

# Technopolis Oyj

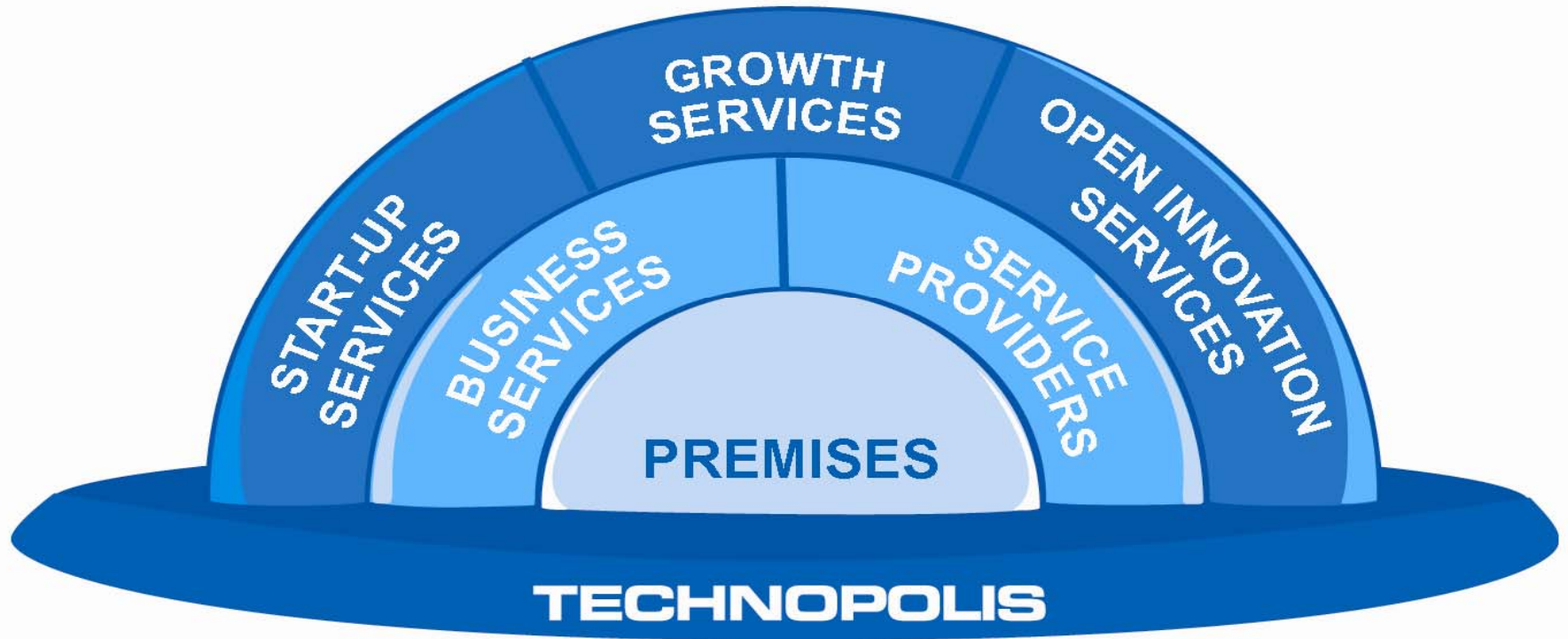
2008 Katsaus

# Technopolis-konserni



- Erikoistunut teknologiayritysten toimintaympäristöihin
- Euroopan suurin alallaan
- Kasvuhakuinen ja kannattava
- Ainutlaatuinen konsepti

# The Technopolis Concept



**TECHNOPOLIS**

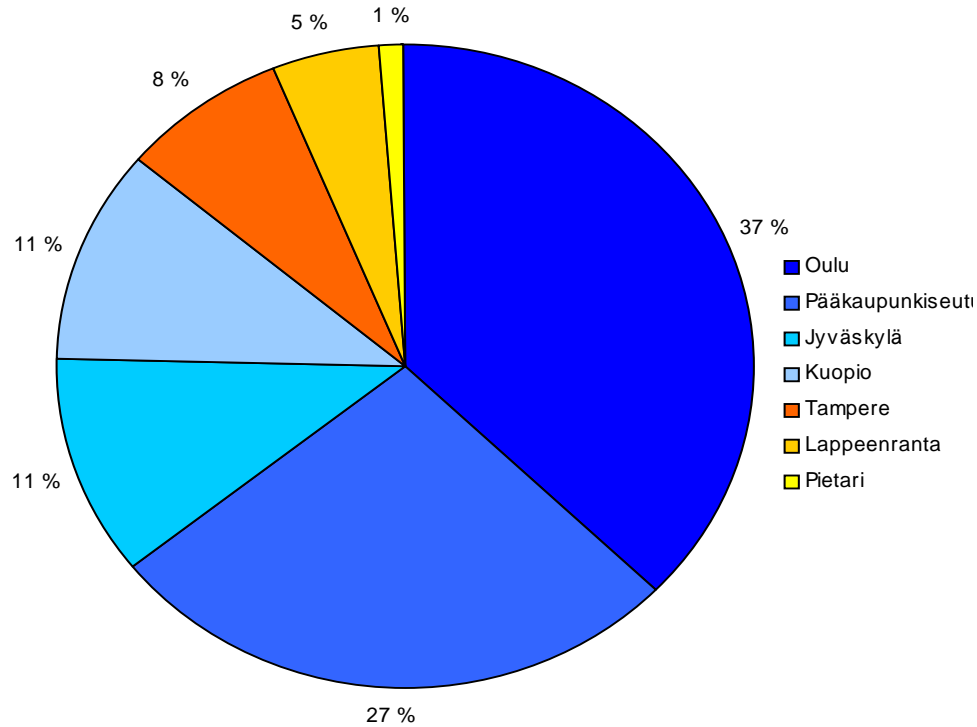
# Laaja teknologiakeskusverkosto

- Noin 1.200 yritystä ja yhteisöä, jotka työllistävät noin 16.000 ihmistä
- 15 verkostona toimivaa teknologiakeskusta
- Käytössä ja rakenteilla 481.000 m<sup>2</sup> toimitiloja
- Korkealuokkaisia uusia toimitiloja 10 m<sup>2</sup>:stä 40.000 m<sup>2</sup>:iin



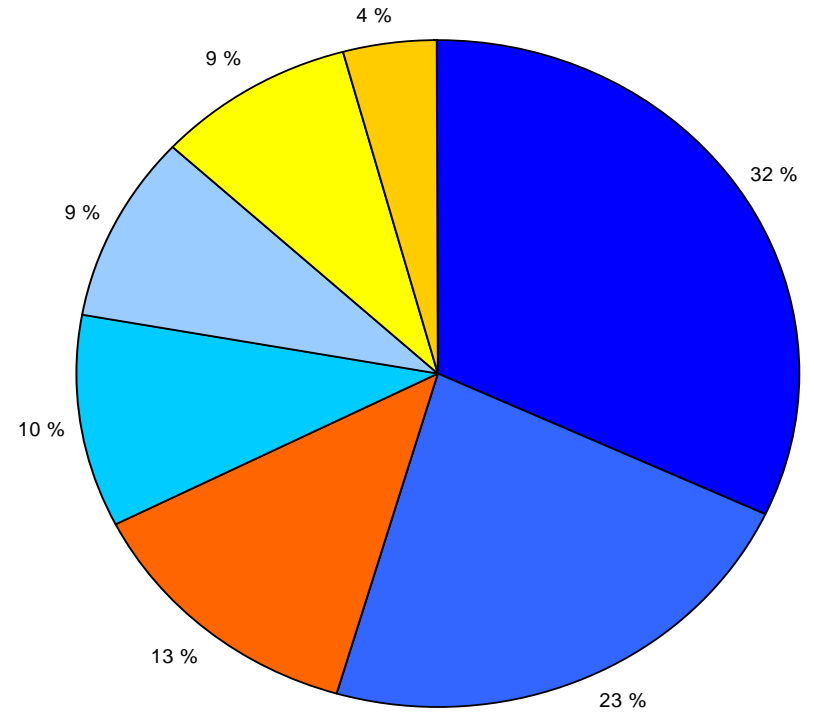
**TECHNOPOLIS**

# Kiinteistökanta



2008

Technopoliksen omistamien kiinteistöjen käypä arvo 31.12.2008 MEUR 620



2010

Technopoliksen omistamien kiinteistöjen käypä arvo 31.12.2010 arviolta MEUR 750

# Suurimmat asiakkaat

Asiakas	Asiakas
ARK Therapeutics Oy	Metso Paper Oy
Aspocomp Oulu Oy	NetHawk Oy
Digia Oyj	Nokia Oyj
Fazer Amica Oy	PKC Group Oyj
Honeywell Oy	Pöyry Oyj
Inion Oy	SWECO Industry Oy
Jyväskylän yliopisto	TKK
Kemira Oyj	TeliaSonera Finland Oyj
Kuopion yliopisto	TietoEnator Oyj
Logica Suomi Oy	VTT

- 31.12.2008 suurimmalla kahdellakymmenellä asiakkaalla oli vuokrattuna noin 47% kannasta.
- Yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9,1%.

# Suurimmat investoinnit

Kohde		Alue	Vuosi	m <sup>2</sup>	Investointi MEUR
Technopolis Kuopio Oy	hankinta	Kuopio	2008	47 800	67,3
Hermia 12	valmis	Tampere	2008	5 092	9,2
Vapauden aukio 1. vaihe	valmis	Lappeenranta	2008	3 149	5,9
Helsinki-Vantaa 5. vaihe	valmis	Vantaa	2008	5 107	13,3
Ruoholahti 1. vaihe	valmis	Helsinki	2008	6 600	18,7
Kontinkangas 3. ja 4. vaihe	valmis	Oulu	2008	6 993	12,4
Kontinkangas 5. vaihe	rakenteilla	Oulu	2009	3 504	7,2
Hermia 15 1. vaihe	rakenteilla	Tampere	2009	4 910	14,5
Ohjelmakaari 2. vaihe	rakenteilla	Jyväskylä	2009	3 780	7,7
Yliopistonrinne 1. vaihe	rakenteilla	Tampere	2010	11 700	33,3
Pietari, Pulkovo 1. vaihe	rakenteilla	Venäjä	2010	19 000	50,0
Yhteensä				117 635	239,5

# Tapahtumat 2008

# Technopoliksen kokonaisvaltainen videoneuvottelupalvelu



- Ensimmäisenä Pohjoismaissa yleisön käyttöön tarkoitetut TELEPRESENCE huoneet Espoossa ja Oulussa
- Joustavat palveluteknologiat jokaisella Technopolis paikkakunnalla:
  - Helsinki, Espoo, Vantaa, Oulu, Tampere, Lappeenranta, Jyväskylä, Kuopio ja Pietari
- Palvelu edistää asiakkaidemme liiketoimintaa tehostamalla päätöksentekoa ja aikaansaamalla ajan ja kustannuksien säästöä
- Palvelu edustaa ympäristöä ja kestävästä kehitystä tukevaa teknologiakehitystä
- Yhteistyökumppaneinamme ovat Tandberg ja Visual Conference Group

# Business Development Services

Technopolis Ventures Serves More Than Half of New Finnish High Tech High Growth Start-ups

Start-Up Operations*	2004	2005	2006	2007	2008
Class-A start-ups	9	19	36	52	65
Risk investments for clients (deals)	14	22	25	20	41
Risk financing for clients (MEUR)	NA	NA	12	15	53
Early stage Risk financing deals avg. (MEUR)	NA	NA	0.48	0.7	1.29

\* 2004-2007 pro forma, Tampere and Kuopio from 2007

# Technopolis Clients are Winners

- Formed in 1993, Red Herring is a primary instrument among Technology industry executives and investors to discover promising start-ups globally
- Past winners include Google, Yahoo!, Skype, YouTube
- *All* 2008 Red Herring Global Top 100 Private Companies from Finland are Technopolis Ventures customers
- 7Signal, Ball-it, Codenomicon, Hammerkit, Severa: represent Helsinki region, Lappeenranta and Oulu
- Selected from 1,800 of the top companies from Europe, North America, and Asia
- In addition to sparring and providing other support, we are proud reference customers of three of the winners!



# Kuopion hankinta



- Technopolis Kuopion (aiemmin Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy) osakkeiden kauppakirja allekirjoitettiin Kuopion kaupungin kanssa 21.2.2008.
- Technopolis Kuopio Oy sulautui emoyhtiöön viimeisellä kvartaalilla
- Yhteensä 50 705 m<sup>2</sup>

# Hermia 12, Tampere



- Valmistui helmikuussa
- Yhteensä 5 000 m<sup>2</sup>
- 100 % vuokrattu

# Hermia 15, Tampere



- Hermia 15 – kiinteistön 1. vaihe päätettiin käynnistää 5/2008
- Kustannusarvio on MEUR 14,5
- Yhteensä 12 150 m<sup>2</sup>
- 70 % vuokrattu
- Arvioitu valmistuminen 8/2009

# Vapaudenaukio, Lappeenranta

- 1. vaihe valmistui toukokuussa 2008
- Yhteensä 3 150 m<sup>2</sup>
- 100 % vuokrattu



# Ruoholahti 1. vaihe



- Yhteensä 6 600 m<sup>2</sup>
- Vaihe valmistui elokuussa 2008
- 98 % vuokrattu
- Start-up keskukselle jono

# Kontinkangas C & D, Oulu



## C -talo

- Yhteensä 3104 m<sup>2</sup>
- Valmistui elokuussa 2008
- 100% vuokrattu

## D -talo

- Yhteensä 3319 m<sup>2</sup>
- Valmistui syyskuussa 2008
- 100% vuokrattu

# Helsinki-Vantaa 5. vaihe



- Vaihe valmistui joulukuussa 2008
- Yhteensä 6 700 m<sup>2</sup>
- Yli 67 % vuokrattu

# Yliopistonrinne 1. vaihe, Tampere



- Käynnistettiin kesäkuussa 2008
- Kustannusarvio on MEUR 33,3
- Yhteensä 19 200 m<sup>2</sup>, johon sisältyy 130 paikan autohalli
- 41 % vuokrattu
- Arvioitu valmistuminen 2/2010

# Ohjelmakaari 2. vaihe, Jyväskylä



- Käynnistettiin kesäkuussa 2008
- Kustannusarvio on MEUR 7,7,
- Yhteensä 4 790 m<sup>2</sup>
- 63 % vuokrattu
- Arvioitu valmistuminen 6/2009

# Pulkovo 1. vaihe, Pietari



- Vaiheen kustannusarvio on noin MEUR 50
- Yhteensä 24 100 m<sup>2</sup>
- Arvioidaan valmistuvan keväällä 2010

# Ylin johto vaihtui 15.9.2008

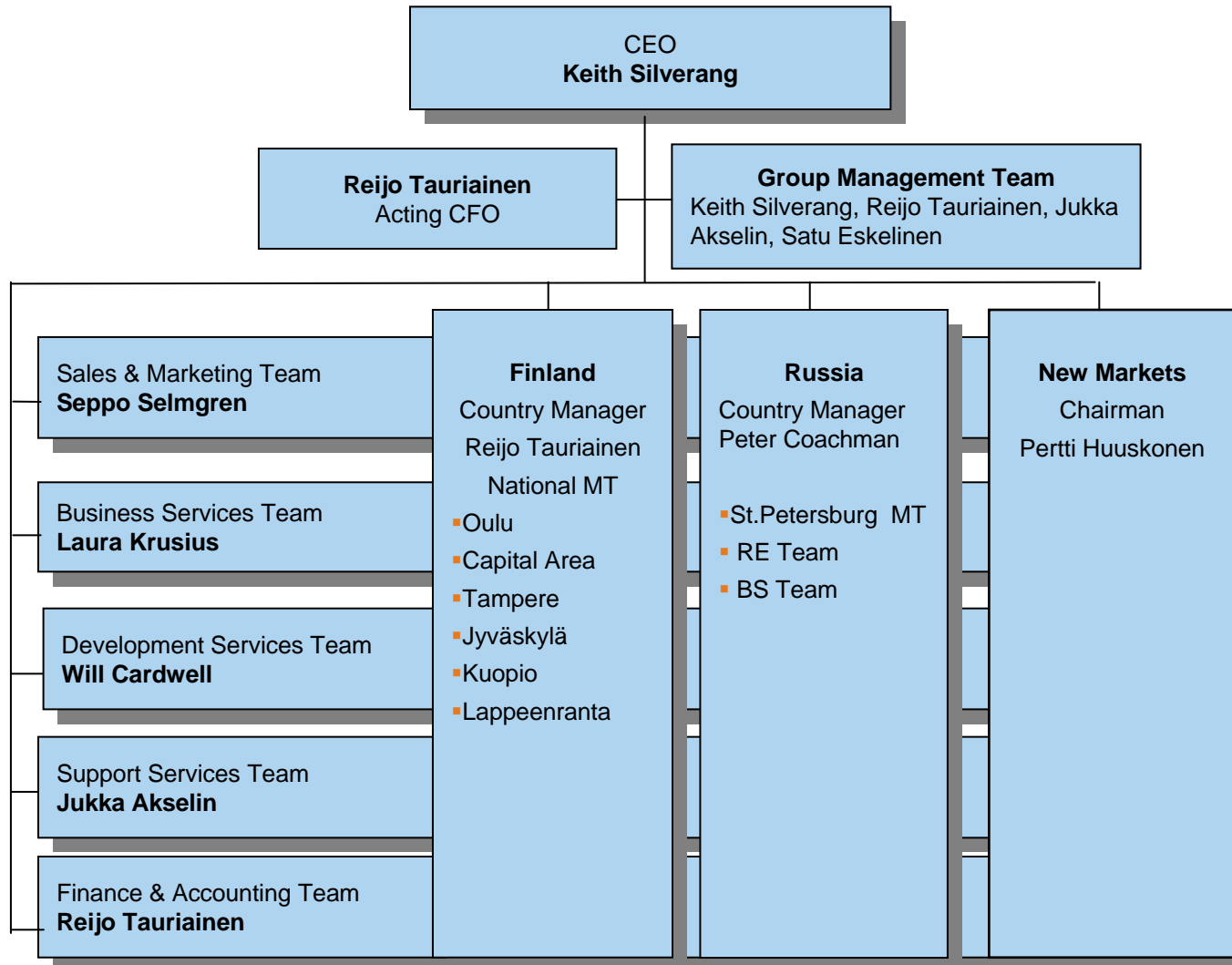


- TJ Pertti Huuskonen siirtyi täysiaikaiseksi puheenjohtajaksi



- PKS-johtaja Keith Silverang siirtyi toimitusjohtajaksi

# Technopolis Organization



# Technopoliksen johtoryhmä



Reijo Tauriainen, Keith Silverang, Satu Eskelinen, Jukka Akselin

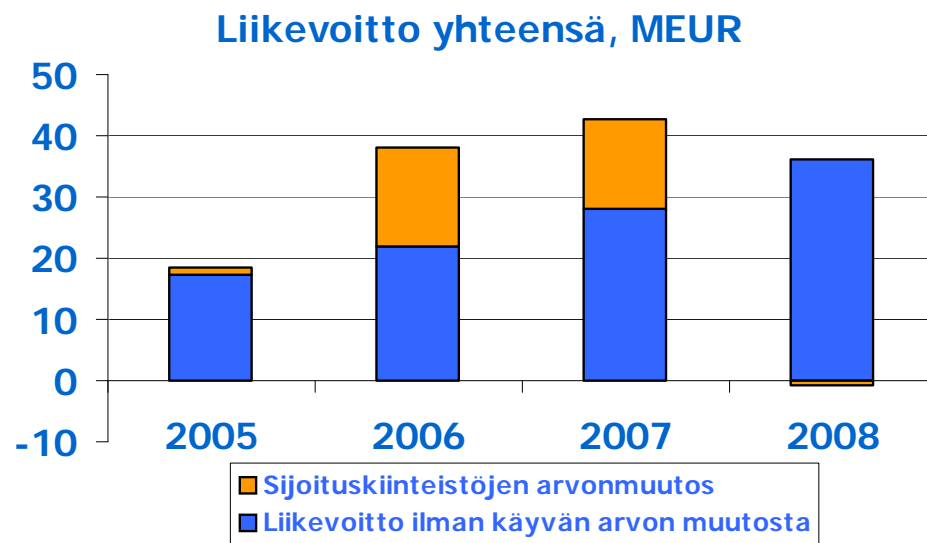
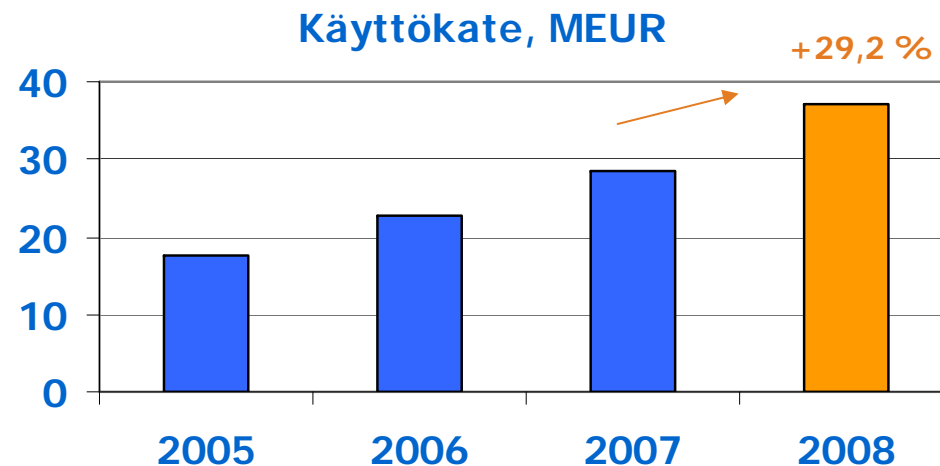
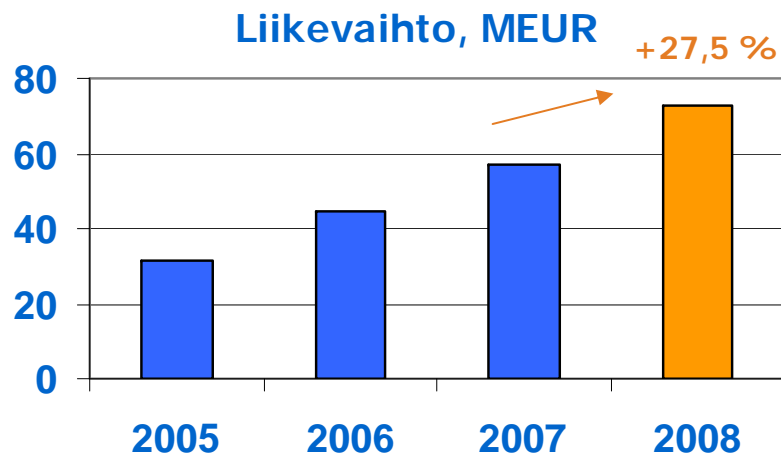
# System Technopolis

Joulukuussa 2008 käynnistimme sisäisen kehitysohjelman, jonka tavoitteena on:

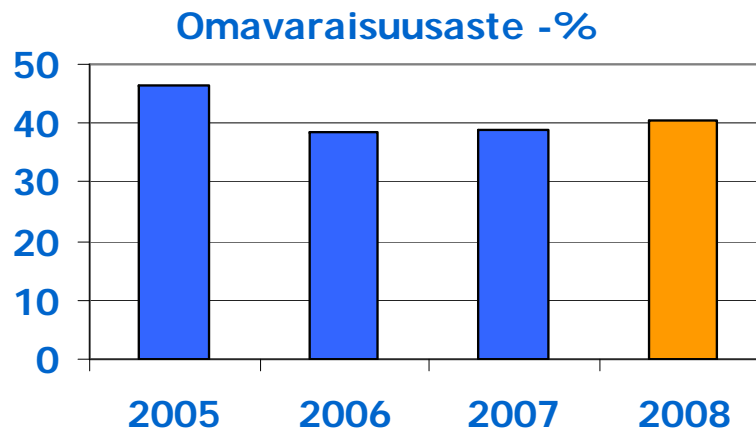
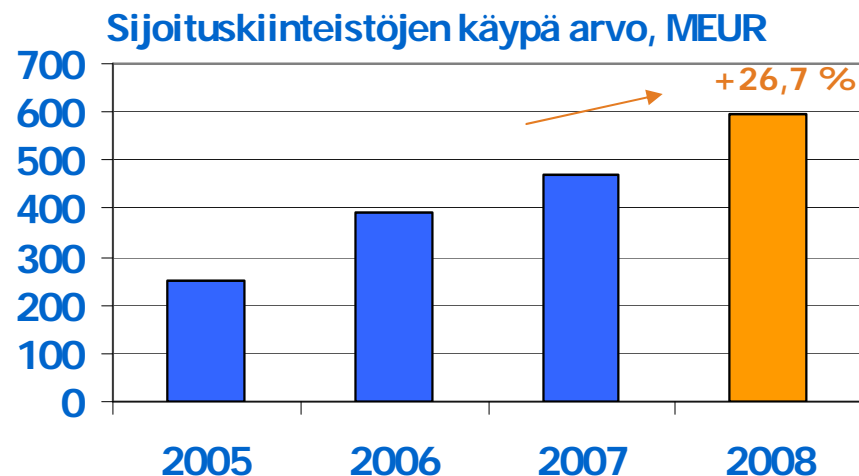
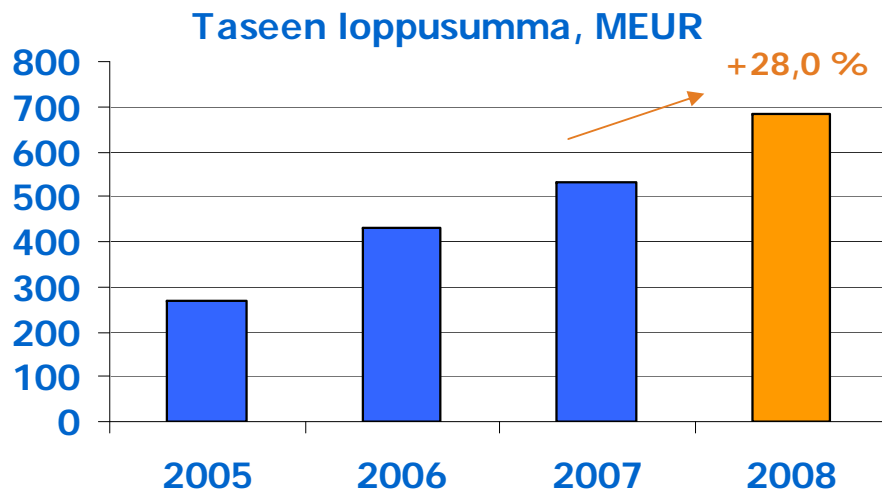
- Standardoida ja integroida ydinprosessit
- Panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen
- Panostaa uusien teknologioiden hyödyntämiseen
- Parantaa konsernin kustannustehokkuutta ja toiminnan laatua
- Luoda kasvualusta konsernin kansainvälistymiselle

# Avainlukuja 2008

# Tuloslukuja

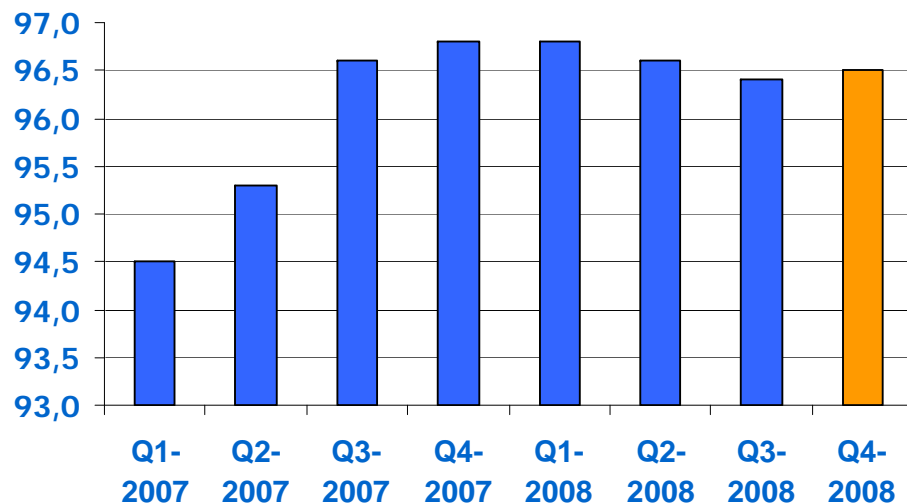


# Taselukuja

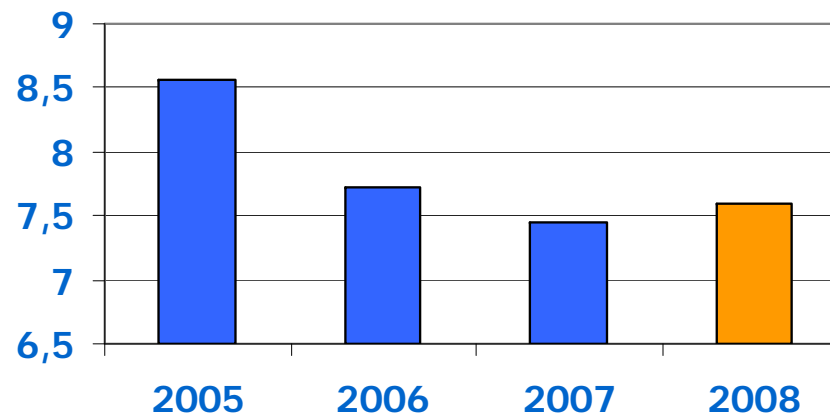


# Vuokrausaste ja nettovuokratuotto

Taloudellinen vuokrausaste, %



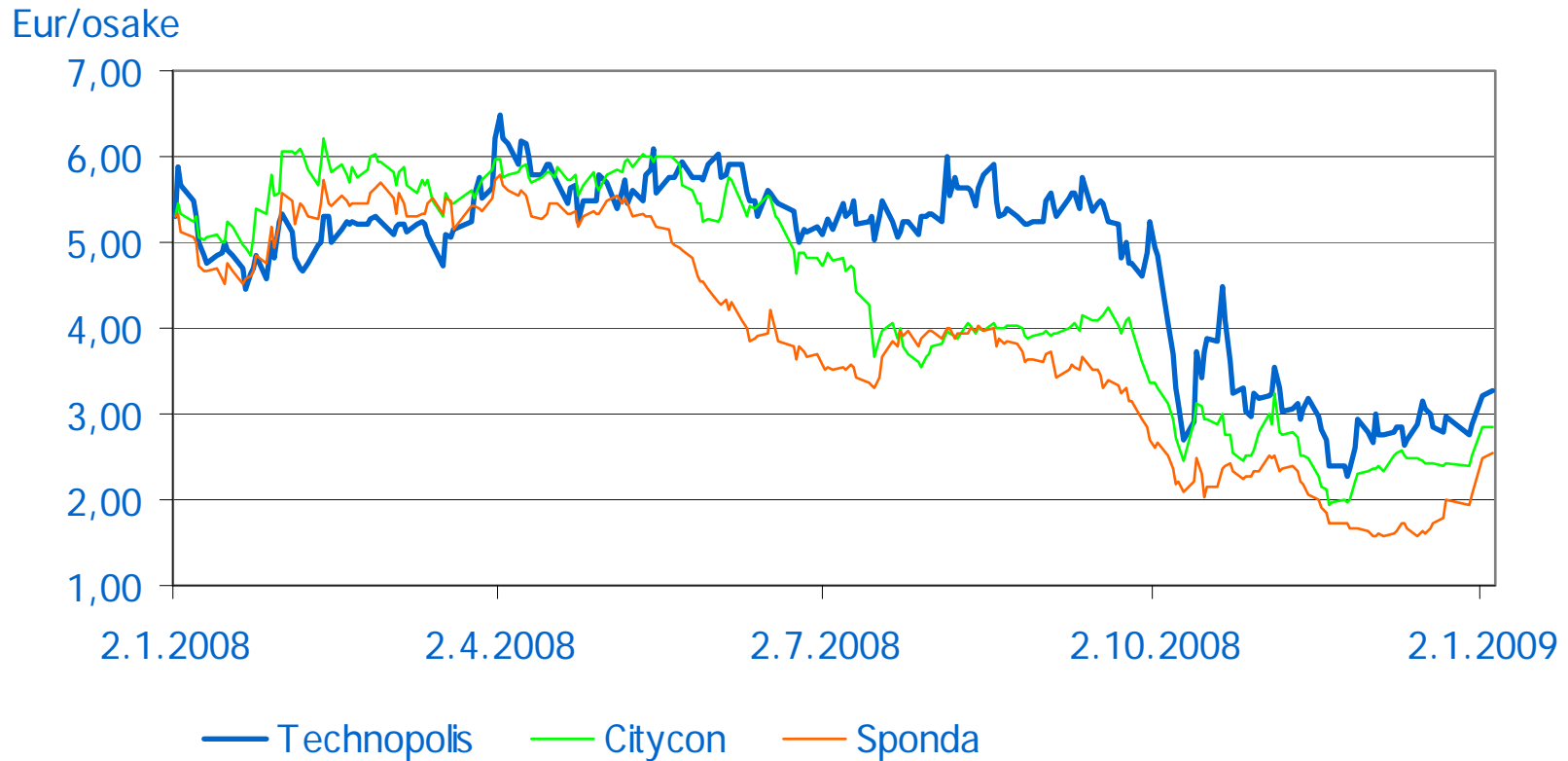
Nettovuokratuotto, %



# Käypien arvojen laskennasta 29.1.2009

- Yhtiö käyttää kahden ulkopuolisen asiantuntijan antaman nettotuottovaatimusten vaihteluvälin keskiarvoa
- Vuosien 2000 – 2008 neliöperusteisten toteutuneiden vuokrausasteiden keskiarvo on ollut 97,5 %
- Vuonna 2008 taloudellinen vuokrausaste on ollut 96,6 % (laskettu kvartaalilukujen keskiarvona)
- Vuosille 2009-2018 neliöperusteisena vuokrausasteena on käytetty 95,5 %
- Neliöperusteisen vuokrausasteen tarkastaminen 31.12.2008 käyvän arvon laskelmissa perustuu seuraavaan seikkoihin:
  - Technopolis on vuosien 2005 – 2008 aikana ostanut 6 (Lappeenranta, Laanila, Jyväskylä, Tampere, Innopoli II ja Kuopio) teknologiakeskusta ja laajentanut uudisrakentamisella useita teknologiakeskuksista
  - Ostettujen kohteiden vuokrausasteita on kyetty oston jälkeen nostamaan, mistä syystä neliöperusteiset käyttöasteet on muutettu jaksolla 2009 – 2018 paremmin kuvaamaan nykyistä tilannetta huomioiden taantumien vaikutukset
  - Lisäksi historia osoittaa Technopolis- konseptin toimivuuden myös vaikeutuvissa olosuhteissa kuten 2000 luvun alun teknologiataantumassa

# Kurssikehitys 2.1.2008-5.1.2009 (verrokrit suhteellisena)



# Osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat	% osakepääomasta	osakemäärä
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	9,37	5 374 740
Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company	6,52	3 737 725
Oulun kaupunki	5,34	3 062 925
Tampereen kaupunki	3,41	1 956 649
OP-Henkivakuutus	2,13	1 222 884
OP-Eläkekassa	1,54	885 938
Jyrki Hallikainen	1,46	839 612
OP-Eläkesäätiö	1,32	757 380
Suomen Kulttuurirahasto	1,24	712 693
Odin Finland	1,23	707 200
Yhteensä	33,58	19 257 746
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	44,40	25 461 358

# Tulevaisuuden näkymät

- Technopoliksen toimintaympäristöjen ja tarjoamien palveluiden kysyntä säilyy kohtuullisena
- Yleinen talouden heikentyminen voi pitkittyessään muodostaa haasteen konsernin kasvutavoitteille
- Yhtiö jatkaa toimenpiteitä, joiden tavoitteena on suojella kannattavuutta myös vaikeissa taloudellisissa olosuhteissa
- Konsernin liikevaihto ja käyttökate kasvaa 5-8 % vuonna 2009

# Visio 2012

- Tavoitteena toimia kaikissa Suomen johtavissa teknologiakeskuksissa sekä Venäjällä ja 2-3 muussa maassa
- Houkuttelevin teknologiakeskusten verkosto Euroopassa
- Tavoitteena kasvattaa liikevaihtoa keskimäärin 15 % vuosittain 2009 - 2012

→ **Jatkaa kontrolloitua ja vahvaa kasvua**

# Kiitos!

[Keith.silverang@technopolis.fi](mailto:Keith.silverang@technopolis.fi)

+358 40 566 7787

# TP- konsernin yhteenveto 2005 - 2008

Tuloslaskelmatiedot, TEUR	2008	2007	2006	2005
Liikevaihto	72 571	56 899	44 837	31 730
Liiketoiminnan muut tuotot	5 480	5 237	3 863	2 418
Käyttökate	36 985	28 631	22 670	17 486
Liikevoitto	35 312	42 558	38 213	18 533
Tulos ennen veroja	21 379	32 893	33 047	15 110
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	15 987	24 039	23 736	12 679

Tasetiedot, TEUR	2008	2007	2006	2005
Taseen loppusumma	683 564	534 156	431 394	270 162
Sijoituskiinteistöt <sup>1)</sup>	594 022	468 760	392 160	249 325
Rahat ja pankkisaamiset	7 146	1 076	2 803	2 397
Oma pääoma	275 704	207 167	165 276	124 807
Korollinen vieras pääoma	350 272	277 851	229 488	125 176

Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot	2008	2007	2006	2005
Liikevaihdon muutos, %	27,5	26,9	41,3	10,0
Liikevoitto/liikevaihto, %	48,7	74,8	85,2	58,4
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	6,6	12,9	17,0	11,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	7,1	9,9	11,9	8,3
Omavaraisuusaste, %	40,5	39,0	38,5	46,4
Velkaantumisaste, %	124,5	133,6	137,1	98,3
Korkokate, %	217,1	412,6	708,8	527,2
Henkilöstö konserniyhtiöissä	165	142	113	74

# TP- konsernin yhteenveto 2005 - 2008

Osakekohtaiset tiedot	2008	2007	2006	2005
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,31	0,58	0,63	0,38
Tulos/osake, laimennusvaik.oikaistu, euro	0,31	0,58	0,63	0,38
Oma pääoma/osake, euro	4,8	4,69	4,03	3,39
Osinko/osake, euro	0,12	0,15	0,14	0,13
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	52 029 796	41 407 380	37 472 329	33 358 468
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	57 345 341	44 107 501	39 833 582	35 852 046
Muut tunnusluvut	2008	2007	2006	2005
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta <sup>1)</sup>	7,60	7,45	7,73	8,56
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	143 273	88 962	137 974	46 011
P/E-luku	9,37	10,01	12,16	13,16
Osinko tuloksesta, %	48,82	25,84	22,10	34,20
Efekttiivinen osinkotuotto, %	5,21	2,58	1,82	2,60
Osakkeiden markkina-arvo, euro	165 154 582	256 264 581	306 718 581	179 260 230
Osakkeiden vaihto, kpl	33 013 701	21 519 642	23 293 922	21 690 055
Osakkeiden vaihto keskim. lukumäärästä, %	63,45	51,97	62,16	65,02
Kurssit, euro				
Ylin kurssi	6,48	8,31	7,99	5,23
Alin kurssi	2,26	4,55	4,41	3,17
Keskikurssi	4,84	6,85	6,01	4,10
Kurssi 31.12.	2,88	5,81	7,70	5,00