

Julkaistu: 2007-02-02 07:15:01 CET

# TECHNOPOLIS

## Technopolis Oyj - neljännesvuosikatsaus

### TECHNOPOLIS-KONSERNIN TILINPÄÄTÖSTIEDOTE VUODELTA 2006

TECHNOPOLIS OYJ PÖRSSITIEDOTE 2.2.2007 klo 8.15

#### TECHNOPOLIS-KONSERNIN TILINPÄÄTÖSTIEDOTE VUODELTA 2006

Pääkohdat vuodelta 2006 verrattuna edelliseen vuoteen

- konsernin liikevaihto kohosi 44,8 milj. euroon (edellisenä vuonna 31,7 milj. euroa), jossa kasvua 41,3 %
- konsernin käyttökate kohosi 22,7 milj. euroon (17,5 milj. euroa), jossa kasvua 29,8 %
- tulos verojen jälkeen oli 23,7 milj. euroa (12,7 milj. euroa), jossa kasvua 87,2 %
- tulos/osake oli 0,63 euroa (0,38 euroa)
- yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle jaettavan osinkona 0,14 euroa/osake vuoden 2006 tuloksesta (0,13 euroa/osake edellisvuonna)

#### Yleistä

Technopolis on kasvuhakuinen Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöjen tarjoaja, jonka palvelukonseptissa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut. Konsernin vuokrattavien toimitilojen kokonaismäärä on 348 415 kerrosneliömetriä. Tiloissa toimii 930 yritystä ja yhteisöä. Konsernin toiminta eteni strategiansa mukaisesti ja uusiksi toimintapaikkakunniksi tulivat Jyväskylä, Tampere ja Pietari.

Jyväskylästä yhtiö hankki omistukseensa Technopolis JSP Oy:n osake-enemmistön kesäkuussa. Omistus Technopolis JSP Oy:ssa oli vuoden 2006 lopussa 98,5 %. Tampereelta yhtiö hankki omistukseensa Technopolis TSP Oy:n koko osakekannan loppusyksystä. Pietarista yhtiö hankki omistukseensa 4,6 hehtaarin tontin Pulkovon lentokentän läheisyydestä teknologiakeskustoimintaa varten.

Huipputekniikan toimintaympäristöjen yleistilanne oli vuonna 2006 edelleen haasteellinen. Pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoiden ylitarjonta on kuitenkin tasaantunut ja laadukkaiden toimistotilojen kysyntä on edelleen jatkunut hyvänä. Kysyntä Oulussa on edelleen hyvä ja keskustassa paikoitustilan puute on hidastanut toimistotilojen markkinointia yleensä. Tampereella tasokkaiden tilojen kysyntä on mahdollistanut uudishankkeita. Jyväskylässä on kysyntää uusille ja selkeille toimistotilakokonaisuuksille ja vanhentunutta toimistotilakantaa on alettu muuttaa asuinrakennuksiksi. Lappeenrannassa viime aikoina tyhjät toimistotilat ovat täyttyneet ja tiloja on niukasti tarjolla.

#### Liiketoiminta

Konsernin kauden liikevaihto oli 44,8 milj. euroa (31,7 milj. euroa vuonna 2005), jossa oli kasvua 41,3 %. Vuoden käyttökate oli 22,7 milj. euroa (17,5 milj. euroa), jossa oli kasvua 29,8 %. Tilikauden liikevoitto oli 38,2 milj. euroa (18,5 milj. euroa). Tilikauden voitto ennen veroja oli 33,0 milj. euroa (15,1 milj. euroa), jossa oli kasvua edellisvuodesta 118,7 %. Suunnitelman mukaiset poistot olivat 0,6 milj. euroa (0,4 milj. euroa). Tulos/osake oli 0,63 euroa (0,38 euroa). Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiö

jakaa osinkoina 0,14 euroa/osake vuoden 2006 tuloksesta. Osinkojen määrä on ehdotuksen mukaan 5,7 milj. euroa (4,7 milj. euroa), jossa oli kasvua 21,7 %.

Taseen loppusumma oli 431,4 milj. euroa (270,2 milj. euroa), missä oli kasvua 59,7 %. Yhtiön omavaraisuusaste vuoden lopussa oli 38,5 % (46,4 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 392,2 milj. euroa (249,3 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui ostettujen ja valmistuneiden kiinteistöjen käypien arvojen vaikutuksesta, markkinoiden tuottovaatimusten alentumisesta, tulevaisuuden tuottojen ja ajanmukaistamiskulujen muutoksista, koko vuoden omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksesta sekä kaudella erillisyyhtiöihin kirjatuista hankintamenon lisäyksistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus vuonna 2006 oli 16,1 milj. euroa (1,2 milj. euroa).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli kauden lopussa yhteensä 348 415 kerrosneliometriä (241 000 kerrosneliometriä vuonna 2005). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 94,4 % (95,7 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 121,1 milj. euroa (68,1 milj. euroa).

#### Investoinnit ja kehityshankkeet

Technopoliksen täysin omistama Innopoli Oy osti toukokuussa tehdyllä kaupalla Kapiteeli Oyj:ltä vuokraamansa 2,2 hehtaarin suuruisen tontin Espoon kaupungissa. Kauppahinta oli 5,4 milj. euroa. Innopoli Oy on rakennuttanut ostetulle tontille 26 200 kerrosneliometrin teknologiakeskuksen vuonna 1991.

Technopolis Oyj sopi kesäkuussa Technopolis JSP Oy:n (Jyväskylän Teknologiakeskus Oy) osake-enemmistön hankkimisesta Jyväskylän kaupungilta ja niiltä yhtiön vähemmistöosakkeenomistajilta, jotka olivat hyväksyneet Technopoliksen tekemän ostotarjouksen. Technopolis JSP Oy:n osakkeista maksettava kauppahinta oli 18,0 milj. euroa. Kauppahinta maksettiin puoliksi rahana ja puoliksi Technopolis Oyj:n osakkeilla. Technopolis omistaa 98,5 % Technopolis JSP Oy:n osakkeista.

Technopolis Oulun Ydinkeskustaan valmistui elokuussa kaksi vaihetta, kooltaan 12 509 kerrosneliometriä. Kustannukset olivat noin 23,4 milj. euroa, mihin sisältyivät rakennuksen Technopoliksen omistukseen ja julkiseen pysäköintiin tulevien noin 120 autopaikan investointikustannukset.

Syyskuussa valmistui Technopolis Helsinki-Vantaalle neljäs vaihe kooltaan 2 789 kerrosneliometriä ja investoinniltaan noin 5,3 milj. euroa. Technopolis Helsinki-Vantaan toimitilojen kokonaismäärä on 16 149 kerrosneliometriä.

Technopolis Oyj allekirjoitti lokakuussa kauppakirjan Tampereen kaupungin kanssa Technopolis TSP Oy:n (Tampere Science Parks Oy) enemmistöosuuden ostamisesta. Kaupan kohteena oli 95,8 % Technopolis TSP Oy:n osakkeista. Osakkeista maksettava kauppahinta oli 20,9 milj. euroa. Kauppahinnasta noin puolet maksettiin Technopolis Oyj:n uusilla osakkeilla ja puolet rahana. Yhtiö on hankkinut loppusyksystä omistukseensa loppuosan Technopolis TSP Oy:n osakkeista ja omistaa yhtiön kokonaan.

Technopolikselle varattiin lokakuussa Helsingin kaupungin päätöksellä

Ruoholahdesta yhteensä noin 27 200 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden sisältämä alue. Mikäli Technopolis tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen 6 600 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden sisältämästä tontista 31.3.2007 mennessä, jatkuu jäljelle jäävä varaus 31.5.2008 saakka. Mikäli Technopolis tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen 31.5.2008 mennessä 9 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden sisältämästä tontista, jatkuu jäljelle jäävä 11 600 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden varaus 31.7.2009 saakka.

Technopolis Oyj:n täysin omistama tytäryhtiö Technopolis St. Petersburg LLC solmi 6.10.2006 sopimuksen 4,6 hehtaarin suuruisen maa-alueen ostamisesta Pietarista Pulkovon lentokentän lähialueelta teknologiakeskustoimintaa varten. Maa-alue sijaitsee Pulkoskoe shosse'n varrella noin kahden kilometrin ja 5-10 minuutin ajomatkan päässä lentokentästä. Tontille voidaan toteuttaa arviolta enintään 50 000 neliömetrin suuruinen teknologiakeskus. Maa-alueen kauppahinta on 7,4 milj. euroa. Tontti rekisteröitiin 29.12.2006 Technopolis St. Petersburg LLC:lle ja kauppahinta maksettiin myyjälle 10.1.2007.

Tilinpäätöskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiön hallitus päätti kokouksessaan 4.1.2007 varsinaisen yhtiökokouksen sille 24.3.2006 myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 1 162 652,40 eurolla eli yhteensä 687 960 osakkeella toteuttamalla suunnatun osakeannin institutionaalisille sijoittajille. Osakeannin tarkoituksena oli yhtiön investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittaminen, yhtiön kasvun varmistaminen ja yhtiön omavaraisuusasteen ylläpitäminen.

Osakkeet tarjottiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Osakeanti toteutettiin niin kutsutussa tarjousmenettelyssä (book-building) siten, että institutionaaliset sijoittajat merkitsivät yhtiön liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet merkintäsitoumusten vastaanottoaikana 3.1.2007 - 4.1.2007 antamiensa merkintäsitoumusten mukaisesti. Kysyntä ylitti noin 3,5-kertaisesti tarjotun osakemäärän. Osakkeen merkintähinnaksi päätettiin 7,70 euroa osakkeelta.

Yhtiön hallitus päätti 4.1.2007 hyväksyä institutionaalisten sijoittajien tekemät osakemerkinnät. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjolla olleet 687 960 osaketta. Osakeannin seurauksena yhtiön osakepääoma korottui siten korotuspäätöksen mukaisella enimmäismäärällä eli 1 162 652,40 eurolla. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 8.1.2007 ja kaupankäynti osakkeilla alkoi 9.1.2007.

Technopolis päätti käynnistää Hermia 12 -kiinteistön rakentamisen Tampereella. Hankkeen kustannusarvio on 9 milj. euroa ja bruttoala 8 600 neliometriä, johon sisältyy 115 paikan autotalli. Rakennuksen noin 5 000 kerrosneliömetristä on vuokrattu lähes puolet. Sen arvioidaan valmistuvan helmikuun lopussa 2008.

Technopolis on päässyt neuvottelutulokseen Oulun kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan Sairaanhoidopiirin kanssa Medipolis Oy:n osakkeiden, yhteensä 19 250 kpl, hankinnasta. Kaupat on tarkoitus toteuttaa helmikuussa 2007. Kauppojen jälkeen Technopolis omistaa yhtiöstä 97,7 %. Yhtiöllä on tavoitteena saada Medipolis Oy kokonaan omistukseensa.

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Oulussa ja Vantaalla, ja sen tytäryhtiöt, Innopoli Oy Espoossa (omistusosuus 100 %), Technopolis JSP Oy Jyväskylässä (98,5 %), jolla on tytäryhtiö Technopolis JSPF Oy (100 %), Technopolis Kareltek Oy Lappeenrannassa (100 %), Technopolis TSP Oy Tampereella

(100 %), Medipolis Oy Oulussa (55,7 %) ja muita tytäryhtiöitä. Emoyhtiöllä on lisäksi vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %), Lappeenranta Innovation Oy (20 %) ja Oulu Innovation Oy (13 %).

Konserniin kuuluu lisäksi Innopoli Oy:n täysin omistama Technopolis Ventures Oy Espoossa. Technopolis Ventures Oy:llä on omistuksessaan tytäryhtiö Technopolis Ventures Kareltech Oy. Maaliskuussa tehdyn kaupan tuloksena Oulutech Oy:stä tuli Technopolis Ventures Oy:n tytäryhtiö 70 %:n omistusosuudella. Technopolis Ventures Oy on perustanut tytäryhtiö Technopolis Ventures JSP Oy:n kesäkuussa. Lisäksi Technopolis Ventures Oy omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 25 %.

Technopolis on perustanut Pietariin 100 %:seen omistukseensa kaksi venäläistä yhtiötä, Technopolis Neudorf LLC:n ja Technopolis St. Petersburg LLC:n.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Katsauskaudella korotettiin Technopoliksen osakepääomaa kuusi kertaa. Marras- ja joulukuussa 2005 vuoden 2001 optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 26 133 osaketta, josta johtuva osakepääoman korotus 44 164,77 euroa merkittiin kaupparekisteriin 15.2.2006. Maaliskuussa vuoden 2001 optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 660 008 osaketta, josta johtuva osakepääoman korotus 1 115 413,52 euroa merkittiin kaupparekisteriin 9.3.2006.

Technopoliksen hallitus päätti 21.6.2006 yhtiökokoukselta 24.3.2006 saamansa valtuutuksen nojalla korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 3 380 000 eurolla suuntaamalla enintään 2 000 000 yhtiön uutta osaketta Technopolis JSP Oy:n osakkeenomistajille. Suunnatussa osakeannissa merkittiin 1 500 177 osaketta ja osakepääoma kohosi 2 535 299,13 euroa. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 6.7.2006. Suunnattua osakeantia koskevan päätöksen mukaisesti korotettiin osakepääomaa 21.8.2006 122 356,00 eurolla vastaten 72 400 uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 21.8.2006 ja otettiin kaupankäynnin kohteeksi 22.8.2006.

Technopoliksen hallitus päätti 27.9.2006 yhtiökokoukselta 24.3.2006 saamansa valtuutuksen antaa suunnatulla annilla enintään 1 727 135 osaketta Technopolis TSP Oy:n osakkeenomistajille. Osakeantipäätökseen perustuen 26.10.2006 rekisteröitiin 1 655 116 uutta osaketta ja osakepääoman korotus 2 797 146,04 euroa. Suunnattua osakeantia koskevan päätöksen mukaisesti korotettiin 13.12.2006 osakepääomaa 114 416,38 eurolla vastaten 67 702 uutta osaketta.

Edellä mainittujen kuuden osakepääoman korotuksen jälkeen Technopoliksen osakepääoma 31.12.2006 oli 67 318 753,58 euroa jakautuen 39 833 582 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen.

Vaihtovelkakirjalainoja ei ole liikkeellä. Yhtiö ei ole hankkinut omia osakkeitaan.

Rahoitus

Konsernin nettorahoituskulut olivat 5,2 milj. euroa (3,4 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 431,4 milj. euroa (270,2 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 266,1 milj. euroa (145,4 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 38,5 % (46,4 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,03 euroa (3,39 euroa).

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä oli kauden lopussa 207,3

milj. euroa (119,6 milj. euroa). Luottojen keskiporkko 31.12.2006 oli 3,99 % (3,30 %).

Osana kokonaisrahoitusta Technopoliksella oli 60 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.12.2006 oli 34,8 milj. euroa.

#### Organisaatio ja henkilöstö

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Pertti Huuskonen, johtajat Jukka Akselin, Satu Eskelinen, Marjut Hannelin, Seppo Selmgren ja Keith Silverang sekä talousjohtaja Reijo Tauriainen.

Technopolis nimitti Tampereen aluejohtajaksi ja yhtiön johtoryhmän jäseneksi DI Satu Eskelisen 15.1.2007 alkaen. Satu Eskelinen toimii myös Technopolis TSP Oy:n toimitusjohtajana.

Technopoliksen Venäjän-toiminnan johtaja Kari Mikkonen on irtisanoutunut ja lopettaa yhtiön palveluksessa 28.2.2007. Technopolis St. Petersburg LLC:n toimitusjohtajana toimii edelleen Peter Coachman.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 113 (74) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 34 (25) henkilöä, yrityspalveluissa 28 (17) henkilöä ja kehityspalveluissa 51 (32) henkilöä. Technopolis Ventures Oulutech Oy:n konserniin siirtymisen myötä henkilömäärä kohosi 8 henkilöllä, Technopolis JSP Oy:n kaupan myötä 14 henkilöllä ja Technopolis TSP Oy:n kaupan myötä 6 henkilöllä.

#### Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksiä

Varsinainen yhtiökokous 24.3.2006 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 2005, myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille ja päätti jakaa osinkoa 31.12.2005 päättyneeltä tilikaudelta 0,13 euroa osaketta kohti. Lisäksi yhtiökokous päätti uusmerkintää ja vaihtovelkakirjalainan ottamista koskevan valtuutuksen antamisesta hallitukselle.

Yhtiökokouksessa valittuun hallitukseen kuuluvat Pertti Voutilainen, puheenjohtaja, ja Matti Pennanen, varapuheenjohtaja, sekä jäseninä Juhani Paajanen, Timo Parmasuo ja Erkki Veikkolainen. Toimitusjohtajana toimii Pertti Huuskonen. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Tapio Raappana, KHT.

#### Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä.

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on luottosalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivinen vaikutus yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan tavoitteena on hajauttaa luottosopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä sekä pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta.

Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen.

Technopoliksen kauden lopun luottosalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 0,9 milj. euroa.

Luottoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Luottokannasta 31.12.2006 oli 70,7 % sidottu 3-12 kk euribor -korkoon tai peruskorkoon. Luotoista 29,3 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Luottojen jäljellä oleva pääomilla painotettu luottoaika oli 12,2 vuotta. Osana kokonaisrahoitusta on Technopoliksella 60,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.12.2006 oli 34,8 milj. euroa.

Venäjän ruplan ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoituskuluihin ja -tuottoihin. Pietarin maa-alueen hankinta on rahoitettu paikallisessa valuutassa. Valuuttariski on minimoitu valuutanvaihtosopimuksella.

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. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Konsernin kiinteistökantha on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Lappeenrantaan, Tampereelle ja Oulun seudulle. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 20 %:a. Suurasiakkaiden vuokrasopimukset on hajautettu päättymään eri aikoina. Konsernilla on yhteensä noin 930 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Konsernin liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa konsernin määräaikainen vuokrasopimuskanta, joka 31.12.2006 oli 121,1 milj. euroa. Sopimuskannasta toistaiseksi voimassaolevia ja vuonna 2007 päättyviä oli 9 %, vuonna 2008-2010 päättyviä 18 %, vuonna 2011-2013 päättyviä 29 %, vuonna 2014-2016 päättyviä 5 % ja vuonna 2017 tai myöhemmin päättyviä on 39 %.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laadun määritykseen sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmuksset ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa tuloskehitykseen merkittävästi. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Muutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis-konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2007 tyydyttävää tasoa

ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon ja käyttökäteen kasvavan vuonna 2007 edellisvuoteen verrattuna 18-22 %. Arvion alentuminen 1.12.2006 ennusteeseen johtuu loppuvuoden 2006 ennakoitua paremmasta kehityksestä ja suunnitellun kotimaisen transaktion viivästymisestä.

Technopolis pyrkii kasvustrategiansa mukaisesti toimimaan vuonna 2010 parhaissa huipputekniikan kaupungeissa Suomessa, Venäjällä sekä 1-2 muussa maassa. Konserni pyrkii kasvattamaan liikevaihtoaan keskimäärin 15 % vuosittain. Kasvu pyritään toteuttamaan sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen avulla.

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.

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Yhtiön painettu vuosikertomus ilmestyy viikolla 11.

Oulu 2.2.2007

TECHNOPOLIS OYJ  
Hallitus

Pertti Huuskonen  
toimitusjohtaja

Lisätietoja:  
Pertti Huuskonen, p. 0400 680 816 tai (08) 551 3213

Tilinpäätöstiedotteen PDF-versio on noudettavissa internetissä [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi) -osoitteessa. Pyynnön paperiversion lähettämisestä voi esittää p. (08) 551 3242/Teija Koskela tai [teija.koskela@technopolis.fi](mailto:teija.koskela@technopolis.fi)

Technopoliksella on tiedotepalvelu, johon liittyminen on mahdollista [www.sivuilla](http://www.sivuilla). Palveluun ilmoittautuneille lähetetään yhtiön tiedotteet sähköpostitse.

Tilinpäätös on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen.

TULOSLASKELMA	2006	2005
MEUR		
Liikevaihto	44,84	31,73
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	3,86	2,42
Liiketoiminnan kulut	-26,00	-16,66
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	16,07	1,22
Suunnitelman mukaiset poistot	-0,56	-0,45
Konsernireservin tuloutus		0,28
Liikevoitto	38,21	18,53
Rahoitustuotot ja -kulut	-5,17	-3,42
Voitto ennen veroja	33,05	15,11
Tuloverot	-8,46	-2,28
Tilikauden voitto	24,59	12,83
Tilikauden voiton jakautuminen		
Emoyhtiön osakkeenomistajille	23,74	12,68

Vähemmistöosakkaille	0,85	0,15
TASE, VARAT		
MEUR		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	2,63	0,22
Aineelliset hyödykkeet	2,44	8,61
Sijoituskiinteistöt	392,16	249,32
Sijoitukset	21,82	1,43
Laskennalliset verosaamiset	1,77	3,66
Pitkäaikaiset varat yhteensä	420,83	263,25
Lyhytaikaiset varat	10,57	6,91
Varat yhteensä	431,39	270,16
TASE, OMA PÄÄOMA JA VELAT		
MEUR		
Oma pääoma		
Osakepääoma	67,32	60,59
Ylikurssirahasto	18,55	12,73
Muut rahastot	7,37	0,02
Muu oma pääoma	0,32	
Edellisten tilikausien voittovarot	43,40	35,40
Tilikauden voittovarot	23,74	12,68
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus	160,70	121,42
Vähemmistön osuus	4,58	3,39
Oma pääoma yhteensä	165,28	124,81
Velat		
Pitkäaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	183,16	107,02
Koroton vieras pääoma	1,51	0,94
Laskennalliset verovelat	22,68	11,62
Lyhytaikaiset velat		
Korollinen vieras pääoma	46,33	18,15
Koroton vieras pääoma	12,44	7,62
Velat yhteensä	266,12	145,35
Oma pääoma ja velat yhteensä	431,39	270,16
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA		
MEUR		
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	38,21	18,53
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	-16,07	-1,22
Poistot	0,56	0,45
Konsernireservin tuloutus		-0,28
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,32	0,03
Käyttöpääoman muutos	0,46	-0,17
Saadut korot	0,29	0,07
Maksetut korot ja maksut	-5,50	-3,62
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,01	0,01
Maksetut verot	-1,92	-1,64
Liiketoiminnan rahavirta	16,35	12,18
Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,02	-0,05
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-40,66	-24,07
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,44	-0,47
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,04	
Luovutustuotot muista sijoituksista	0,15	



Tytäryritysten myynti		-0,05
Tytäryritysten hankinta	-18,17	-8,38
Investointien rahavirta	-59,10	-33,03
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	31,49	20,57
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-12,39	-9,77
Maksetut osingot	-4,66	-3,54
Maksullinen osakeanti	1,12	20,21
Lyhytaikaisten lainojen muutos	27,60	-5,88
Rahoituksen rahavirta	43,16	21,59
Rahavarojen muutos	0,40	0,74
Rahavarat tilikauden alussa	2,40	1,66
Rahavarat tilikauden lopussa	2,80	2,40

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA  
MEUR

	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Rahas- to	Kert. voitto- varat	Väh. osuus	Oma pää- oma
Oma pääoma 31.12.2004	49,80	0,90	0,02	38,81	3,58	93,11
Osakeanti	10,79					10,79
Emissiovoitto		11,83				11,83
Osingonjako				-3,54		-3,54
Tilikauden tulos				12,68	0,15	12,83
Muut muutokset				0,13	-0,34	-0,21
Oma pääoma 31.12.2005	60,59	12,73	0,02	48,07	3,39	124,81
Lisäys osakepääomaan	6,73					6,73
Suunnattu osakeanti		5,85	7,32			13,17
Osingonjako				-4,66		-4,66
Tilikauden tulos				23,74	0,85	24,59
Muut muutokset		-0,03	0,03	0,31	0,33	0,64
Oma pääoma 31.12.2006	67,32	18,55	7,37	67,46	4,58	165,28

TUNNUSLUVUT

	2006	2005
Liikevaihdon muutos, %	41,3	10,0
Liikevoitto/liikevaihto, %	85,2	58,4
Omavaraisuusaste, %	38,5	46,4
Henkilöstö konserniyhtiöissä	113	74
Bruttoinvestoinnit taseen pysyviin vastaaviin, 1 000 euroa	59 286	35 262
Kiinteistökannan nettovuokratuotto, % 2)	7,7	8,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,4	95,7

OSAKEKOHTAISET TIEDOT

Tulos/osake, euro 3)		
laimentamaton, euroa	0,63	0,38
laimennettu, euroa	0,63	0,38
Oma pääoma/osake, euro, 3)	4,03	3,39
Osinko/osake, euro, 4)	0,14	0,13
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin		
laimentamaton	37 472 329	33 358 468
laimennettu	37 619 867	33 526 874
Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa	39 833 582	35 852 046
P/E-luku	12,2	13,2
Osinko tuloksesta, %	22,1	34,2
Efektiivinen osinkotuotto, %	1,8	2,6

MUUT TUNNUSLUVUT

Osakkeiden markkina-arvo, meur, 31.12.	306,72	179,26
Osakkeiden vaihto, kpl	23 293 922	21 690 055
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	62,2	65,0
Kurssit, euro		
Ylin kurssi	7,99	5,23
Alin kurssi	4,41	3,17
Keskikurssi	6,01	4,10
Kurssi 31.12.	7,70	5,00

## VASTUUSITOUMUKSET

MEUR

## Panttaukset ja takaukset omasta velasta

Kiinteistökiinnitykset	195,50	147,39
Tonttivuokravastuut	0,53	0,49
Pantatut sijoituskiinteistöt	35,21	8,53
Koronvaihtosopimusten nimellisarvot	4,00	9,17
Koronvaihtosopimusten käyvät arvot	-0,04	-0,23

Alv-palautusvastuut	13,28	13,37
Hankevastuut	0,01	2,04
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet		
Takaus	0,50	0,50
Leasingvastuut	69,05	0,05

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

2) Vuoden 2005 tilinpäätöshetken vertailuluku ei sisällä Technopolis Kareltekin ja Technopolis Laanilan kiinteistöjen vaikutusta eikä vuoden 2006 luku kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

3) Vuoden 2005 tilinpäätöshetken vertailulukuun sisältyy Kareltek Oy:n osakekannan oston yhteydessä syntyneen konsernireservin tuloutuksen vaikutus.

4) Osingonjakoehdotus 2006

Jakelu:

Helsingin Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet  
[www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi)

Viestin lähettäjä GlobeNewswire, [www.globenewswire.com](http://www.globenewswire.com) - a NASDAQ OMX company