

Technopolis-konsernin osavuosisikatsaus 1.1. - 30.9.2004

Pääkohdat kaudelta 1-9/2004 verrattuna vuoden 2003 vastaavaan:

- liikevaihto 21,3 milj. euroa, jossa laskua 0,2 %
- nettotulos 6,0 milj. euroa, jossa kasvua 18,8 %
- tulos/osake 0,35 euroa, edellisvuonna 0,31 euroa/osake
- keskimääräinen tilojen vuokrausaste 97,7 %, edellisvuonna 97,1 %
- konsernin omavaraisuusaste 37,1 %, edellisvuonna 36,1 %

LIIKETOIMINTA

Technopoliksen kauden liikevaihto oli 21,3 milj. euroa (21,3 milj. euroa kaudella 1-9/2003). Kauden liikevoitto oli 10,2 milj. euroa (9,5 milj. euroa), jossa oli kasvua 6,9 %. Kauden tulos ennen satunnaisia eriä oli 7,2 milj. euroa (6,7 milj. euroa), jossa oli kasvua 8,1 %. Konsernin omavaraisuusaste oli kauden lopussa 37,1 % (36,1 %).

Liikevaihdosta oli vuokratuottoja 18,1 milj. euroa (17,9 milj. euroa) ja palvelutuottoja 3,2 milj. euroa (3,4 milj. euroa). Suunnitelman mukaiset poistot olivat 3,4 milj. euroa (3,4 milj. euroa). Taseen loppusumma oli 189,4 milj. euroa (181,4 milj. euroa), missä oli kasvua 4,5 %.

Konsernin vuokrattava kiinteistö kanta koostui 44 (40) kiinteistöstä, jotka olivat vuokrattavalla pinta-alaltaan 30.9.2004 yhteensä 202 000 kerrosneliometriä (188 000 kerrosneliometriä 30.9.2003). Konsernin keskimääräinen vuokrausaste 30.9.2004 oli 97,7 % (97,1 %). Oulun seudulla Technopoliksen tilojen käyttöaste oli 98,4 %. Helsinki-Vantaan Technopoliksen käyttöaste 30.9.2004 oli 96,4 % ja Espoon Technopolis Innopolin 94,0 %.

INVESTOINNIT

Helsinki-Vantaan toinen rakennusvaihe, 6 300 bruttoneliometriä, otettiin käyttöön huhtikuun lopussa. Investointi autopaikoitustalon 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 eläkevuoktukselta Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilojen 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.

Helmikuussa Technopolis ilmoitti valmistelewansa yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa uutta teknologiakeskusta Kehä II:n varrelle Suurpeltoon Espooseen. Espoon kaupungin hallitus teki maaliskuussa myönteisen tontinvarauspäätöksen, jolla Technopolikselle varattiin rakennusoikeudeltaan noin 20 000 neliömetrin suuruinen alue. Kesäkuussa Technopolis ja EVTEK-kuntayhtymä allekirjoittivat aiesopimuksen toi-

mitilojen toteuttamisesta. Aiesopimuksen tarkoituksena on suunnitella yhdessä EVTEKin oppimisteollisuusyksikön tarvitsemat noin 3 000 neliömetrin tilat, jotka Technopolis rakennuttaa ja EVTEK vuokraa.

Lokakuussa aloitettiin uuden teknologiakeskuksen valmistelut Helsingin Ruoholahteen Salmisaaren alueelle. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätöksellä 12.10. Technopolikselle varattiin 24 900 neliömetrin rakennusoikeuden suuruinen alue vuoden 2005 loppuun Ruoholahden teknologiakeskuksen suunnittelua varten.

Lokakuussa Technopolis kertoi esisopimuksesta, jolla Yleisradio Oy vuokraa 1 900 neliömetrin suuruiset toimitilat Oulun ydinkeskustaan suunnitellusta teknologiakeskuksesta. Samalla Technopolis ostaa Yleisradion Oulun Höyhtyän kaupunginosassa sijaitsevan 3 000 neliömetrin toimitalon asiakasyrityksilleen vuokrattavaksi. Esisopimuksen myötä ydinkeskustan ensimmäisen vaiheen tiloista tulee sitovasti vuokratuksi noin 40 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan vuoden 2005 loppuun mennessä.

RAHOITUS

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä oli kauden lopussa 92,7 milj. euroa (86,8 milj. euroa). Lainojen keskiporkko 30.9.2004 oli 3,59 %. Luottoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Lainakannasta 30.9.2004 oli 49,3 % sidottu joko 3-12 kk euribor -korkoon tai peruskorkoon. Lainoista 50,7 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Lainojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika oli 7,5 vuotta.

Osana kokonaisrahoitusta Technopoliksella oli 30 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys laski liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 30.9.2004 oli 11,0 milj. euroa.

Konsernin omavaraisuusaste 30.9.2004 oli 37,1 % (36,1 %).

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. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 1.7. ja 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 94 (98) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 24 (19) henkilöä, yrityspalveluissa 19 (33) ja projektipalveluissa 51 (46) henkilöä.

KONSERNI

Konserni muuttaa organisaatiotaan ja käynnistää uuden teknologiakeskusalan konsultointiyksikön. Uudessa liiketoimintaorganisaatiossa on em. yksikön lisäksi Oulun seudun yksikkö ja pääkaupunkiseudun yksikkö. Oulun seudun osaamiskeskus -ohjelman non profit -toiminta siirretään perustettavaan uuteen yhtiöön, jossa Technopoliksen omistusosuus tulee olemaan 25 %.

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 35 %. Lisäksi pienomistajiksi tuli Otaniemen tiedeyhteisön keskeisiä toimijoita.

Biotekniikan puhdistilapalveluita tarjoavan Medipolis GMP Oy:n liikevaihdon vähennys edelliseen kauteen nähden oli 0,67 milj. euroa. Yhtiön tulos alensi konsernin tulosta 0,11 milj. eurolla tulosjaksolla. Medipolis GMP:n toiminnan sopeuttaminen markkinatilanteeseen jatkuu.

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.

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 omistamat Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat ja 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.

IAS- JA IFRS-STANDARDIEN KÄYTTÖÖNOTTO

Technopolis-konserni julkaisee ensimmäisen IAS- ja IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen vuonna 2005 päätyvältä tilikaudelta ja ensimmäisen standardien mukaisen osavuositarkastuksen ajalta 1.1. - 31.3.2006.

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 30.9.2004 oli 59,3 milj. euroa. Sopimuskannasta toistaiseksi voimassa olevia tai 2004 päättyviä on 1 %, vuonna 2005 - 2007 päättyviä 33 %, vuonna 2008 - 2010 päättyviä 28 %, vuonna 2011 - 2013 päättyviä 29 % ja vuonna 2014 tai myöhemmin päättyviä on 9 %.

Technopolis on päättänyt kasvustrategiassaan vuodelle 2008 selvittää yhtiön laajentumismahdollisuudet nykyisten toimintapaikkakuntien lisäksi muihin kasvukeskuksiin Suomessa. Potentiaalisia alueita arvioidaan olevan yhdestä kolmeen. Lisäksi yhtiö on päättänyt selvittää konseptinsa mukaisen toiminnan käynnistämisedellytyksiä Baltian alueella.

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 muutoksiin kautta yhtiön tulokseen.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Oulu 27.10.2004

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 - 30.9.2004	1.1.2003 - 30.9.2003	1.1.2003 - 31.12.2003
	MEUR	MEUR	MEUR
KONSERNITULOSLASKELMA			
Liikevaihto	21,31	21,34	28,48
Liiketoiminnan muut tuotot 1)	4,15	3,58	5,62
Poistot ja arvonalentumiset	-3,44	-3,35	-4,39
Konsernireservin vähennys	1,48	1,52	0,90
Liiketoiminnan kulut	-13,33	-13,59	-19,03
Liikevoitto	10,17	9,51	11,58
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,97	-2,85	-3,51
Voitto ennen satunnaisia eriä	7,19	6,66	8,07
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	7,19	6,66	8,07
Tilikauden tulos	6,01	5,06	5,94
KONSERNITASE			
Aineettomat hyödykkeet	0,79	0,62	0,62
Aineelliset hyödykkeet	182,83	172,72	172,74
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyryksissä	0,97	0,86	0,83
Muut osakkeet ja osuudet	0,24	0,34	0,21
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2,64	2,22	3,21
Rahat ja pankkisaamiset	1,97	4,60	1,62
Vastaavaa yhteensä	189,44	181,36	179,23
Osakepääoma	31,13	28,11	28,11
Muu oma pääoma	33,85	27,53	28,49
Vähemmistöosuus	4,60	5,22	4,56
Konsernireservi	0,51	4,63	1,84
Pitkäaikainen vieras pääoma	92,71	86,83	81,86
Lyhytaikainen vieras pääoma	26,64	29,04	34,37
Vastattavaa yhteensä	189,44	181,36	179,23
RAHAVIRTALASKELMA			
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto	10,17	9,51	11,58
Poistot ja konsernireservin vähennys	1,95	1,82	3,49
Muut oikaisut liikevoittoon	-0,04		
Käyttöpääoman muutos	1,88	0,29	-1,38
Saadut korot	0,03	0,02	0,03
Maksetut korot ja maksut	-3,05	-3,02	-3,99
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	-0,11	0,01	0,01
Maksetut verot	-1,04	-1,07	-1,60
Liiketoiminnan rahavirta	9,80	7,56	8,15
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,03		0,09
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5,72	-8,15	-12,73
Tytäryritysten hankinta	-7,94	-0,03	-0,03
Investointien rahavirta	-13,68	-8,18	-12,67
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	17,50	2,15	2,15
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-6,75	-6,94	-11,03
Maksetut osingot	-4,16	-3,65	-3,65
Maksullinen osakeanti	6,54		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-8,90	10,90	15,90
Rahoituksen rahavirta	4,24	2,46	3,37
Rahavarojen muutos	0,35	1,84	-1,15
Rahavarat tilikauden alussa	1,62	2,77	2,77
Rahavarat tilikauden lopussa	1,97	4,60	1,62
TUNNUSLUVUT			
Liikevaihdon muutos, %	-0,2	27,1	25,8
Liikevoitto/liikevaihto, %	47,7	44,5	40,7
Omavaraisuusaste, % 2)	37,1	36,1	35,2
Henkilöstö konserniyhtiöissä	94	98	95
Tulos/osake, euro 2)	0,35	0,31	0,36
Oma pääoma/osake 2)	3,56	3,62	3,51
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	17 257 657	16 548 588	16 569 106
Kiinteistökannan tasearvo, 1 000 euroa 3)4)	172 363	167 591	159 429
Nettoinvestoinnit kiinteistökkantaan, 1 000 euroa 3)4)	16 062	39 235	38 536
Nettoinvestoinnit kiinteistökkantaan sis. keskeneräiset rakennukset ja niiden maa-alueet, 1 000 euroa 4)	14 109	37 843	39 891
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta 5)	10,4	9,9	10,2
Pinta-alan vuokrausaste, %	97,7	97,1	96,9
VASTUUSITOUMUKSET			
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	1,5	1,5	1,5
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu ALV 33 § tarkoittamissa tilanteissa	17,1	20,8	21,1
Vuokranmaksuvastuu	0,6	0,6	0,6
Osakkuusyritysten 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 vuositasolle kertomalla se 1,33:lla.