



TECHNOPOLIS OYJ

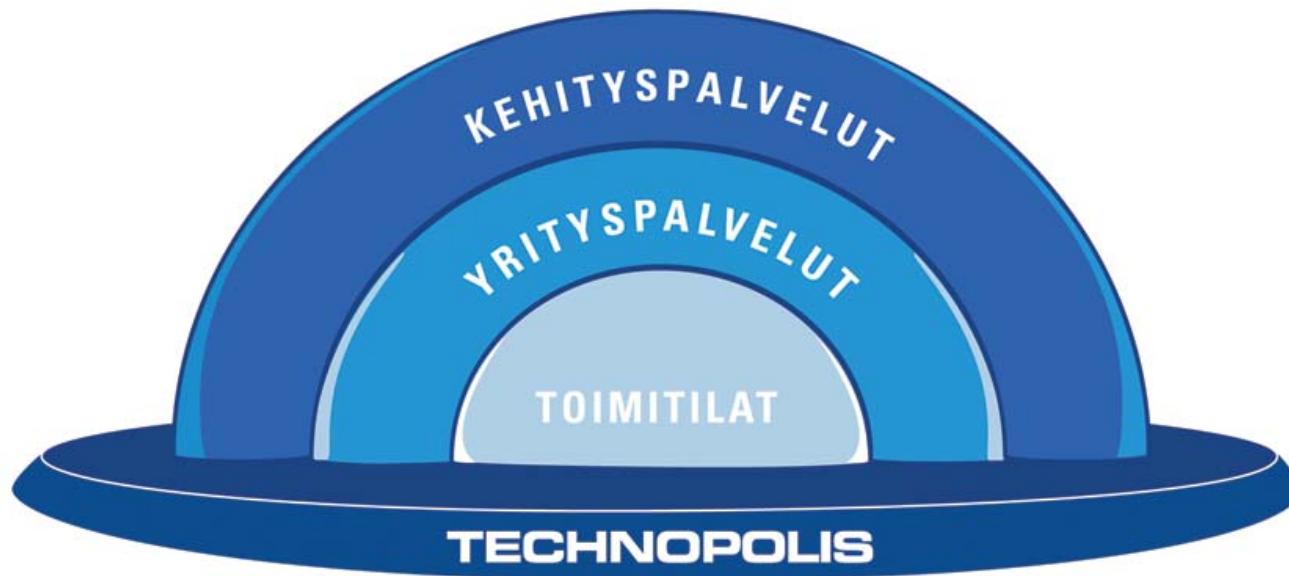
Q3 / 2009 Katsaus

Technopolis-konserni



- Kiinteistöpalveluhybridi
- Tarjoamme toimintaympäristöjä tietointensiivisille yrityksille ja heidän partnereille
- Erikoisuutemme on innovaatio-ekosysteemien ja –palveluiden kehittäminen, hallinta ja kasvattaminen
- Skaalautuva kansainvälisesti siirrettävä ja jalkautettava konsepti
- Kasvuhakuinen ja kannattava

Technopolis konsepti



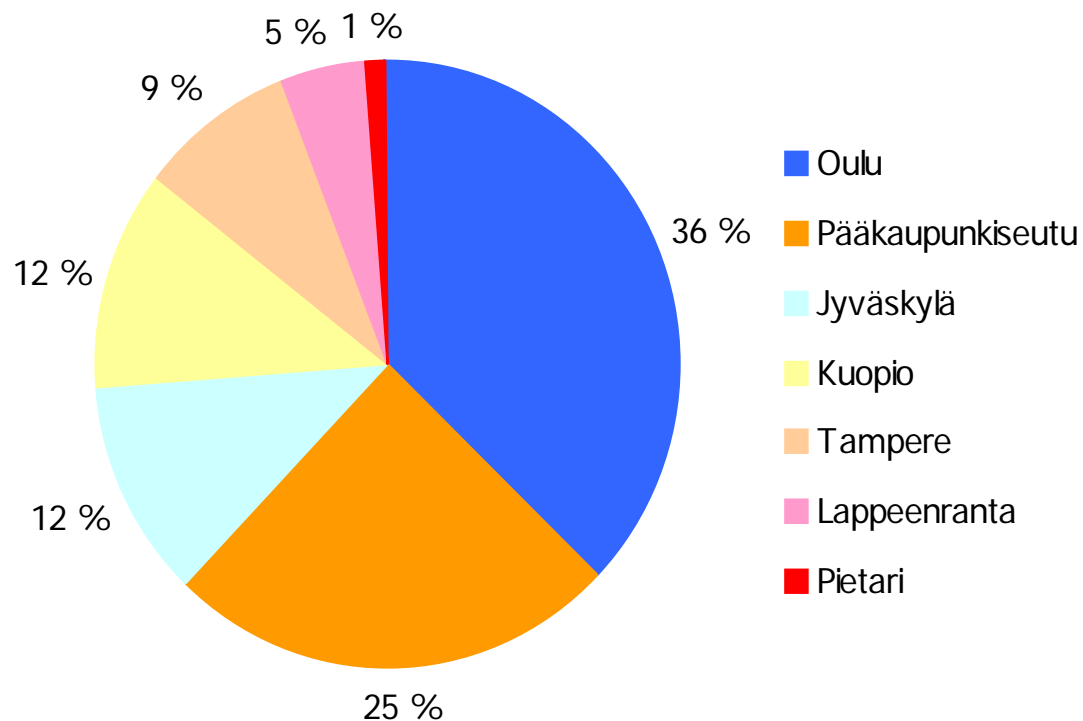
Technopolis verkosto

- Noin 1 190 yritystä ja yhteisöä, jotka työllistävät noin 16 000 ihmistä
- 15 verkostona toimivaa tietointensiivistä toimintaympäristöä
- Käytössä ja rakenteilla 487 000 m² toimitiloja
- Korkealuokkaisia uusia toimitiloja 10 m²:stä 40 000 m²:iin



Technopolis toimipaikat alueittain

Q3 2009



Technopoliksen omistamien kiinteistöjen käypä arvo 30.9.2009 MEUR 620

Tuottovaatimusten muutos Q3 2008 vs Q3 2009: 0,6 %

Tuottovaatimusten muutos Q2 2009 vs Q3 2009: 0,03%

Kiinteistöjen käypien arvojen muutos: Meur -31,1

Suurimmat asiakkaat

Asiakas

ARK Therapeutics Ltd

Aspocomp Oulu Ltd

Digia Plc

Fazer Amica Ltd

Honeywell Ltd

Inion Ltd

Jyväskylä University

Kemira Plc

Kuopio University

Logica Suomi Ltd

Asiakas

Metso Paper Ltd

NetHawk Ltd

Nokia Oyj

PKC Group Plc

Pöyry Group

SWECO Industry Ltd

TKK (Helsinki University of Technology)

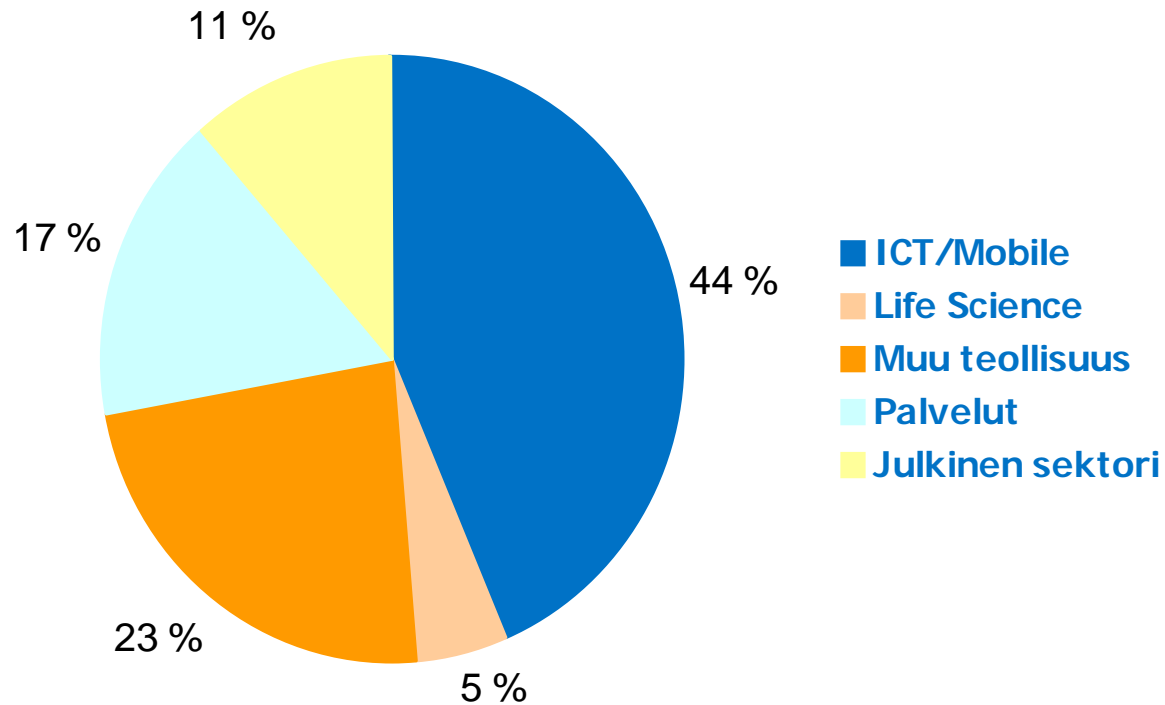
TeliaSonera Finland Plc

Tieto Corporation

VTT

-30.9.2009 suurimmalla kahdellakymmenellä asiakkaalla oli vuokrattuna noin 46 % kannasta.
-Yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 9 %.

Asiakkaiden toimialajakauma



Suurimmat investoinnit

Kohde	Status	Alue	Vuosi	m ²	MEUR	Vuokrattu
Yliopistonrinne 1. vaihe	rakenteilla	Tampere	2010	19 200	33,3	89 %
Microkatu 5. vaihe	rakenteilla	Kuopio	2009	815	2,0	100%
Pietari, Pulkovo 1. vaihe	rakenteilla	Venäjä	2010	24 100	50,0	3 %
Yhteensä				44 115	85,3	

Hermia 15, Tampere



TECHNOPOLIS OYJ 29 lokakuuta 2009

- Valmistunut 8/2009
- Investointi MEUR 14,5
- Yhteensä 11 790 m²
- Vuokrausaste 100 %
 - EpiCrystals Oy
 - TAC Finland Oy
 - Saska Finland Oy

TECHNOPOLIS

Yliopistonrinne 1. vaihe, Tampere



- Käynnistys 6/2008
- Kustannusarvio MEUR 33,3
- Yhteensä 19 200 m²
- Vuokrausaste 88,7 %
 - Ruokakesko Oy
 - Turvatekniikan keskus (TUKES)
 - Oy VR-Rata Ab
 - Aleksin Ravintolat Oy
 - Sofigate Oy, Fondia Oy
- Arvioitu valmistuminen 4/2010

Silmäkeskus, Tampere



- Käynnistyy 3/2010
- Kustannusarvio MEUR 14,2
- Yhteensä 6 450 m²
- Vuokrausaste 100 %
20 vuoden vuokrasopimuksella
- Pirkanmaan sairaanhoitopiiri
- Arvioitu valmistumisaika 10/2011

Pulkovo 1. vaihe, Pietari



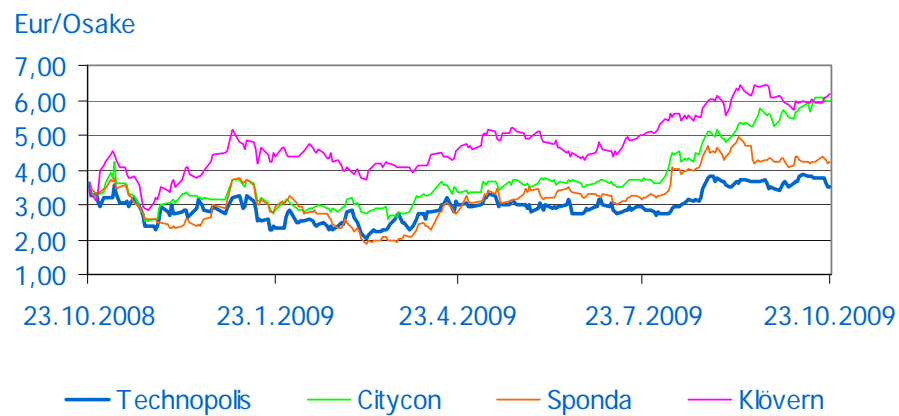
- Käynnistyi 8/2008
- Kustannusarvio MEUR 50
- Yhteensä 24 100 m²
- Keskittyy IT- & ohjelmistoyrityksiin
- Vuokrausaste 3 %
- M-Cloud Ltd
- Arvioitu valmistumisaika keväällä 2010

Kehityspalvelut

Start-Up -toiminta*	2005	2006	2007	2008	2009 Q3
A -luokan start-up:it	19	36	52	65	90
Riskirahoitus asiakkaille (sopimusta)	22	25	20	41	11
Riskirahoitus asiakkaille (MEUR)	NA	12	15	53	19
Alkuvaiheen riskirahoitus- sopimukset keskimäärin (MEUR)	NA	0.48	0.70	1.29	1.73

* 2004-2007 pro forma, Tampere ja Kuopio vuodesta 2007

AVAINLUKUJA Q3 2009

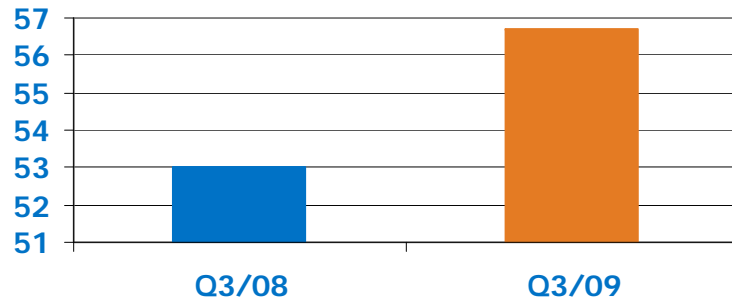


Pääkohdat Q3 / 2009

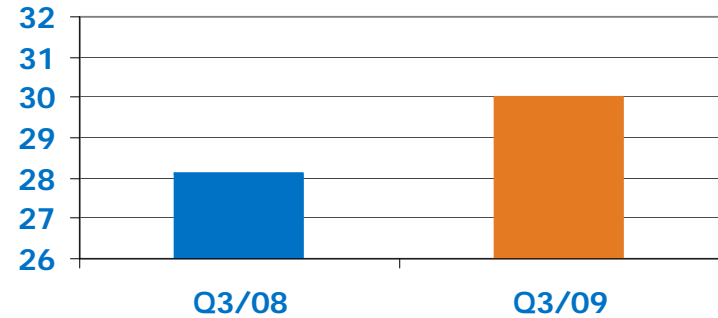
Liikevaihto & tunnusluvut, MEUR	Q3/2009	Q3/2008
Liikevaihto	56,7	53,0
Käyttökate	30,0	28,1
Käyttökate %	52,9 %	52,9 %
Operatiivinen tulos	15,6	12,2
Liikevoitto		
Liikevoitto	-1,5	25,9
Sij. kiint. käyvän arvon muutos	-31,1	-1,3
Voitto ennen veroja	-10,8	15,9
Tulos/osake, laimennettu	-0,14	0,23
Muut tunnusluvut		
Taloudellinen vuokrausaste	94,3 %	96,4 %
Omavaraisuusaste	38,0 %	41,4 %
Rahoituksen tunnusluvut		
Korollisten velkojen määrä kauden lopussa	376,2	333,9
Korollisten velkojen keskiporko kauden lopussa	2,72 %	5,08 %
Koronmaksukyky	3,6	2,4
Luototusaste	58,4 %	55,1 %

Tuloslukuja

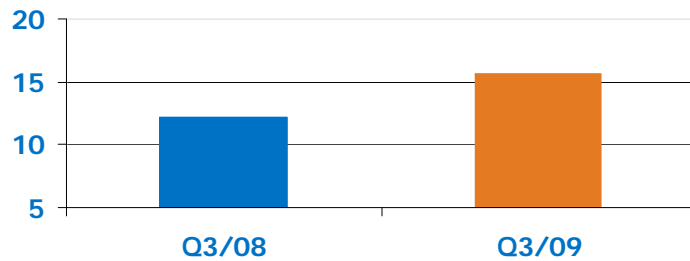
Liikevaihto, MEUR



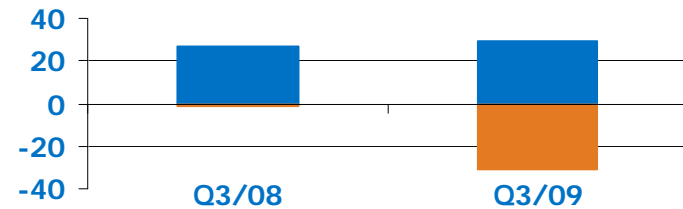
Käyttökate, MEUR



Operatiivinen tulos, MEUR



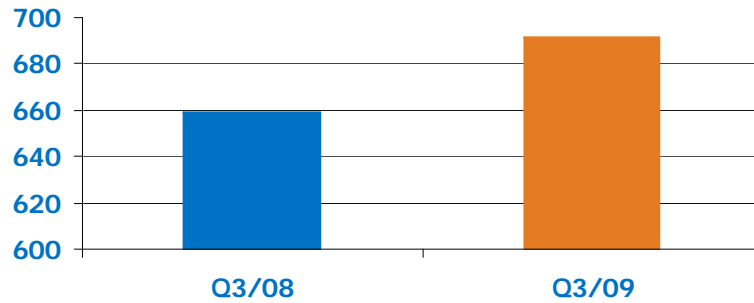
Liikevoitto yhteensä, MEUR



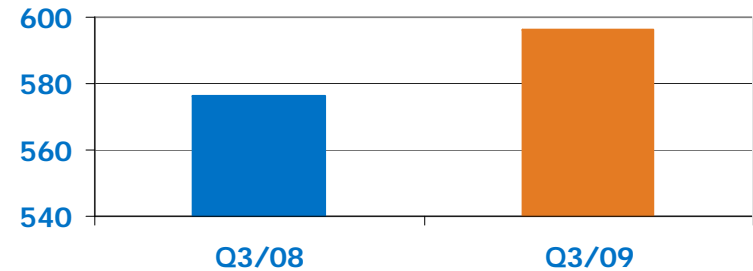
■ Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos
■ Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta

Taselukuja

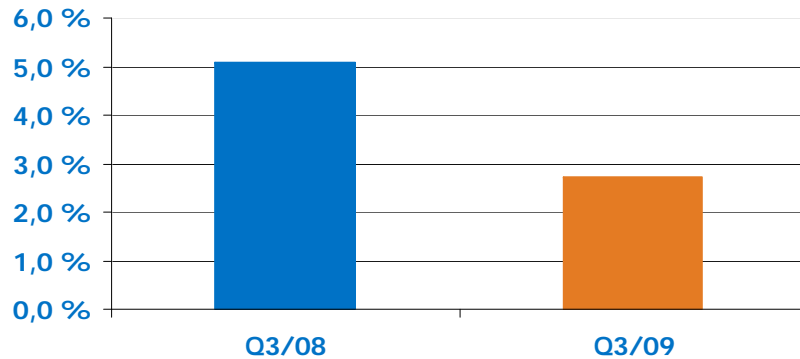
Taseen loppusumma, MEUR



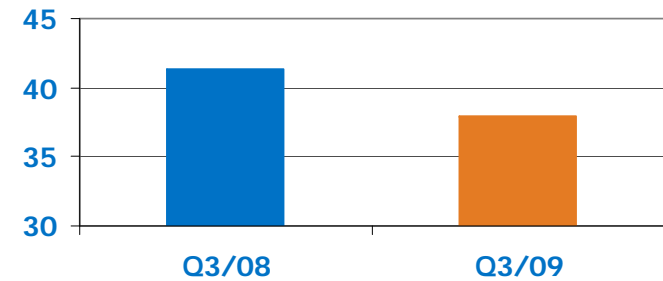
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, MEUR



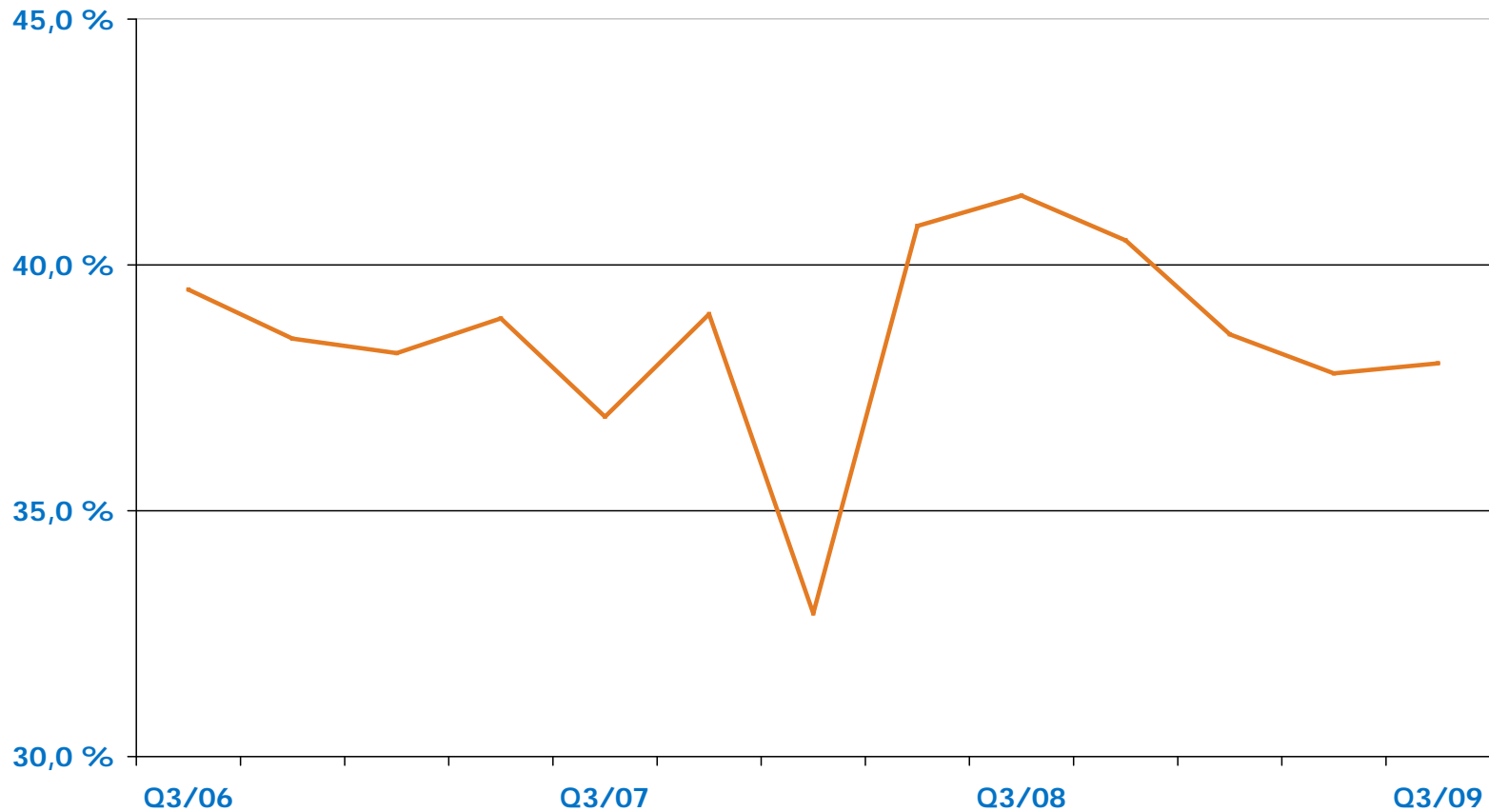
Korollisten velkojen keskiporko



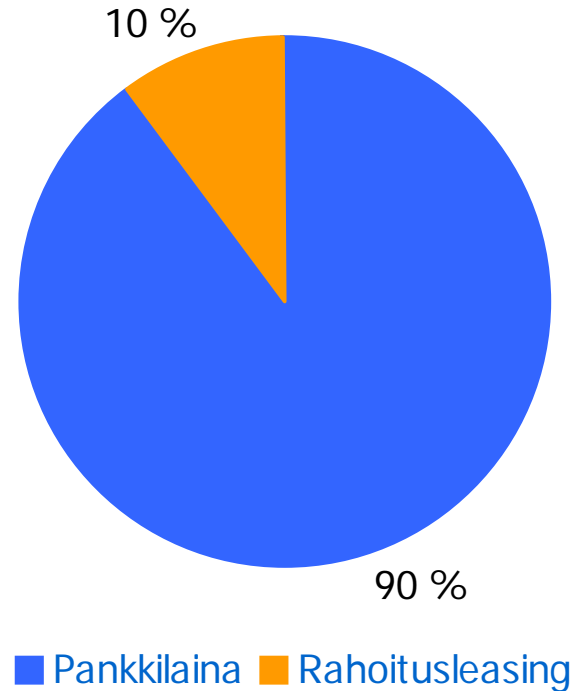
Omavaraisuusaste -%



Omavaraisuusaste



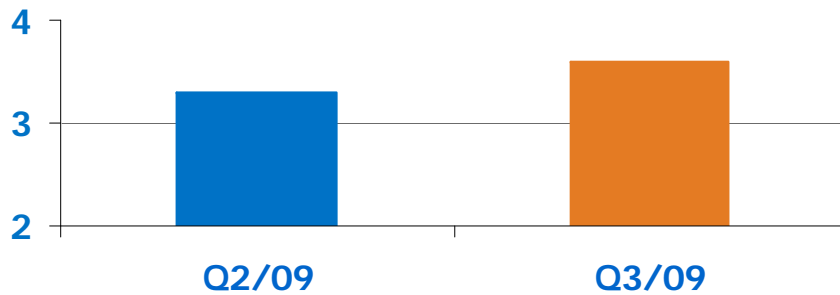
Lainojen jakautuminen



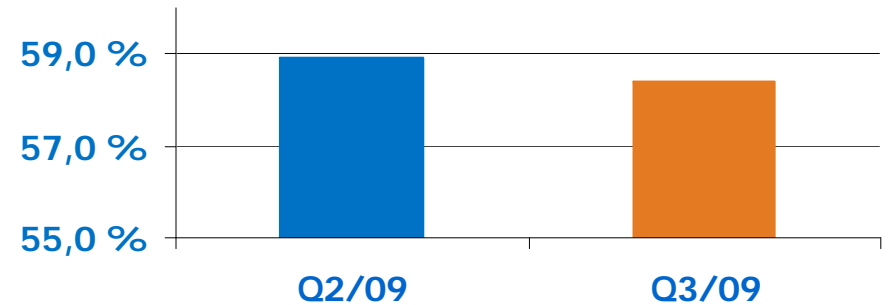
Konsernin korollisten lainojen määrä 30.9.2009 MEUR 376

Koronmaksukyky ja luototusaste

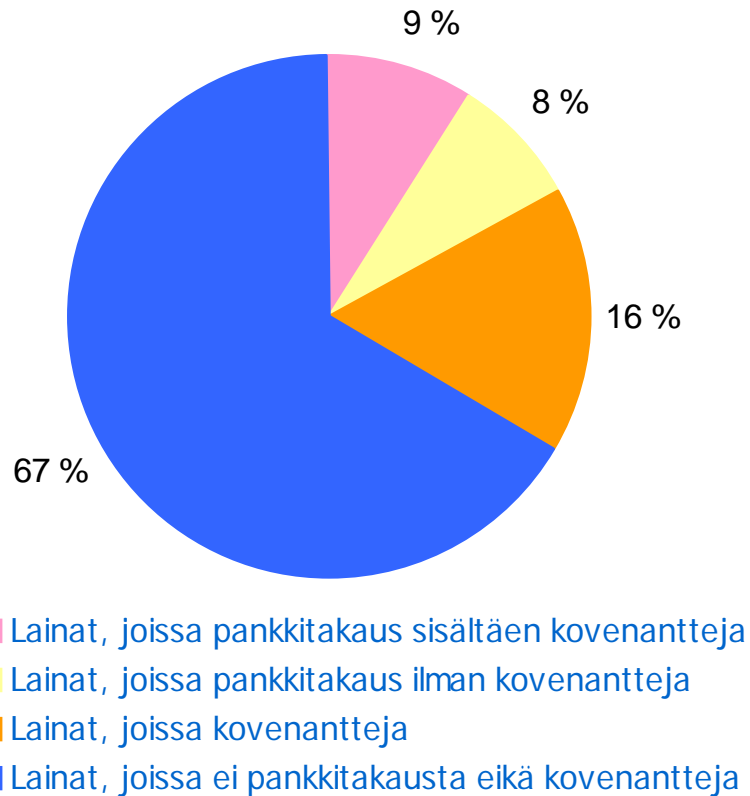
Koronmaksukyky



Luototusaste

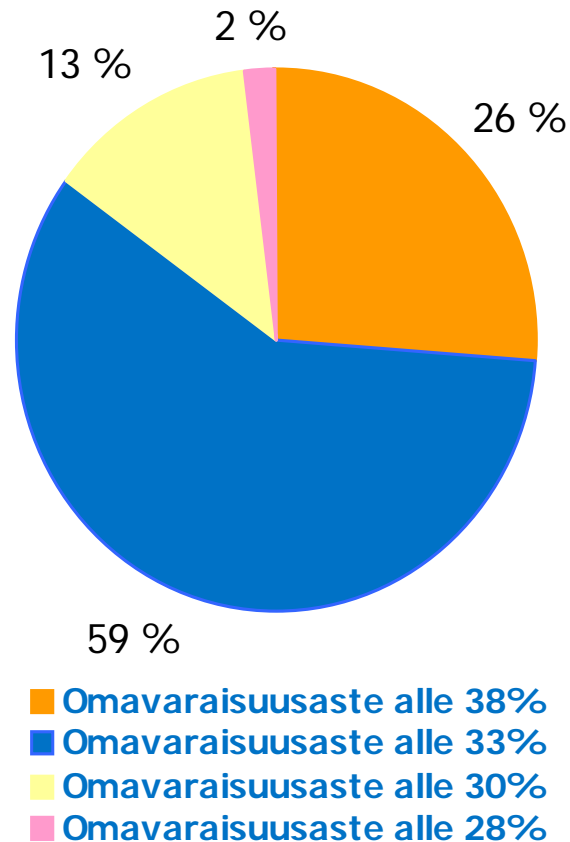


Kovenantit ja pankkitakaukset



Korollisten lainojen määrä 30.9.2009 oli MEUR 376

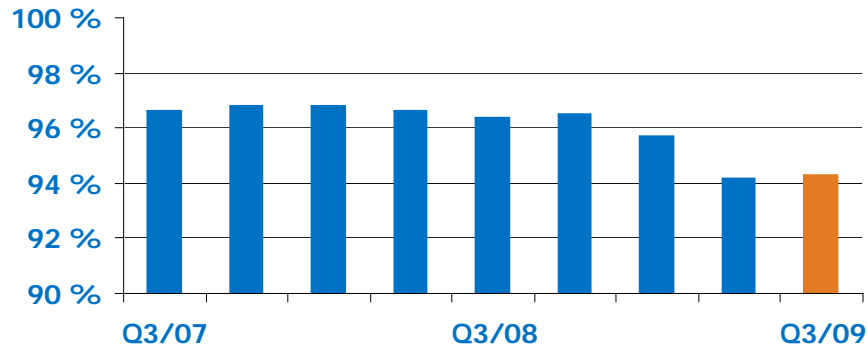
Omavaraisuusaste ja kovenantit



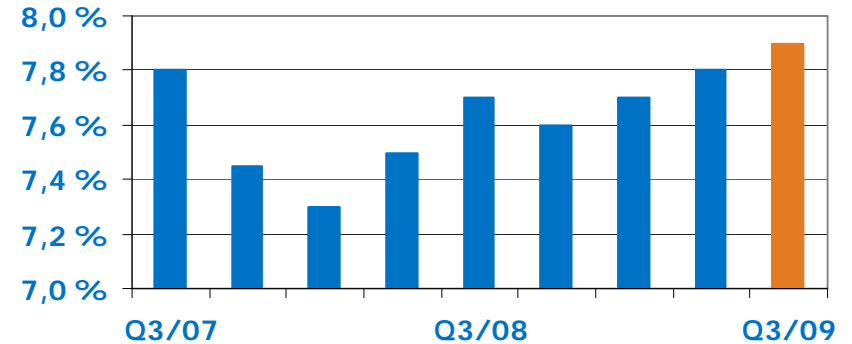
Pitkäaikaiset lainat, joissa kovenantteja MEUR 75,5

Vuokrausaste ja nettovuokratuotto

Taloudellinen vuokrausaste, %

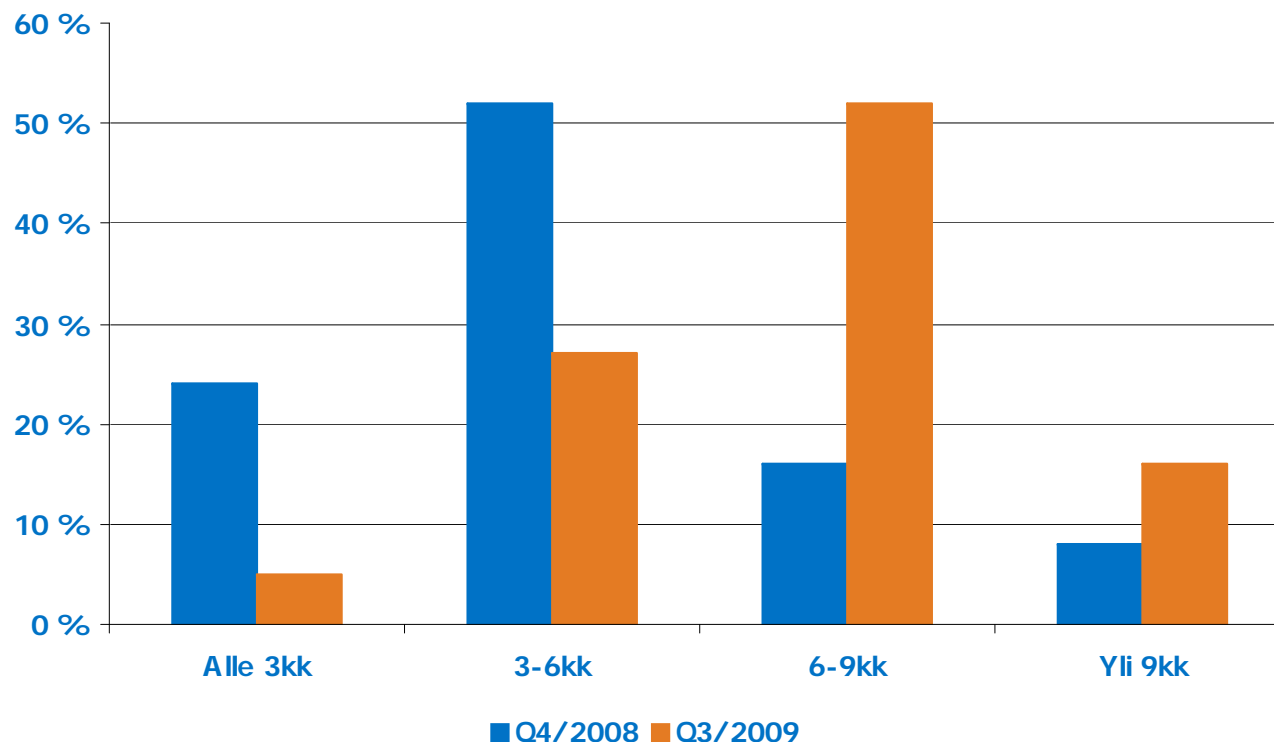


Nettovuokratuotto, %



Nettovuokratuotto: Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot-suorat kulut/sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Q3 vuokrasopimuskannan rakenne



Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 45 % (57 % Q4 2008) koko kiinteistökannan jyvitetystä nelimääristä.

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 23 (24) kuukautta.

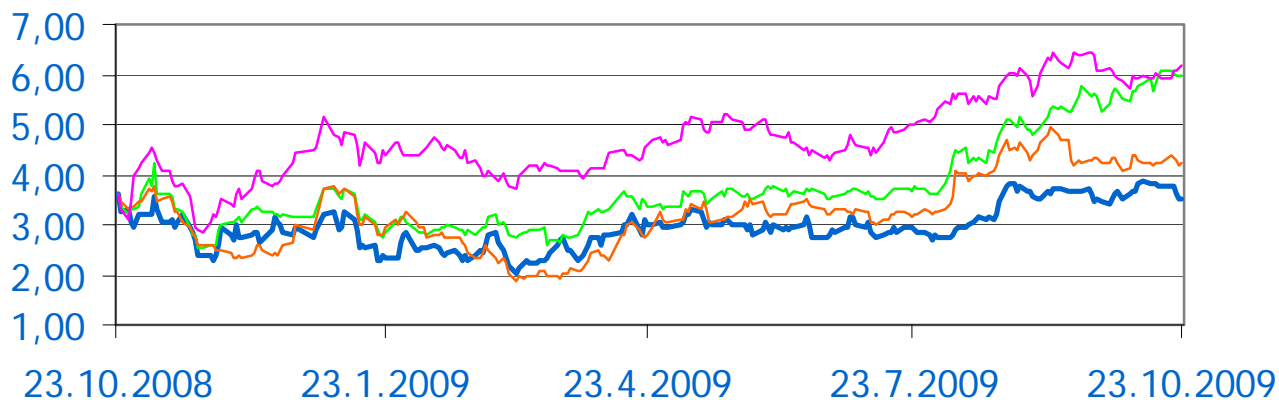
Osakkeenomistajat

Suurimmat suomalaiset osakkeenomistajat	% osakepääomasta	osakemäärä
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	9,37	5 374 740
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	6,52	3 737 725
Oulun kaupunki	5,34	3 062 925
Tampereen kaupunki	3,41	1 956 649
Jyrki Hallikainen ja Kickoff Oy	2,27	1 300 000
OP-Henkivakuutus Oy	2,13	1 222 884
OP-Eläkekassa	1,54	885 938
OP-Eläkesäätiö	1,32	757 380
Suomen kulttuurirahasto	1,24	712 693
Odin Finland	1,23	707 200
Yhteensä	34,37	19 718 134
Hallintarekisteröidyt (Kansainväliset osakkeenomistajat)	41,09	23 562 834
Kaupunkien omistus yhteensä	11,6	6 671 839
OP-Pohjola ryhmän omistus yhteensä	5,4	3 115 303

Kurssikehitys

23.10.2008-23.10.2009 (Verrokkit suhteellisena)

Eur/Osake



— Technopolis — Citycon — Sponda — Klövern

Tulevaisuuden näkymät 2009

- Markkinoilla merkkejä elpymisestä
- Pienempi riski taloudellisen vuokrausasteen laskuun
- Yhtiö jatkaa toimenpiteitä, joiden tavoitteena on suojella kannattavuutta 2009/2010
- Konsernin liikevaihdon ja käyttökatten 5-8 % kasvuennuste ennallaan

Visio 2014

Missio

On olla johtava toimintaympäristöjen ja lisäarvopalvelujen tuottaja asiakkaillemme

Visio 2014

Kansainvälinen tietointensiivisten toimintaympäristöjen verkosto

Kilpailustrategia

Kasvamme kannattavasti tarjoamalla asiakkaillemme huippuluokan toimintaympäristöjä ja palveluja ainutlaatuisen, kustannustehokkaan ja skaalautuvan palvelualustamme avulla.

Strategiset taloudelliset tavoitteet

- 10 % keskimääräinen vuosittainen liikevaihdon kasvu
- Kansainvälisen myynnin osuus liikevaihdosta 25 % vuonna 2014
- Käyttökate yli 50 % vuodessa
- Omavaraisuusaste 35 %
- Osinkojen maksu 40-50 % (ilman käyvän arvon muutoksia)

Kiitos!



Technopoliksen johtoryhmä

Reijo Tauriainen, Keith Silverang, Satu Eskelinen,
Jukka Akselin, Will Cardwell, Seppo Selmgren

keith.silverang@technopolis.fi
+358 40 566 7785

TECHNOPOLIS