,64	134,12	13,13	343,17
Laaja tulos							
Tilikauden tulos					8,51	0,33	8,84
Muut laajan tuloksen erät							
Muuntoerot				1,37			1,37
Johdannaiset			-0,71				-0,71
Myytävissä olevat rahoitusvarat			0,03				0,03
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-0,69	1,67	8,51	0,33	9,52
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-12,68		-12,68
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset 2)					0,06		0,06
Muut muutokset					0,10	0,78	0,88
Liiketoimet omistajien kanssa					-12,52	0,78	-11,73
Oma pääoma 31.3.2012	96,91	18,55	80,41	0,73	130,11	14,24	340,96

2) Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat, jotka eivät johtaneet muutokseen määräysvallassa

Segmentti-informaatio

Technopolis-konsernilla on kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä:

Suomi, Venäjä ja Viro. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisointiin. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO	1-3/ 2012	1-3/ 2011	1-12/ 2011
Meur			
Liikevaihto			
Suomi	23,05	20,73	85,19
Venäjä	1,20	0,31	2,93
Viro	1,18	1,16	4,67
Kohdistamattomat	0,01	0,01	0,04
Yhteensä	25,43	22,21	92,83
Käyttökate			
Suomi	11,35	10,09	44,82
Venäjä	0,32	-0,56	-0,23
Viro	0,54	0,80	3,13
Kohdistamattomat	0,02	0,01	-0,18
Yhteensä	12,23	10,34	47,54
Varat			
Suomi	853,92	732,39	840,19
Venäjä	70,36	52,24	62,52
Viro	82,03	73,94	79,04
Eliminoinnit	-23,52	-11,14	-18,87
Yhteensä	982,79	847,43	962,88

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 oli vuonna 2011 koron- ja valuutanvaihtosopimuksia, jotka eivät täyttäneet 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 EPRA:n 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/ 2012	1-3/ 2011	1-12/ 2011
Meur			
Liikevaihto	25,43	22,21	92,83
Liiketoiminnan muut tuotot	0,19	0,39	1,12
Liiketoiminnan muut kulut	-13,41	-12,27	-46,49
Poistot	-0,46	-0,43	-1,83
Liikevoitto/-tappio	11,75	9,90	45,64
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,45	-2,41	-13,68
Tulos ennen veroja	10,31	7,50	31,95
Verot operatiivisista eristä	-2,45	-1,96	-5,23

Vähemmistöosuus	-0,33	-0,35	-2,10
Tilikauden operatiivinen tulos	7,52	5,18	24,62
EI-OPERATIIVINEN TULOS			
Kertaluonteiset erät	0,01	0,01	0,07
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1,20	6,13	26,28
Liikevoitto/-tappio	1,22	6,14	26,36
Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos		1,86	1,71
Tulos ennen veroja	1,22	8,01	28,06
Verot ei-operatiivisista eristä	-0,23	-2,01	-5,99
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	0,99	5,99	22,08
Tilikauden tulos yhteensä	8,51	11,17	46,70
Osakekohtainen tulos, laimennettu 3)			
Operatiivisesta tuloksesta	0,12	0,08	0,39
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,02	0,09	0,35
Tilikauden tuloksesta	0,13	0,18	0,73

3) Osakekohtainen tulos on laskettu EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS	1-3/ 2012	1-3/ 2011	1-12/ 2011
Käyvän arvon muutos, Suomi	-0,99	7,51	15,45
Käyvän arvon muutos, Venäjä	0,60	-0,01	4,67
Käyvän arvon muutos, Viro	-0,05		2,45
Käyvän arvon muutos	-0,44	7,50	22,57
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-1,05	-0,28	-9,20
Käyvän arvon muutos rakenteilla olevista kohteista	2,69	-1,09	12,93
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	1,20	6,13	26,30

TUNNUSLUVUT	1-3/ 2012	1-3/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihdon muutos, %	14,5	14,6	14,4
Liikevoitto/-tappio / liikevaihto, %	51,0	72,3	77,5
Koronmaksukyky	3,4	4,1	3,7
Omavaraisuusaste, %	34,9	36,6	35,8
Luototusaste, %	62,3	57,6	60,0
Henkilöstö konserniyhtiöissä keskimäärin tilikauden aikana	176	144	158
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	27,9	14,7	150,0
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto, % 4)	7,3	7,7	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,3	94,5	95,1
Tulos/osake			
laimentamaton, euroa	0,13	0,18	0,74
laimennettu, euroa	0,13	0,18	0,73
Liiketoiminnan kassavirta/osake, euroa	0,11	0,22	0,48
Oma pääoma/osake, euroa	5,15	4,70	5,21

Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin

laimentamaton	63.385.044	63.385.044	63.385.044
laimennettu	63.576.453	63.600.941	63.556.767

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

VASTUUSITOUMUKSET

Meur	31.03.2012	31.03.2011	31.12.2011
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	525,54	428,60	472,49
Pantatut kiinteistöosakkeet ja sijoituskiinteistöt	204,71	184,60	208,24
Muut takausvastuut	58,39	61,70	60,87
Osakkuusyritysten puolesta annetut takaukset		0,50	
Leasingvastuut, koneet ja kalusto	4,43	3,80	4,30
Hankevastuut	0,18	0,30	0,18
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Nimellisarvot	163,00	107,90	169,96
Käyvät arvot	-4,77	0,75	-3,87