



# TECHNOPOLIS OYJ

## Q1/2011

**TECHNOPOLIS**

# Technopolis-konserni



- Kannattava kasvuyritys
- Kiinteistöpalvelu-hybridi
- Liiketoimintaympäristöjä tietointensiivisille yrityksille ja yhteisöille
- Ydinsaamistamme on innovatiivisten toimintaympäristöjen kehittäminen ja johtaminen
- Skaalautuva ja kansainvälisesti siirrettävä konsepti

**TECHNOPOLIS**

# Technopolis-verkosto

- Noin 1 300 yritystä ja yhteisöä, jotka työllistävät noin 20 000 ihmistä
- 18 verkostona toimivaa tietointensiivistä toimintaympäristöä
- Käytössä ja rakenteilla 608 100 m<sup>2</sup> toimitiloja
- Korkealuokkaisia uusia toimitiloja 10 m<sup>2</sup>:stä 40 000 m<sup>2</sup>:iin



**TECHNOPOLIS**

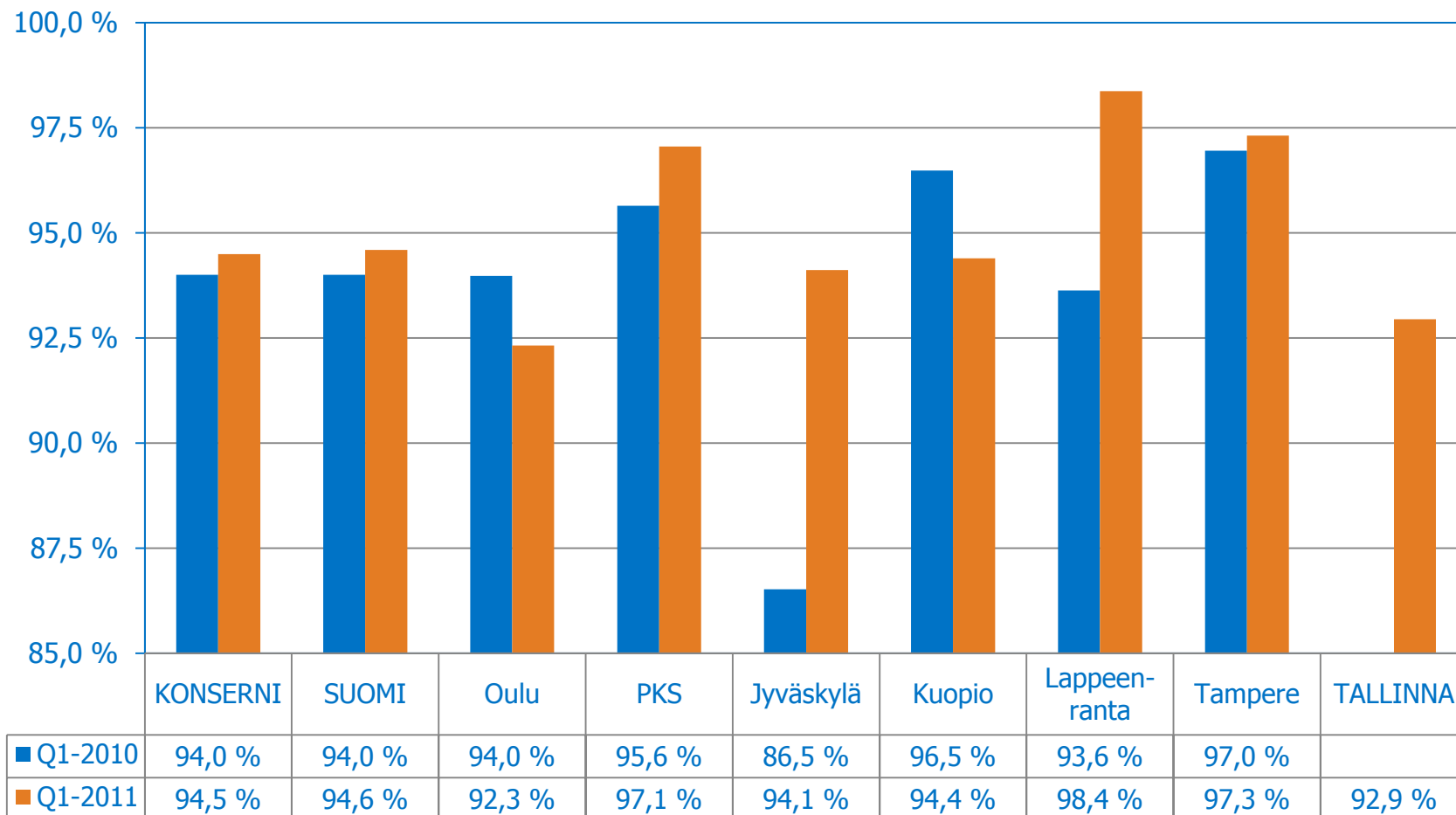
# Pääkohdat

- Taloudellinen vuokrausaste, liikevaihto ja käyttökate tyydyttävällä tasolla
- Liikevaihdon ja käyttökatteen kasvuennuste 9 – 11 % pitää
- Toimintaympäristön taloudelliset olosuhteet vahvistuvat Suomessa, Venäjällä ja Virossa
- Kotimaassa tiloja rakenteilla 47 000 m<sup>2</sup> pääkaupunkiseudulla, Kuopiossa ja Tampereella
- Pulkovon esivuokrausaste 74 %:ssa ja tilojen täyttämiseen hyvät mahdollisuudet vuoden 2011 kuluessa
- Pietarin käyttökate odotetaan nousevan positiiviseksi vuoden 2011 aikana
- Virossa vuokrausasteet, myynti ja tuotot ovat nousussa ja suunnittelemme aloittavamme ensimmäisen laajennuksen tänä vuonna

# Tunnusluvut Q1/2011

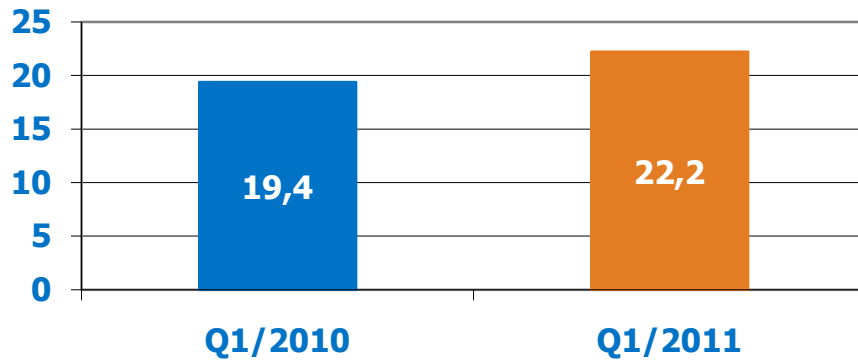
- Liikevaihto nousi 22,2 milj. euroon (19,4 milj. euroa), kasvu 14,6 %
- Käyttökate nousi 10,3 milj. euroon (10,0 milj. euroa), kasvu 3,4 %
- Liikevoitto nousi 16,0 milj. euroon (10,3 milj. euroa), kasvu 55,7 %
- Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,5%:iin (94,0 %)
- Omavaraisuusaste nousi 36,6 %:iin (36,2 %)
- Tulos/osake (laimennettu) nousi 0,18 euroon (0,09 euroa)

# Taloudellinen vuokrausaste

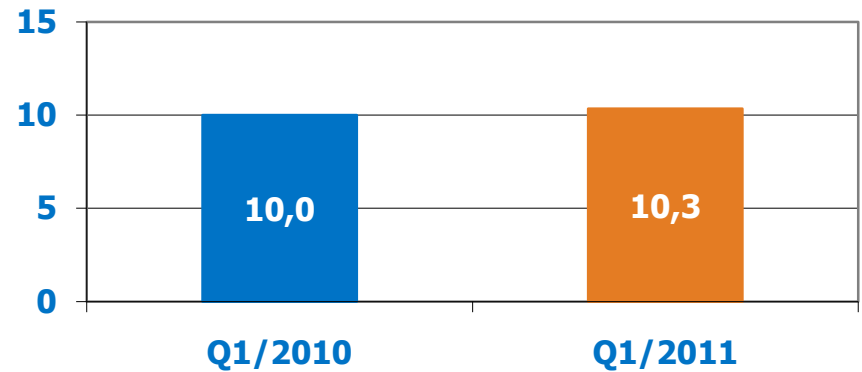


# Tuloslukuja

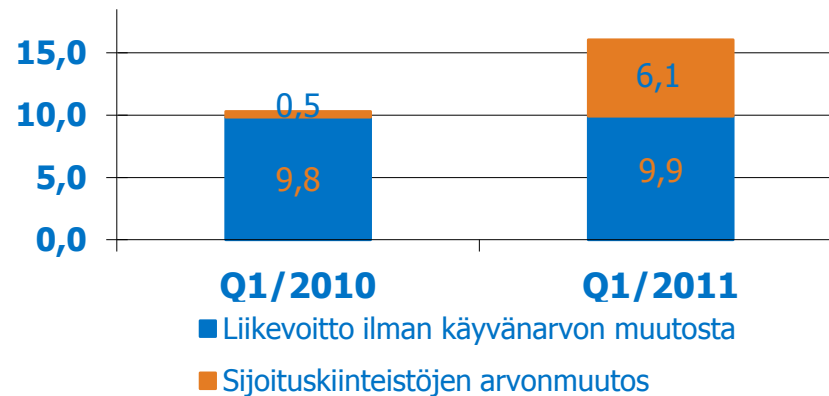
Liikevaihto, milj.euroa



Käyttökate, milj.euroa



Liikevoitto, milj. euroa

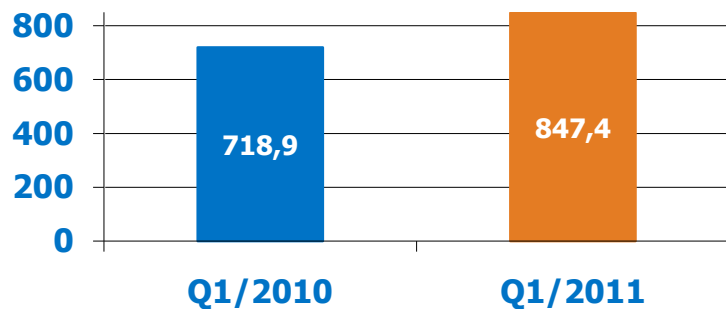


■ Liikevoitto ilman käyvänarvon muutosta

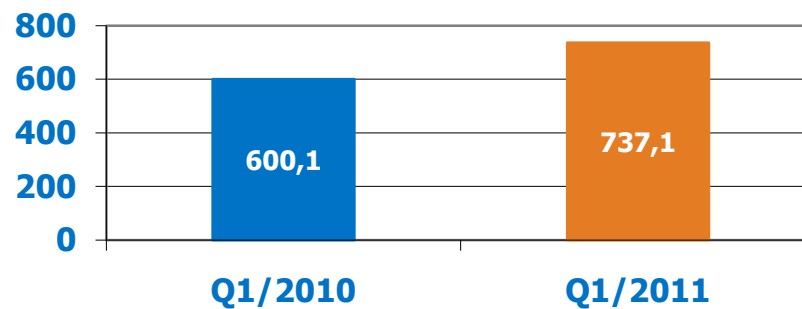
■ Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos

# Taselukuja

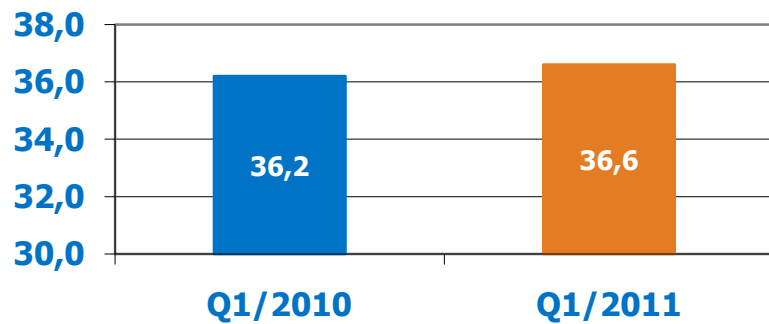
Taseen loppusumma, milj.euroa



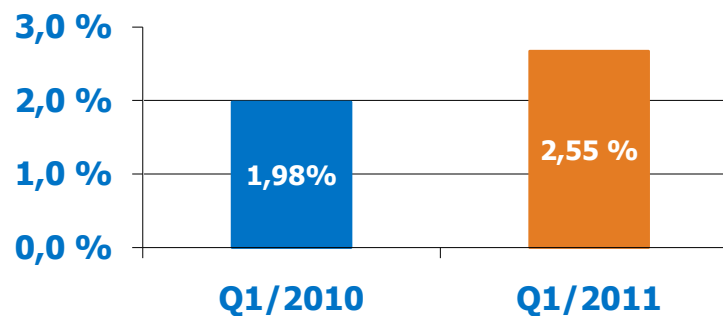
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj.euroa



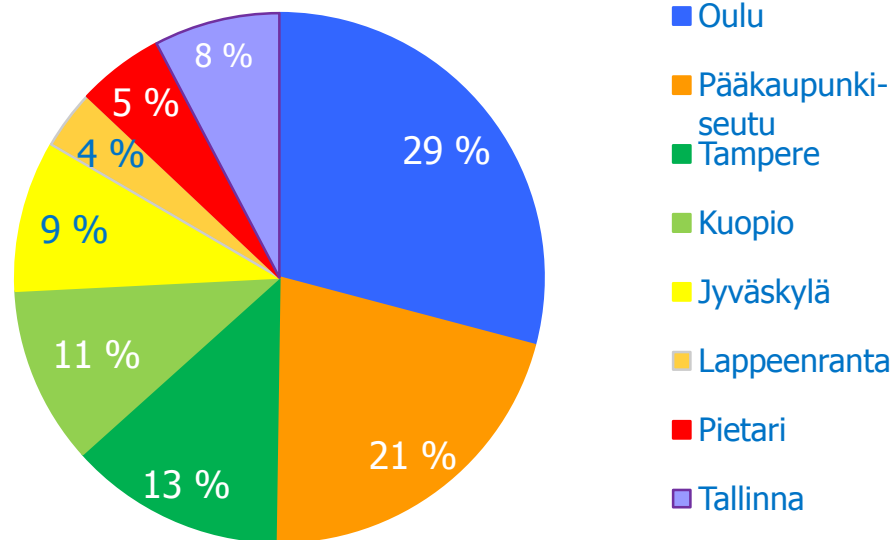
Omavaraisuusaste %



Korollisten velkojen kesikikorko



# Toimipaikat alueittain

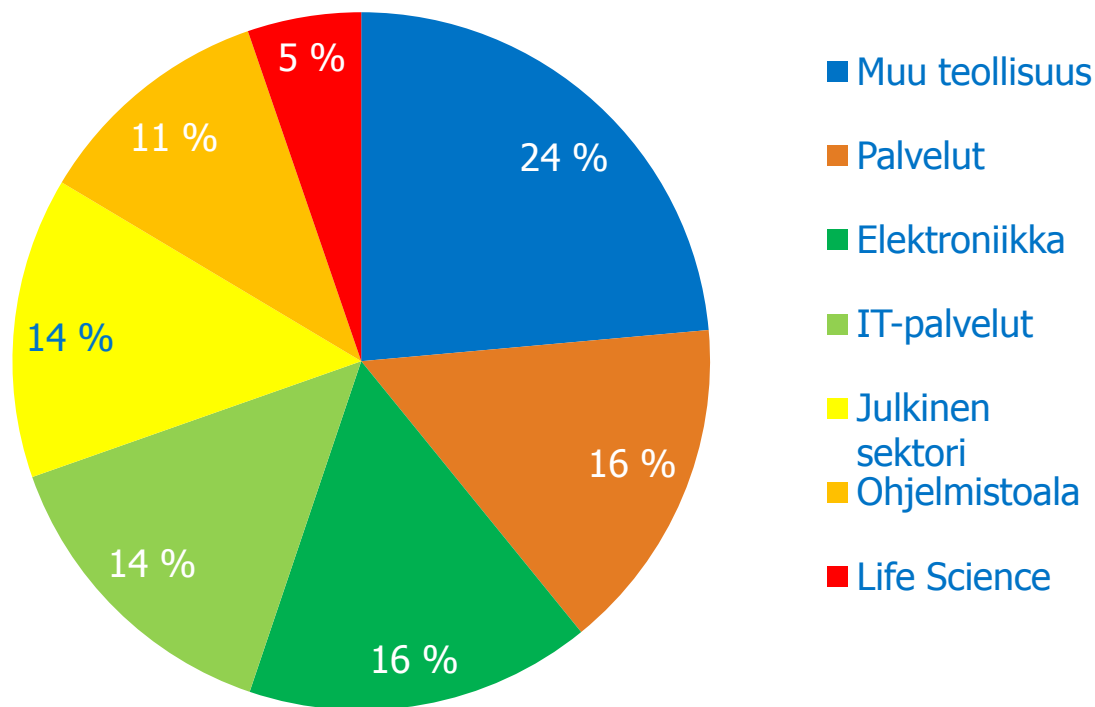


- Technopoliksen hallinnoimien\* valmiiden ja keskeneräisten kiinteistöjen käypä arvo 31.3.2011 804,9 milj. euroa
- Markkinoiden nettotuottovaatimus 31.3.2011 7,9 % (8,0 %)
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen vaikutus liikevoittoon: 6,1 milj. euroa (0,5 milj.euroa)

\* Sisältää osakkeiden ja osuuksien käyvän arvon

**TECHNOPOLIS**

# Asiakkaiden toimialajakauma



# Suurimmat asiakkaat

## Asiakas

Aalto Yliopisto

ARK Therapeutics Oy

Aspocomp Oulu Oy

Digia Oyj

Exfo Oy

Fazer Amica Oy

Honeywell Oy

Itä-Suomen Yliopisto

Jyväskylän Yliopisto

Kemira Oyj

## Asiakas

Kesko Oyj

Logica Suomi Oy

Microlink Eesti As

Nokia Oyj

PKC konserni

Pöyry konserni

Sasken Finland Oy

TeliaSonera Finland Oyj

Tieto Oyj

Valtion Teknillinen Tutkimuskeskus

- 31.3.2011 suurimmalla kahdellakymmenellä asiakkaalla oli vuokrattuna noin 34 % kannasta
- Yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 6 %

# Näkymät 2011

- Talous ja markkinat elpymässä
- Nokian strategiamuutoksella ei vaikutusta vuoden 2011 taloudelliseen tulokseen
- Hyvät mahdollisuudet Pulkovon täyttämiseen ja Technopolis Ülemisten kasvuun
- Konsernin liikevaihdon ja käyttökäteen kasvuennuste 9 - 11 %

# Strategiset taloudelliset tavoitteet 2015

- 10 % keskimääräinen vuosittainen liikevaihdon kasvu
- Kansainvälisen myynnin osuus liikevaihdosta 25 % vuonna 2015
- 2-3 uutta toimintaympäristöä Euroopassa
- Käyttökate yli 50 % liikevaihdosta
- Omavaraisuusasteen vähimmäistavoite 35 %
- Osinkojen maksu 40-50 % tuloksesta (ilman käyvän arvon muutoksia)

# Investoinnit

Rakenteilla	Status	Kaupunki	Valmistuu arviolta	m <sup>2</sup>	Investointi MEUR	Vuokrausaste 31.3.2011
Pulkovo 1	Komissioitu	Pietari	Q2/2010	24 100	52,3	74 % *
Finn-Medi Campus	Rakenteilla	Tampere	11/2011	12 900	31,5	95 %
Ruoholahti 2	Rakenteilla	Helsinki	5/2012	9 900	27,7	14 %
Yliopistonrinne 2	Rakenteilla	Tampere	9/2012	7 900	22,5	31 %
Innova 2	Rakenteilla	Jyväskylä	2/2012	9 200	19,8	36 %
Hermia 15B	Rakenteilla	Tampere	1/2012	4 850	10,8	65 %
Helsinki-Vantaa 5B	Rakenteilla	Vantaa	5/2011	2 700	6,0	100 %
<b>Yhteensä</b>				<b>71 100</b>	<b>170,6</b>	

Suunnitteilla	Status	Kaupunki	m <sup>2</sup>	Arvioitu aloitus
Pulkovo 2	Suunnitteilla	Pietari	22 400	2011 – 2012
Technopolis Ülemiste	Suunnitteilla	Tallinna	7 500	2011
Viestikatu 2B	Suunnitteilla	Kuopio	3 600	2011
<b>Yhteensä</b>			<b>33 500</b>	

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

# Investointikriteerit hankinnoille

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

Liitteet: Täydentävä materiaali

# Pulkovo 1. vaihe, Pietari



- Käynnistyi 8/2008
- Kustannusarvio MEUR 52,3
- Yhteensä 24 100 m<sup>2</sup>
- Keskittyy IT- & ohjelmistoyrityksiin
- Esivuokrausaste 74 %
- Avattu syyskuussa 2010
- Lopullinen rekisteröinti saatu

**TECHNOPOLIS**

# Finn-Medi Kampus, Tampere



- Käynnistyi 5/2010
- Kustannusarvio MEUR 31,5 sisältäen pysäköinnin
- Yhteensä 12 900 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 95 %
- Arvioitu valmistuminen 11/2011

# Ruoholahti 2, Helsinki



- Käynnistyi 11/2010
- Kustannusarvio MEUR 27,7 sis. pysäköinnin
- Yhteensä 9 900 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 14 %
- Arvioitu valmistuminen 5/2012

# Yliopistonrinne 2, Tampere



- Arvioitu käynnistyminen 4/2011
- Kustannusarvio MEUR 22,5 sis. pysäköinnin
- Yhteensä 7 900 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 31 %
- Arvioitu valmistuminen 9/2012

# Innova 2, Jyväskylä



- Käynnistyi 1/2011
- Kustannusarvio MEUR 19,8 sis. pysäköinnin
- Yhteensä 9 200 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 36 %
- Valmistuminen 2/2012

# Hermia 15B, Tampere



- Käynnistyi 11/2010
- Kustannusarvio MEUR 10,8 sis. pysäköinnin
- Yhteensä 4 800 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 65 %
- Arvioitu valmistuminen 1/2012

# Helsinki-Vantaa 5B



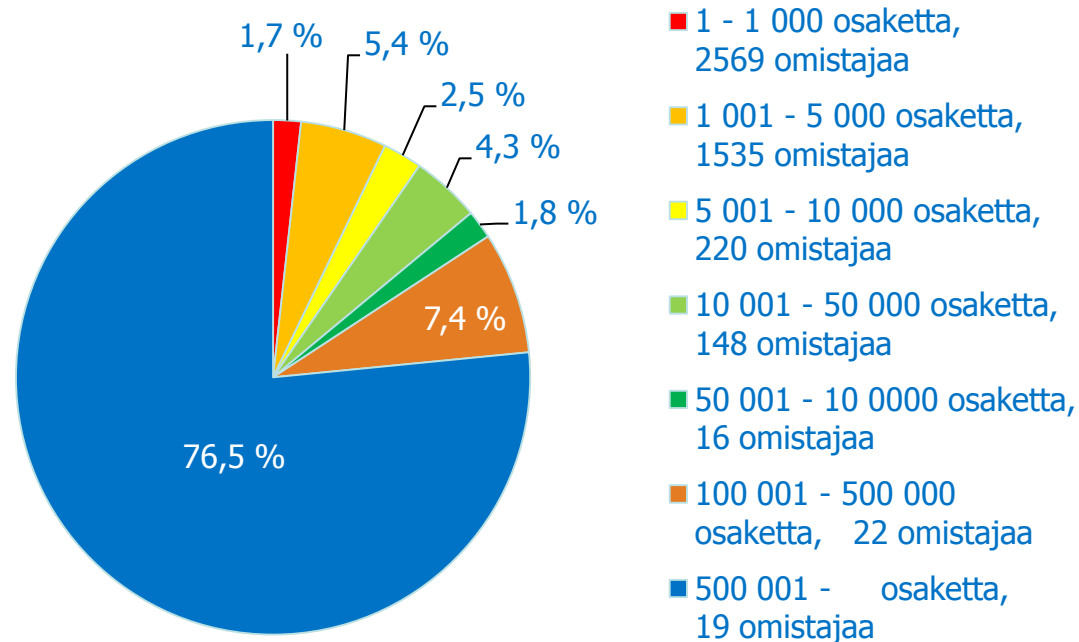
- Käynnistyi 6/2010
- Kustannusarvio MEUR 6,0
- Yhteensä 2 400 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 100 %
- Arvioitu valmistuminen 5/2011

# Osakkeenomistajat 30.4.2011

Suurimmat rekisteröidy omistajat	% osakepääomasta	Osakemäärä
Varma Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	16,22	10 279 371
Ilmarinen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	9,90	6 272 725
Oulun kaupunki	4,83	3 062 925
Tampereen Kaupunki	3,09	1 956 649
OP-Pohjola ryhmä (epäsuora omistus)	3,00	1 901 720
Jyrki Hallikainen ja Kickoff Oy	2,11	1 338 000
Suomen Kulttuurirahasto	1,12	712 693
ODIN Finland	1,08	682 179
SITRA Suomen itsenäisyyden juhlarahasto	1,05	666 036
Laakkonen Mikko	1,01	638 714
<b>Yhteensä</b>	<b>43,41</b>	<b>27 511 012</b>
Kaupungit yhteensä	10,53	6 671 839
<b>Hallintarekisteröidyt omistajat</b>	<b>30,60</b>	<b>19 397 703</b>
BNP Paribas Investment Partners epäsuora omistus 1.6.2010	> 10,00	6 579 000
<b>Kaikki osakkeet yhteensä</b>	<b>100,00</b>	<b>63 385 044</b>

# Omistus 30.4.2011

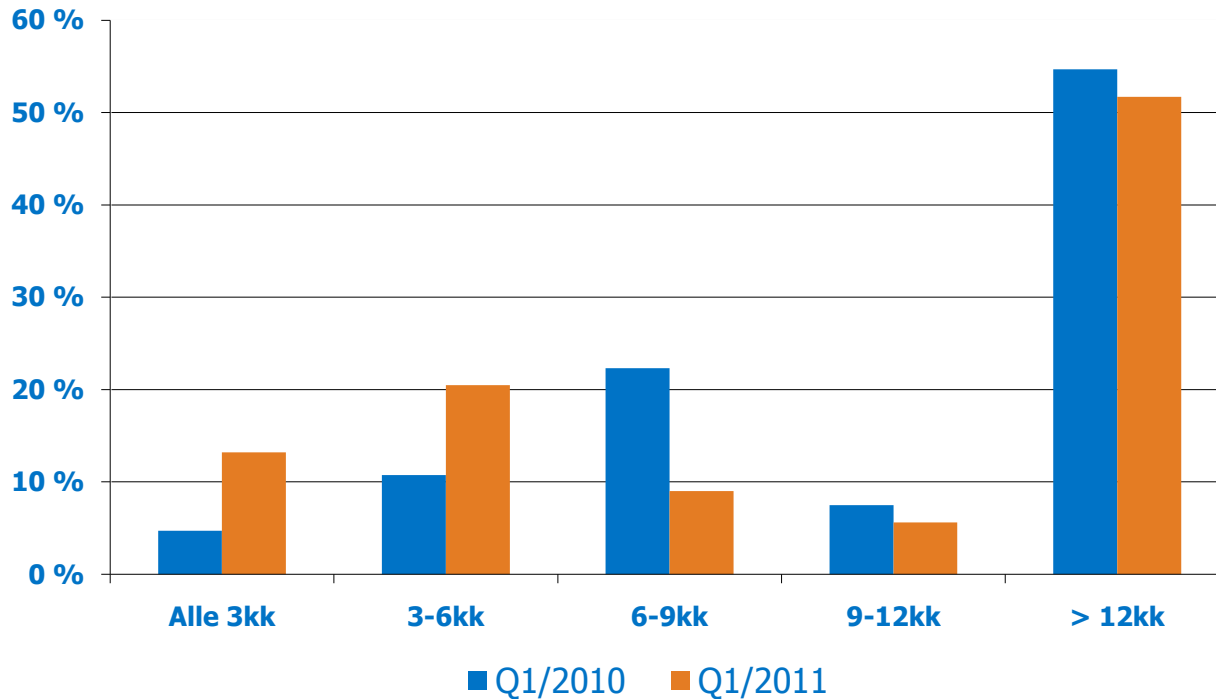
## % osakkeista ja äänistä



- 4529 rekisteröityä osakkeenomistajaa
- Omistus keskittynyt suurille osakkeenomistajille
- Omistuksesta ~68 % kotimaista ja ~32 % hallintarekisterissä ja ulkomailla
- 30.4.2011 yhtiön markkina-arvo oli 228,8 milj. euroa
- Technopolis on mukana FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index:ssä

**TECHNOPOLIS**

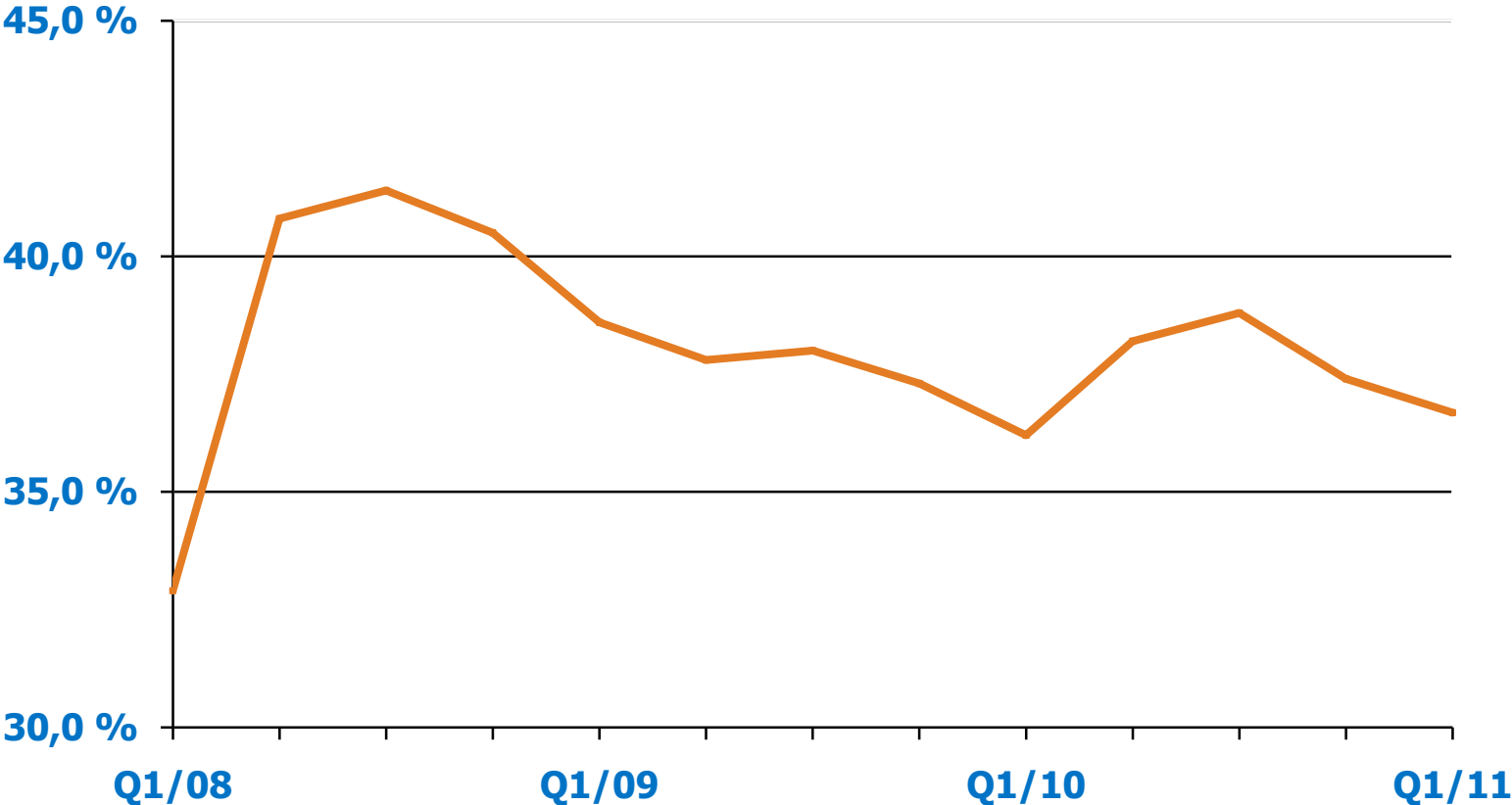
# Vuokrasopimuskannan rakenne



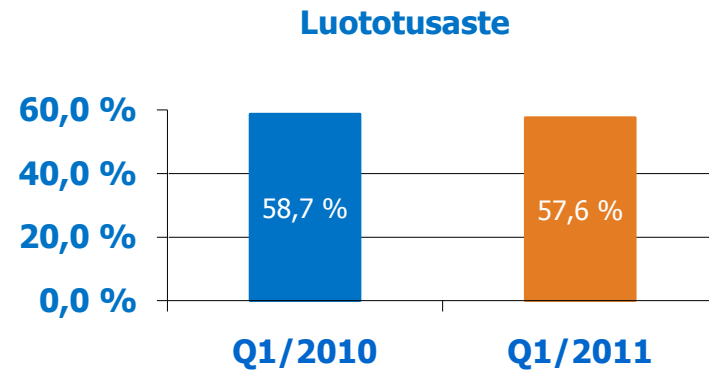
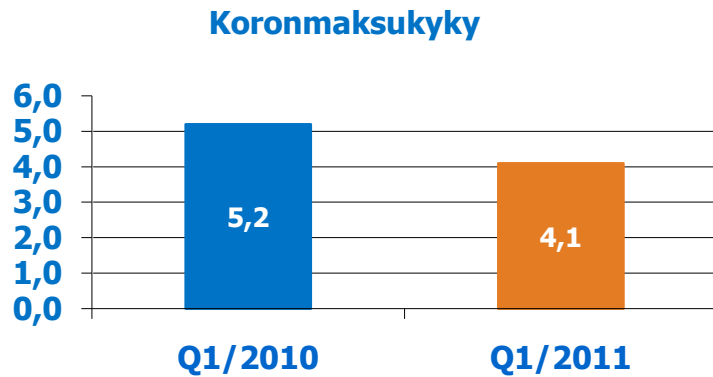
Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 48,3 % (45,3 % Q1 2010) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömääristä.

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 19 (21) kuukautta

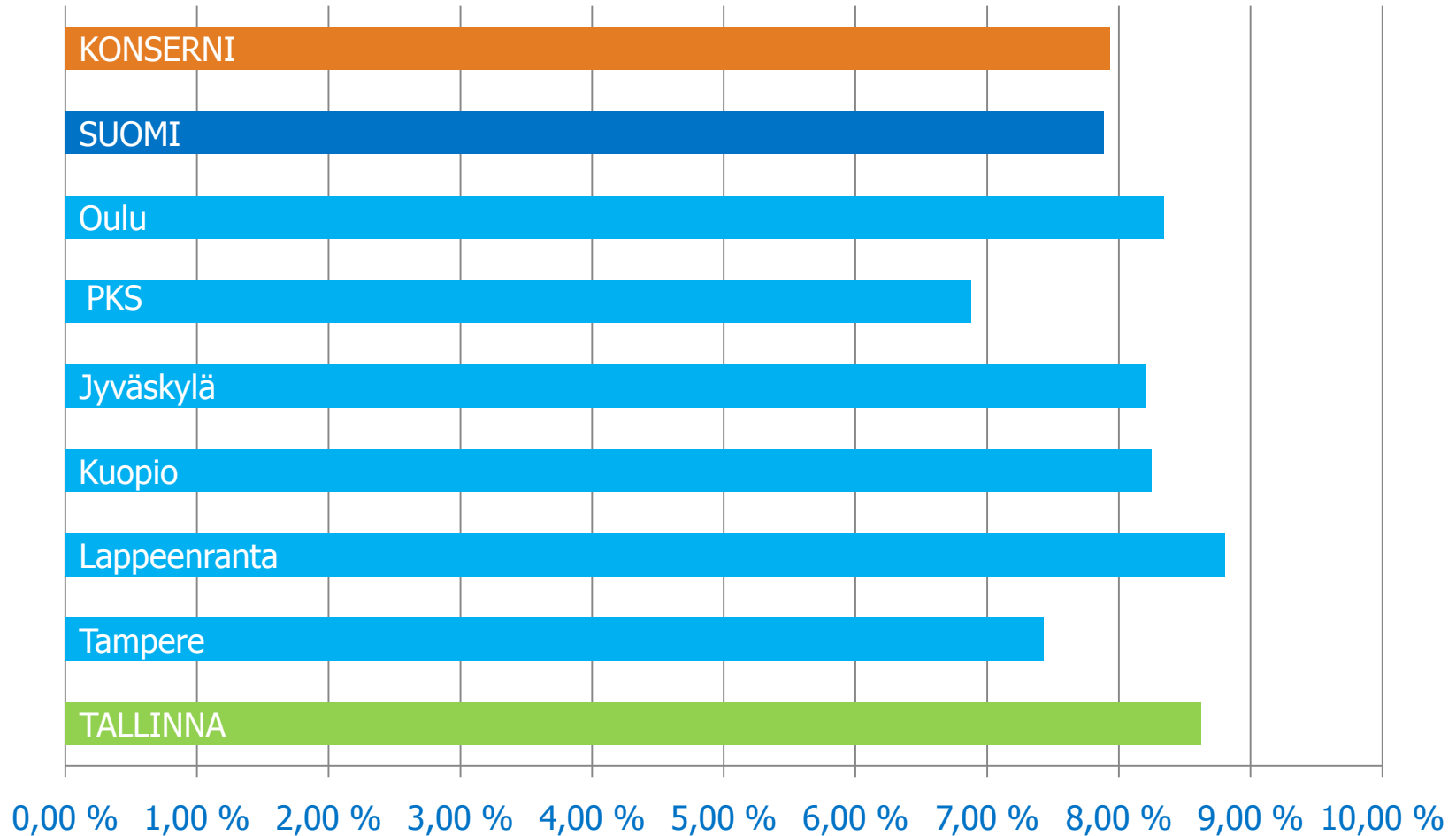
# Omavaraisuusaste



# Koronmaksukyky ja luototusaste

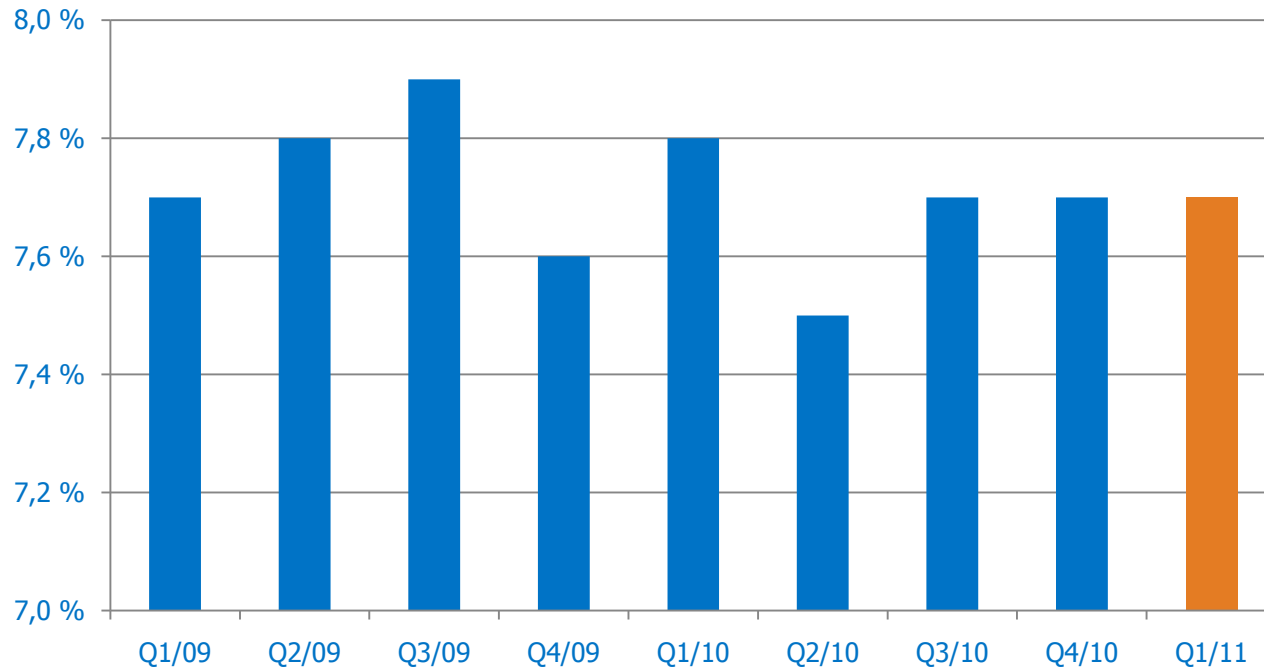


# Markkinoiden nettotuottovaateet, %



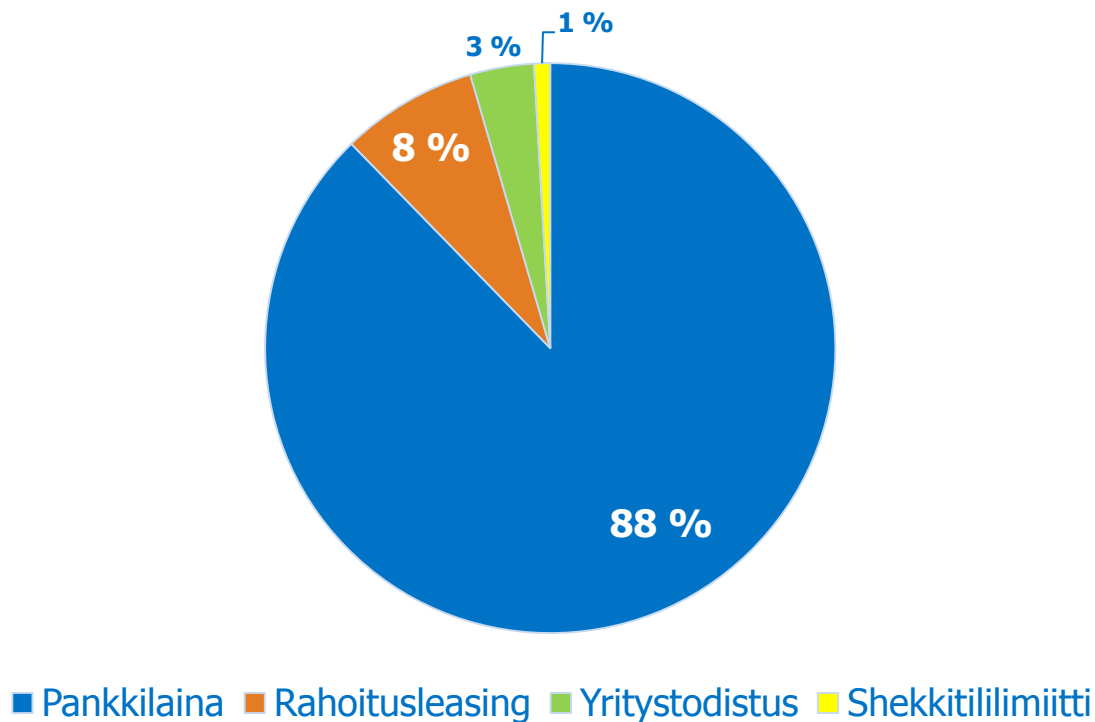
PKS = Pääkaupunkiseutu

# Nettovuokratuotto %



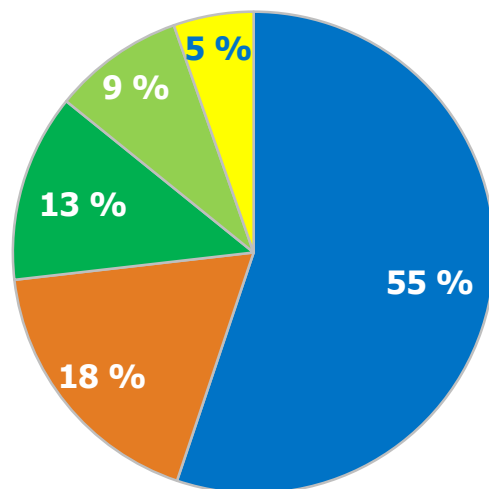
Nettovuokratuotto %: Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot-suorat kulut  
sijoituskiinteistöjen käypä arvo

# Lainojen jakautuminen



Konsernin korollisten lainojen määrä 31.3.2011 oli 466,1 milj. euroa

# Kovenantit ja pankkitakaukset



- Lainat, joissa ei pankkitakausta eikä kovenantteja
- Lainat, joissa kovenantteja (omavaraisuusaste)
- Lainat, joissa pankkitakaus (takauksessa kovenantteja)
- Lainat, joissa kovenantteja
- Lainat, joissa pankkitakaus (takauksessa ei kovenantteja)

Konsernin korollisten lainojen määrä 31.03.2011 oli 466,1 milj. euroa