

Technopolis-konsernin osavuositiedot 1.1. - 30.6.2004

Pääkohdat kaudelta 1 - 6/2004 verrattuna vuoden 2003 vastaavaan:

- liikevaihto 14,2 milj. euroa, jossa laskua 0,8 %
- tulos ennen satunnaisia eriä 4,7 milj. euroa, jossa kasvua 11,4 %
- keskimääräinen tilojen vuokrausaste 97,2 %, edellisvuonna 97,3 %
- konsernin omavaraisuusaste 38,2 %, edellisvuonna 35,8 %

LIIKETOIMINTA

Technopoliksen kauden liikevaihto oli 14,2 milj. euroa (14,4 milj. euroa kaudella 1 - 6/2003), jossa oli laskua 0,8 %. Konsernin liikevaihdon lasku johtui pääosin Medipolis GMP Oy:n liikevaihdon vähennyksestä edelliseen kauteen nähden. Kauden liikevoitto oli 6,7 milj. euroa (6,1 milj. euroa), jossa oli kasvua 9,2 %. Kauden tulos ennen satunnaisia eriä oli 4,7 milj. euroa (4,2 milj. euroa), jossa oli kasvua 11,4 %. Konsernin omavaraisuusaste oli kauden lopussa 38,2 % (35,8 %).

Liikevaihdosta oli vuokratuottoja 12,0 milj. euroa (11,9 milj. euroa) ja palvelutuottoja 2,2 milj. euroa (2,5 milj. euroa). Vuokratuotot nousivat edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 1,1 %. Suunnitelman mukaiset poistot olivat 2,2 milj. euroa (2,2 milj. euroa). Taseen loppusumma oli 179,4 milj. euroa (179,1 milj. euroa), missä oli kasvua 0,2 %.

Konsernin vuokrattava kiinteistökatka koostui 41 (40) kiinteistöstä, jotka olivat vuokrattavalta pinta-alaltaan 30.6.2004 yhteensä 192 000 kerrosneliometriä (188 000 kerrosneliometriä 30.6.2003). Konsernin keskimääräinen vuokrausaste 30.6.2004 oli 97,2 % (97,3 %). Oulun seudulla tilojen käyttöaste oli varsin korkea päätyen 98,1 %:iin. Helsinki-Vantaan Technopoliksen käyttöaste 30.6.2004 oli 94,5 % ja Espoon Technopolis Innopolin 91,7 %.

INVESTOINNIT

Helsinki-Vantaan toinen rakennusvaihe, 6 300 bruttoneliometriä, otettiin käyttöön huhtikuun lopussa. Investointi autoparkoitustalon kanssa on noin 7,7 milj. euroa.

Technopolis päätti helmikuussa käynnistää Helsinki-Vantaan Technopoliksen kolmannen vaiheen rakentamisen. Vaihe on kooltaan noin 3 600 bruttoneliometriä. Rakennettavista tiloista on vuokrattu ja varattu yhteensä runsaat puolet. Rakennustyö käynnistyi toukokuussa ja kohteen arvioidaan valmistuvan tammikuussa 2005.

Maaliskuussa Technopolis ilmoitti hankkivansa omistukseensa Kuntien eläkevakuutuselta Kiinteistö Oy Oulun Teknologiaalojen koko osakekannan hintaan 7,8 milj. euroa. Kauppa toteutettiin 1.7.2004. Kaupalla konsernin omistukseen siirtyi

kolme kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 10 026 neliometriä. Kiinteistöt sijaitsevat Oulussa Linnanmaalla. Oulun ydinkeskustan arkkitehtisuunnittelu on käynnistynyt. Kohteen ensimmäisen vaiheen tavoitteellaan valmistuvan vuonna 2005.

Helmikuussa Technopolis ilmoitti valmistelewansa yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa uutta teknologiakeskusta Kehä II:n varrelle Espooseen. Espoon kaupunginhallitus teki maaliskuussa myönteisen tontinvarauspäätöksen. Kesäkuussa Technopolis ja EVTEK-kuntayhtymä allekirjoittivat aiesopimuksen toimitilojen toteuttamisesta. Aiesopimuksen tarkoituksena on suunnitella yhdessä EVTEK:n oppimisteollisuusyksikön tarvitsemat noin 3 000 neliometrin tilat, jotka Technopolis rakennuttaa ja EVTEK vuokraa.

RAHOITUS

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä kauden lopussa oli 86,8 milj. euroa (88,0 milj. euroa). Lainojen keskiporko 30.6.2004 oli 3,56 %. Luottoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Lainakannasta 30.6.2004 oli 51 % sidottu joko 3-12 kk euribor -korkoon tai peruskorkoon. Lainoista 49 % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle. Lainojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika oli 7,2 vuotta.

Osana kokonaisrahoitusta Technopoliksella oli 30 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys laski liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 30.6.2004 oli 9,0 milj. euroa.

Konsernin omavaraisuusaste 30.6.2004 oli 38,2 % (35,8 %).

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET

Katsauskaudella korotettiin Technopoliksen osakepääomaa kaksi kertaa. Toukokuussa vuoden 2001 A/B-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 136 625 osaketta, mistä johtuva osakepääoman korotus 230 896,25 euroa merkittiin kaupparekisteriin 31.5. Kaupankäynti yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa alkoi 1.6.

Kesäkuussa Technopolis toteutti niin kutsutulla tarjousmenettelyllä suunnatun osakeannin, jossa tarjottiin merkittäväksi 1 650 000 uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Tarjousmenettely alkoi 14.6. ja keskeytettiin 16.6. merkintäsitoumusten vastaanoton noin 1,7-kertaisen ylikysynnän vuoksi. Hallitus päätti yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa osakepääomaa 2 788 500 eurolla ja 1 650 000 osakkeella siten, että institutionaaliset sijoittajat merkitsivät osakkeita tekemiensä merkintäsitoumusten mukaisesti merkintäaikana 17.6. - 28.6.

hintaan 3,80 euroa/osake. Osakeannissa sijoittajille tarjottu osakemäärä vastasi 9,0 prosenttia yhtiön osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä osakeannin jälkeen. Tehdyt osakemerkinnät hyväksyttiin ja osakepääoman korotus merkittiin kauppakisteriin 1.7. Kaupankäynti yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa alkoi 2.7.

Edellä mainitun kahden osakepääoman korotuksen jälkeen Technopoliksen osakepääoma on 31 127 139,94 euroa jakautuen 18 418 426 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin 96 (98) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 24 (21) henkilöä, yrityspalveluissa 22 (32) ja projektipalveluissa 50 (45) henkilöä.

KONSERNI

Technopolis-konserniin kuuluu Innopoli Oy, jonka omistusosuus on 97,5 % ja sen täysin omistama Technopolis Ventures Oy (aiemmin Otaniemen teknologiakylä Oy), sekä tytäryhtiö Medipolis Oy, jonka omistusosuus on 55,7 %, ja Medipolis Oy:n täysin omistama Medipolis GMP Oy. Konserniin kuuluu lisäksi emoyhtiön täysin omistama Technopolis Hitech Oy, osakkuusyhtiöt Oulutech Oy, omistus 30 %, Iin Micropolis Oy, omistus 25,7 %, ja Technocenter Kempele Oy, omistus 48,5 %, sekä muita pienempiä tytäri- ja osakkuusyhtiöitä.

Medipolis GMP Oy antoi tammikuussa 13 hengen henkilöstölleen lomautusvaroituksen ja sopeutti helmikuussa toimintansa lomauttamalla osan henkilöstöstään. Biotekniikan puhdistilapalveluita tarjoavan yhtiön liikevaihdon vähennys edelliseen kauteen nähden oli 0,49 milj. euroa. Yhtiön tulos alensi konsernin tulosta 0,03 milj. eurolla tulosjaksolla. Medipolis GMP:n toiminnan sopeuttaminen markkinatilanteeseen jatkuu.

Technopolis Ventures Oy perusti tammikuussa yhdessä Espoon kaupungin ja muiden osakkaiden kanssa yhteisyrityksen nimeltä Otaniemen kehitys Oy. Technopolis Ventures Oy:n osuus yhtiöstä on 25 % ja Espoon kaupungin osuus 40 %. Lisäksi pienomistajiksi tuli Otaniemen tiedeyhteisön keskeisiä toimijoita.

Innopoli-järjestelyn yhteydessä syntyneestä konsernipassivasta, 11,7 milj. euroa, on kohdistettu rakennuksiin 8,8 milj. euroa sekä loput ennen järjestelyä Innopoli-konsernissa tehtyihin sopimuksiin. Rakennuksiin kohdistettu konsernipassiiva tuloutetaan rakennusten jäljellä olevan 40 vuoden poistoajan mukaisesti. Jäljellä oleva sopimuksiin kohdistuva 2,0 milj. euron konsernipassiiva tuloutetaan vuoden 2004 aikana.

IAS- JA IFRS-STANDARDIEN KÄYTTÖÖNOTTO

Technopolis-konserni julkaisee ensimmäisen IAS- ja IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen vuonna 2005 pääty-

vältä tilikaudelta ja ensimmäisen standardien mukaisen osavuositarkastuksen ajalta 1.1. - 31.3.2006. Valmistautuminen standardien käyttöönottoon aloitettiin vuonna 2003 ja se jatkuu vuonna 2004.

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSIÄ

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2004 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 2003, myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille ja päätti jakaa osinkoa 31.12.2003 päättyneeltä tilikaudelta 0,25 euroa osaketta kohti. Lisäksi yhtiökokous päätti uusmerkintää ja vaihtovelkakirjalainan ottamista koskevan valtuutuksen antamisesta hallitukselle.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Technopolis-konserni arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2004 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon kasvavan 0 - 3 % ja nettotuloksen kohoavan 8 - 12 % vuonna 2004 edellisvuoteen nähden. Osakekohtaisen tuloksen arvioidaan olevan 0,37 - 0,38 euroa/osake.

Yhtiön liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa konsernin määräaikainen vuokrasopimuskanta, joka 30.6.2004 oli 63,2 milj. euroa. Sopimuskannasta toistaiseksi voimaassa olevia tai 2004 päättyviä on 5 %, vuonna 2005 - 2007 päättyviä 34 %, vuonna 2008 - 2010 päättyviä 26 %, vuonna 2011 - 2013 päättyviä 28 % ja vuonna 2014 tai myöhemmin päättyviä on 8 %.

Yhtiön taloudellisen tuloksen kehitys on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan ja rahoitusmarkkinoiden kehityksestä. Niissä tapahtuvat seikat saattavat vaikuttaa käyttöasteen, palveluiden käytön, rahoituskulujen ja toimitilojen vuokratason muutoksien kautta yhtiön tulokseen.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Oulu 16.7.2004

TECHNOPOLIS OYJ
Hallitus

Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja

Technopolis Oyj
Elektroniikkatie 8, 90570 Oulu
Puh. (08) 551 3211, fax (08) 551 3210
www.technopolis.fi

TECHNOPOLIS

	1.1.2004 - 30.6.2004	1.1.2003 - 30.6.2003	1.1.2003 - 31.12.2003
	MEUR	MEUR	MEUR
KONSERNITULOSLASKELMA			
Liikevaihto	14,25	14,37	28,48
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	2,56	2,51	5,62
Poistot ja arvonalentumiset	-2,22	-2,19	-4,39
Konsernireservin vähennys	0,97	1,02	0,90
Liiketoiminnan kulut	-8,88	-9,58	-19,03
Liikevoitto	6,69	6,12	11,58
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,00	-1,92	-3,51
Voitto ennen satunnaisia eriä	4,69	4,21	8,07
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4,69	4,21	8,07
Tilikauden tulos	3,71	3,17	5,94
KONSERNITASE			
Aineettomat hyödykkeet	0,73	0,63	0,62
Aineelliset hyödykkeet	173,90	171,67	172,74
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyryksissä	0,91	0,81	0,83
Muut osakkeet ja osuudet	0,21	0,34	0,21
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2,56	3,08	3,21
Rahat ja pankkisaamiset	1,13	2,54	1,62
Vastaavaa yhteensä	179,44	179,07	179,23
Osakepääoma	31,13	27,98	28,11
Muu oma pääoma	31,54	25,65	28,49
Vähemmistöosuus	4,62	5,20	4,56
Konsernireservi	1,02	5,14	1,84
Pitkäaikainen vieras pääoma	86,77	87,98	81,85
Lyhytaikainen vieras pääoma	24,37	27,11	34,37
Vastattavaa yhteensä	179,44	179,07	179,23
RAHAVIRRALASKELMA			
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto	6,69	6,12	11,58
Poistot ja konsernireservin vähennys	1,25	1,11	3,49
Muut oikaisut liikevoittoon	-0,03		
Käyttöpääoman muutos	1,70	0,27	-1,38
Saadut korot	0,02	0,01	0,03
Maksetut korot ja maksut	-1,98	-2,02	-3,99
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	-0,11	0,01	0,01
Maksetut verot	-0,62	-0,62	-1,60
Liiketoiminnan rahavirta	6,93	4,88	8,15
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,03		0,09
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,48	-5,89	-12,73
Tytäryritysten hankinta		-0,03	-0,03
Investointien rahavirta	-3,50	-5,92	-12,67
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	10,00	2,15	2,15
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-5,39	-5,69	-11,03
Maksetut osingot	-4,16	-3,65	-3,65
Maksullinen osakeanti	6,54		
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-10,90	8,00	15,90
Rahoituksen rahavirta	-3,91	0,81	3,37
Rahavarojen muutos	-0,48	-0,22	-1,15
Rahavarat tilikauden alussa	1,62	2,77	2,77
Rahavarat tilikauden lopussa	1,13	2,54	1,62
TUNNUSLUVUT			
Liikevaihdon muutos, %	-0,8	30,0	25,8
Liikevoitto/liikevaihto, %	46,9	42,6	40,7
Omavaraisuusaste, % 2)	38,2	35,8	35,2
Henkilöstö konserniyhtiöissä	96	98	95
Tulos/osake, euro 2)	0,22	0,19	0,36
Oma pääoma/osake 2)	3,82	3,55	3,51
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	16 680 981	16 548 588	16 569 106
Kiinteistökannan tasearvo, 1 000 euroa 3)4)	165 298	161 670	159 429
Nettoinvestoinnit kiinteistökantaan, 1 000 euroa 3)4)	7 897	38 813	38 536
Nettoinvestoinnit kiinteistökantaan sis. keskeneräiset rakennukset ja niiden maa-alueet, 1 000 euroa 4)	4 027	35 725	39 891
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta 5)	10,4	9,8	10,2
Pinta-alan vuokrausaste, %	97,2	97,3	96,9
VASTUUSITOUUMUKSET			
Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	127,2	132,2	132,3
Vuokravastuut	0,5	0,5	0,5
Pantatut vuokratuotot	0,8	0,8	0,8
Koronvaihtosopimukset 2001 (kiinteä korko 5 vuotta) kohde-etuuden nimellisarvo	4,0	4,0	4,0
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 5 vuotta) kohde-etuuden nimellisarvo	4,0	4,0	4,0
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 3 vuotta) kohde-etuuden nimellisarvo	4,0	4,0	4,0
Koronvaihtosopimukset 2003 (kiinteä korko 3 vuotta) kohde-etuuden nimellisarvo	1,3	1,5	1,5
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu ALV 33 § tarkoitamissa tilanteissa	17,1	20,7	21,1
Vuokranmaksuvastuu	0,6	0,7	0,6
Osakkuusyriyten puolesta annetut vakuudet			
Takaus	0,5	0,5	0,5

- 1) Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat projektipalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset projektipalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin.
- 2) Tunnuslukuun sisältyy Innopoli-järjestelyn yhteydessä muodostuneen konsernipassiivan vaikutus.
- 3) Ei sisällä keskeneräisiä rakennuksia ja niihin liittyviä maa-alueita.
- 4) Sisältää Innopoli-konsernin rakennukset ja kiinteistöjen liittymismaksut.
- 5) Katsauskauden ja vertailukauden luku on muutettu vuositason kerronnalla se kahdella.