

# TECHNOPOLIS OYJ

Q2/2010

**TECHNOPOLIS**

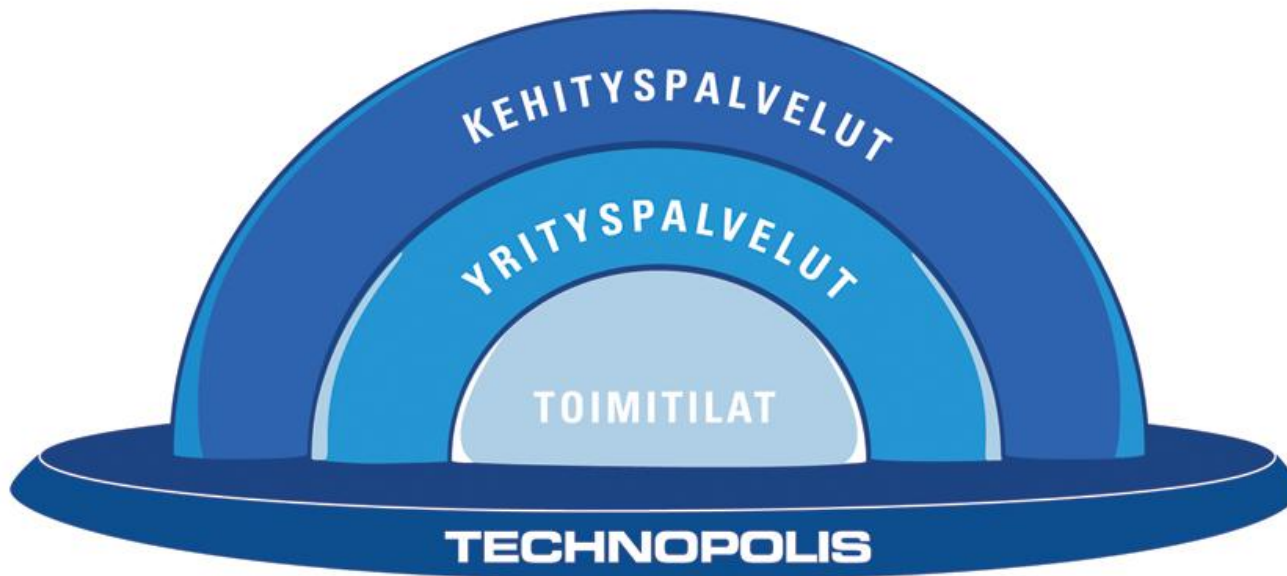
# Technopolis-konserni



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

**TECHNOPOLIS**

# Technopolis-konseptti



**TECHNOPOLIS**



# Technopolis-verkosto

- Noin 1 190 yritystä ja yhteisöä, jotka työllistävät noin 16 000 ihmistä
- 17 verkostona toimivaa tietointensiivistä toimintaympäristöä
- Käytössä ja rakenteilla 510 000 m<sup>2</sup> toimitiloja
- Korkealuokkaisia uusia toimitiloja 10 m<sup>2</sup>:stä 40 000 m<sup>2</sup>:iin



**TECHNOPOLIS**

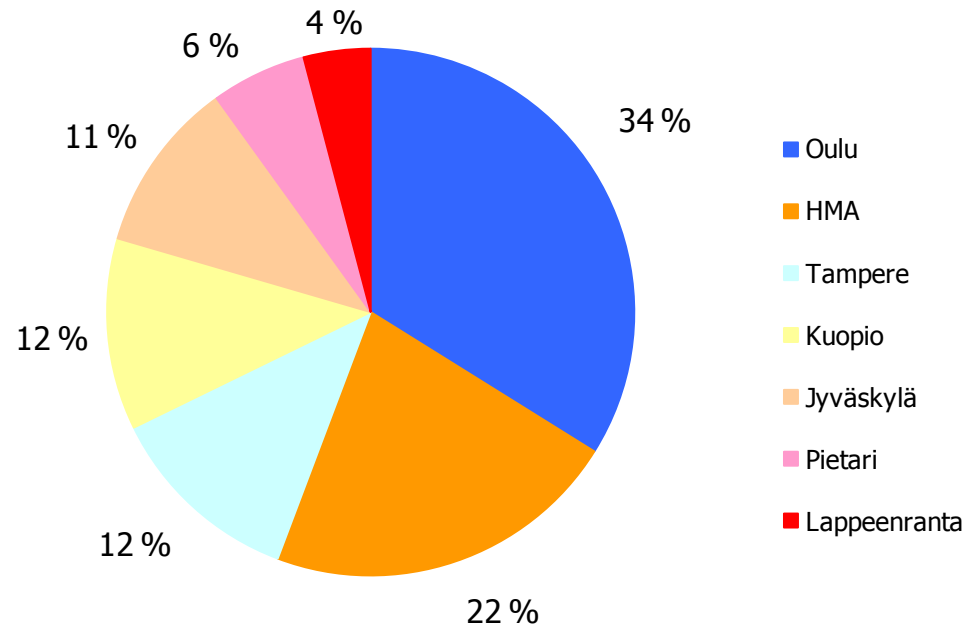
# Pääkohdat

- Toimintaympäristö on vakiintunut mutta kilpailu on tiukkaa
  - Taloudellinen vuokrausaste on säilynyt tyydyttävällä tasolla ollen 92,8 %.
- Odotamme sen olevan vuoden lopulla vähintään samalla tasolla.
- Liikevaihto ja käyttökate olivat tyydyttäviä ja odotetulla tasolla
  - Kasvu Suomessa: pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Kuopiossa tiloja rakenteilla yhteensä yli 31 000 m<sup>2</sup>
  - Technopolis Ülemiste kaupan arvioidaan toteutuvan alkusyksystä 2010
  - Liikevaihdon ja käyttökateen ennustetaan kasvavan 0 – 2 %.

Technopolis Ülemiste kauppa ei sisälly ennusteeseen.

# Toimipaikat alueittain

Q2 2010



Technopoliksen hallinnoimien\* valmiiden ja keskeneräisten kiinteistöjen käypä arvo 30.6.2010 MEUR 699

Tuottovaatimusten muutos Q2 2009 vs Q2 2010: 0,01 %

Tuottovaatimusten muutos Q1 2010 vs Q2 2010: -0,05 %

Kiinteistöjen käypien arvojen muutos: Meur 0,7

\*sisältää leasing- ja jälleenvuokrauskohteet

**TECHNOPOLIS**

# Suurimmat asiakkaat

## Asiakas

Aalto yliopisto

ARK Therapeutics Oy

Aspocomp Oulu Oy

Digia Oyj

Fazer Amica Oy

Honeywell Oy

Ixonos Oyj

Jyväskylän yliopisto

Kemira Oyj

Kesko Oyj

## Asiakas

Kuopion yliopisto

Logica Suomi Oy

NetHawk Oy

Nokia Oyj

PKC konserni

Pöyry konserni

Sasken Finland Oy

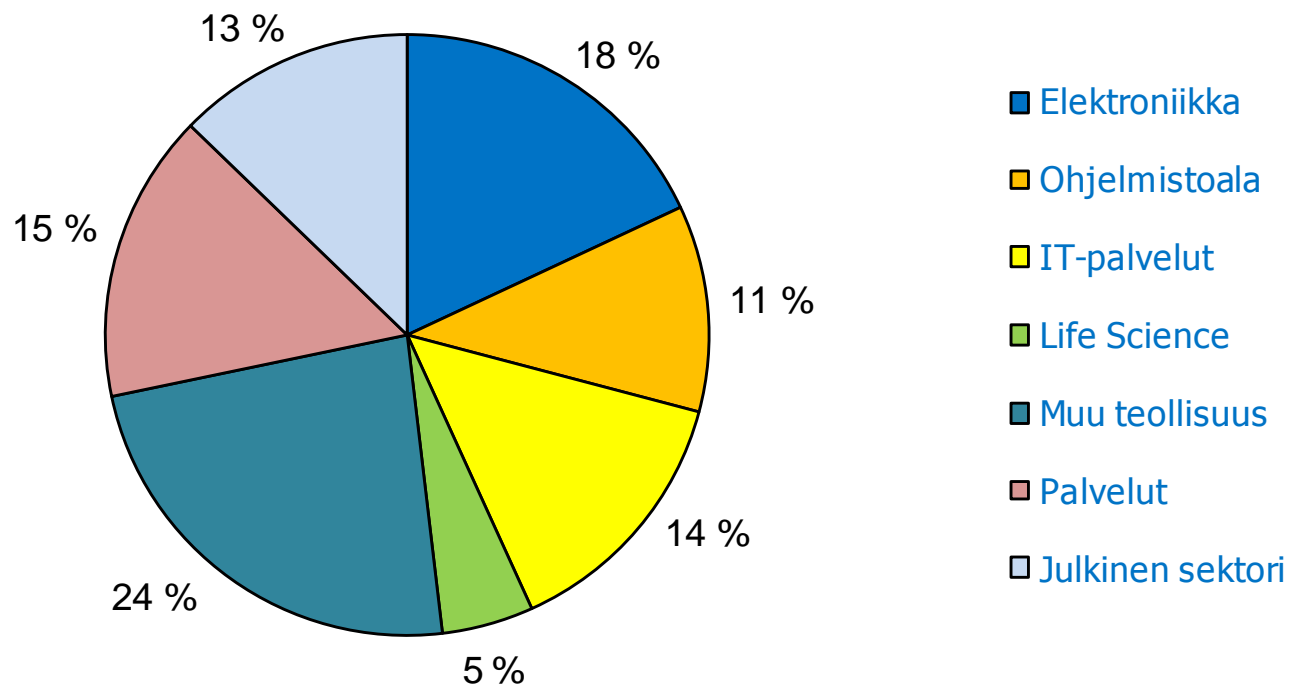
TeliaSonera Finland Oy

Tieto Oyj

Valtion Teknillinen Tutkimuskeskus

-30.6.2010 suurimmalla kahdellakymmenellä asiakkaalla oli vuokrattuna noin 38 % kannasta.  
-Yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 8,5 %.

# Asiakkaiden toimialajakauma





# Investoinnit

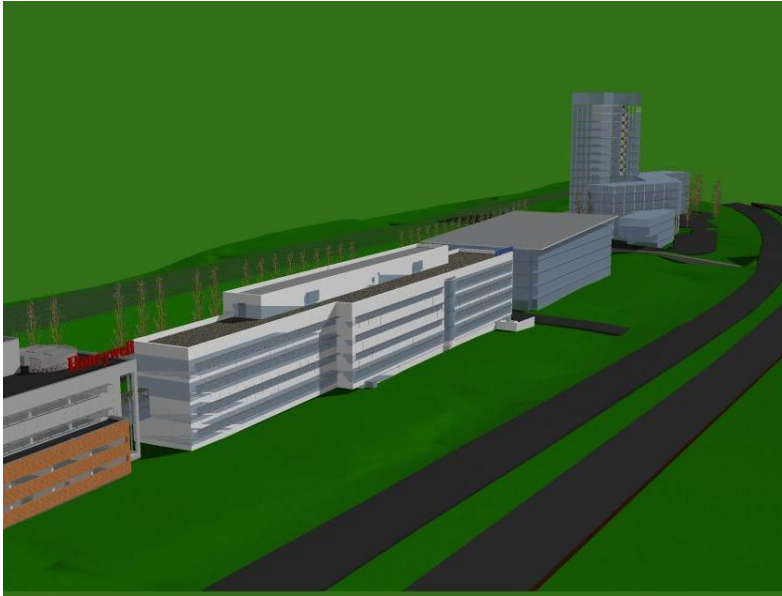
Kohde	Status	Kaupunki	Vuosi	m <sup>2</sup>	MEUR	Vuokrattu
Pulkovo 1	Rakenteilla	Pietari	2010	24 100	52,3	39 %
Viestikatu 2	Rakenteilla	Kuopio	2010	13 400	9,6	88 %
Finn-Medi Kampus	Rakenteilla	Tampere	2011	14 900	29,6	91 %
Helsinki-Vantaa 5, 2. vaihe	Rakenteilla	Vantaa	2011	2 830	6,0	19 %
Ruoholahti 2	Valmistelu	Helsinki	-	16 900	29,7	-
Viestikatu 3	Valmistelu	Kuopio	-	8 700	5,7	-
<b>Yhteensä</b>				<b>80 830</b>	<b>132,9</b>	

# Pulkovo 1. vaihe, Pietari



- Käynnistyi 8/2008
- Kustannusarvio MEUR 52,3
- Yhteensä 24 100 m<sup>2</sup>
- Keskittyy IT- & ohjelmistoyrityksiin
- Vuokrausaste 39 %
- 95 laadukasta prospektia, yhteensä 100 000 m<sup>2</sup>
- Arvioitu käyttöönottolupa kesällä 2010

# Viestikatu 2. vaihe, Kuopio



- Käynnistyi 1/2010
- Kustannusarvio MEUR 9,6
- Yhteensä 13 400 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 88 %
- Arvioitu valmistuminen 9/2010

# Finn-Medi Kampus, Tampere

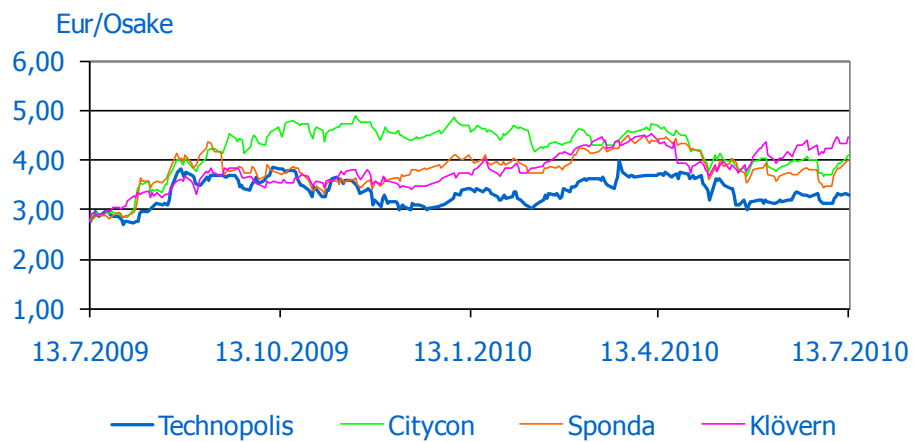


- Käynnistyi 5/2010
- Kustannusarvio MEUR 29,6
- Yhteensä 14 900 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 91 %
- Arvioitu valmistuminen 11/2011

# Helsinki-Vantaa 5, 2. vaihe



- Käynnistyi 6/2010
- Kustannusarvio MEUR 6,0
- Yhteensä 2 830 m<sup>2</sup>
- Vuokrausaste 19 %
- Arvioitu valmistuminen 4/2011

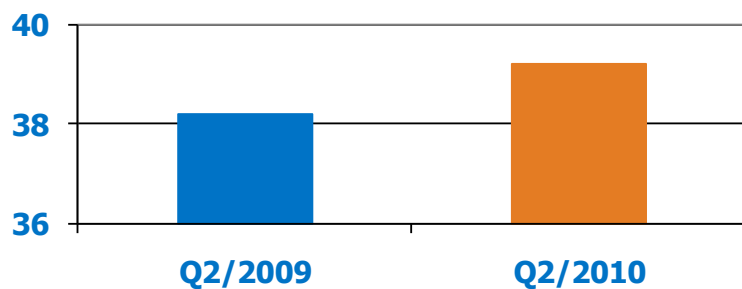


# AVAINLUKUJA Q2/2010

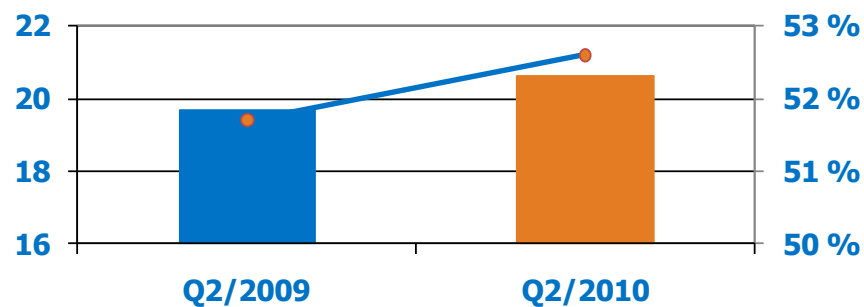


# Tuloslukuja

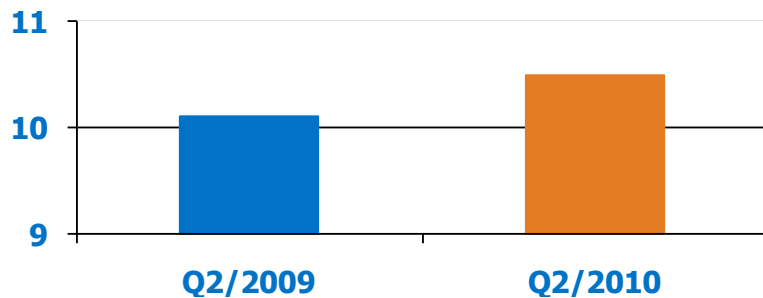
### Liikevaihto, MEUR



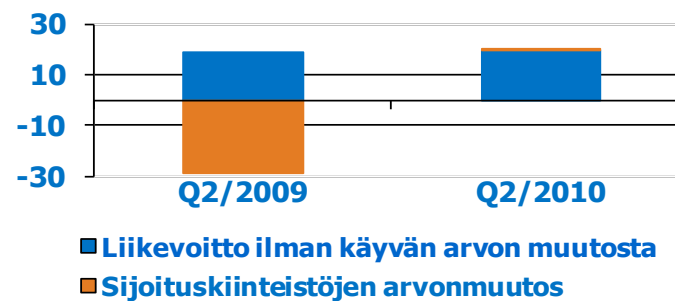
### Käyttökate, MEUR & Käyttökate %



### Operatiivinen tulos, MEUR

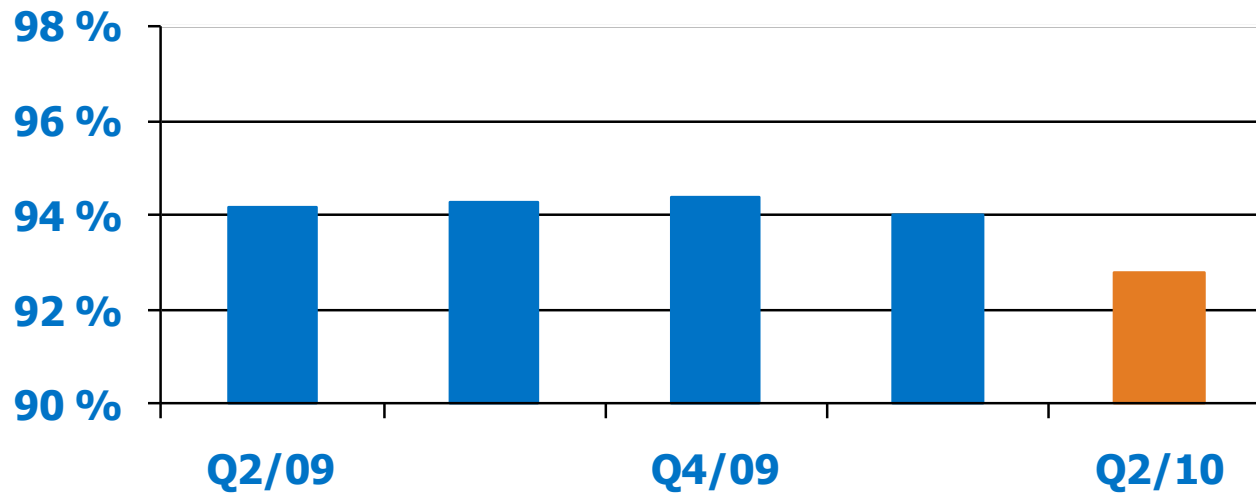


### Liikevoitto yhteensä, MEUR



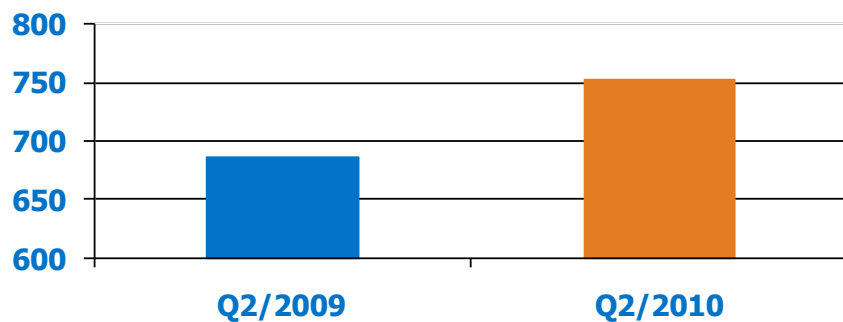
# Vuokrausaste

Taloudellinen vuokrausaste, %

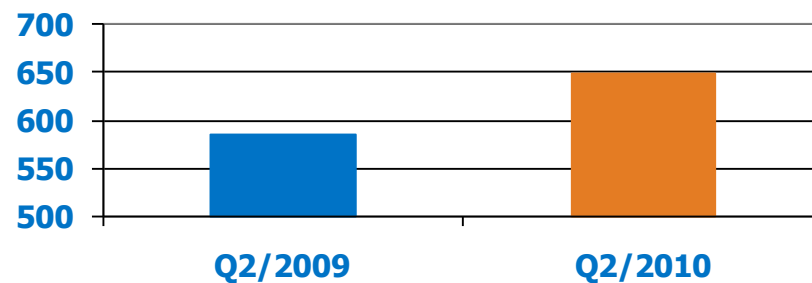


# Taselukuja

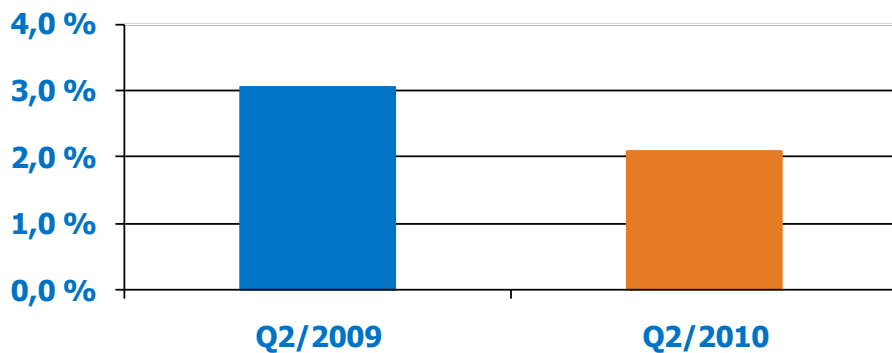
Taseen loppusumma, MEUR



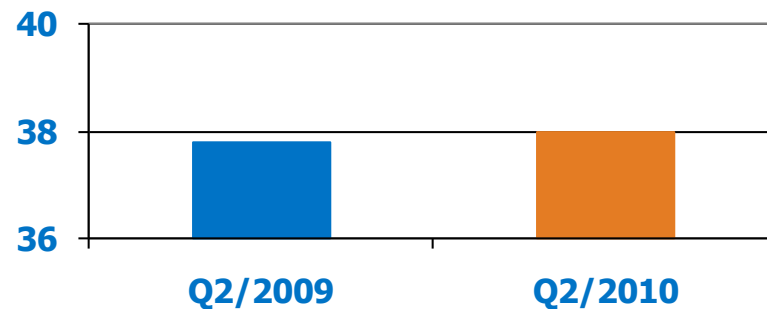
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, MEUR



Korollisten velkojen keskiporko



Omavaraisuusaste -%



**TECHNOPOLIS**

# Näkymät 2010

- Talous elpyy mutta 2010 markkinatilanne yhä epävarma
- Konsernin liikevaihdon ja käyttökateen kasvuennuste 0-2 %
- Ülemiste kaupan toteutumisaikataulusta riippuen tulosennuste voi muuttua, ei sisälly nykyiseen tulosennusteeseen

# Strategiset taloudelliset tavoitteet

- 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)

Liitteet: Täydentävä materiaali

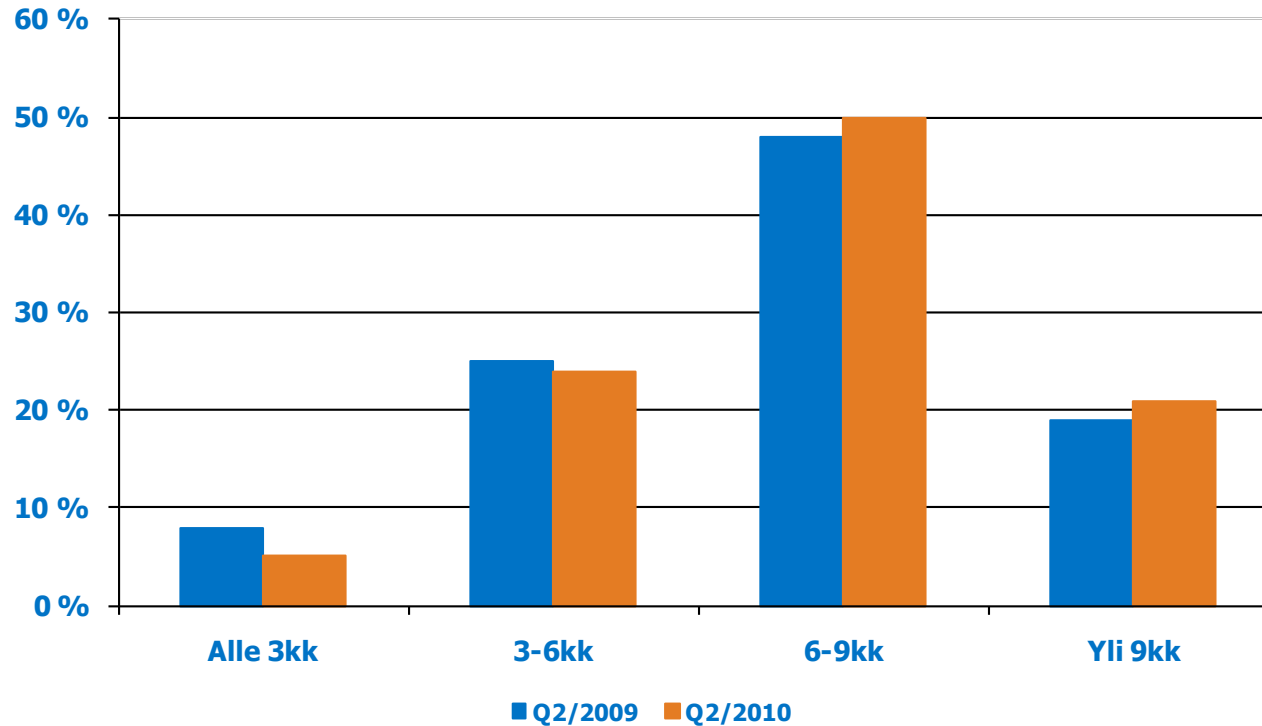


# Osakkeenomistajat

Suurimmat suomalaiset osakkeenomistajat	% osakepääomasta	osakemäärä
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	12,59	7 979 371
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	8,32	5 272 725
Oulun kaupunki	4,83	3 062 925
Tampereen kaupunki	3,09	1 956 649
Jyrki Hallikainen ja Kickoff Oy	2,11	1 338 000
OP-Henkivakuutus Oy	1,93	1 222 884
OP Suomi Pienyhtiöt	1,48	938 661
OP-eläkekassa	1,40	885 938
OP Suomi Arvo	1,24	785 485
OP-eläkesäätiö	1,19	757 380
<b>Yhteensä</b>	<b>38,18</b>	<b>24 200 018</b>

Hallintarekisteröidyt (Kansainväliset osakkeenomistajat)	32,52	20 611 306
Kaupunkien omistus yhteensä	10,53	6 671 839
OP-Pohjola ryhmän omistus yhteensä	8,82	5 591 640

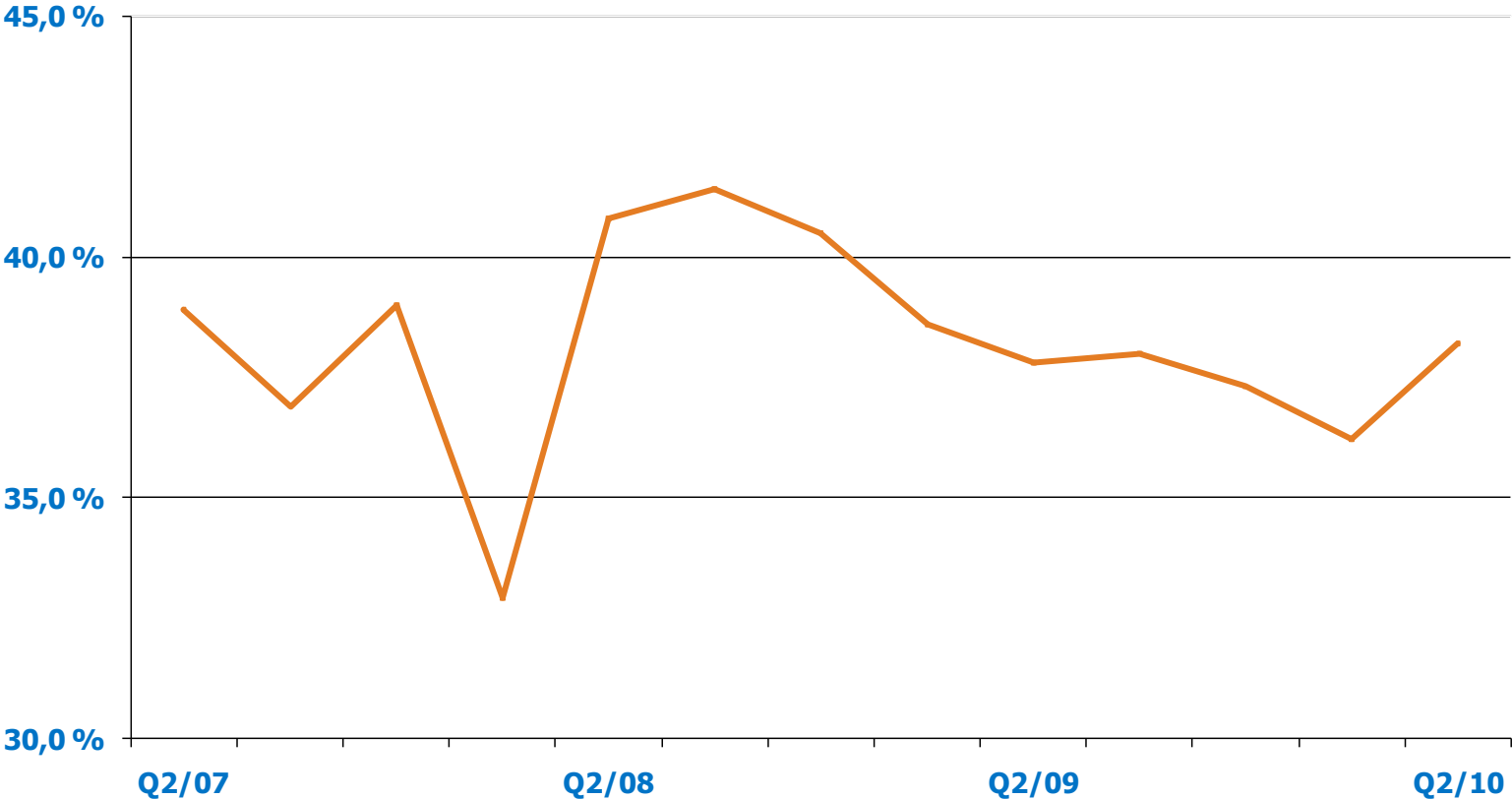
# Vuokrasopimuskannan rakenne



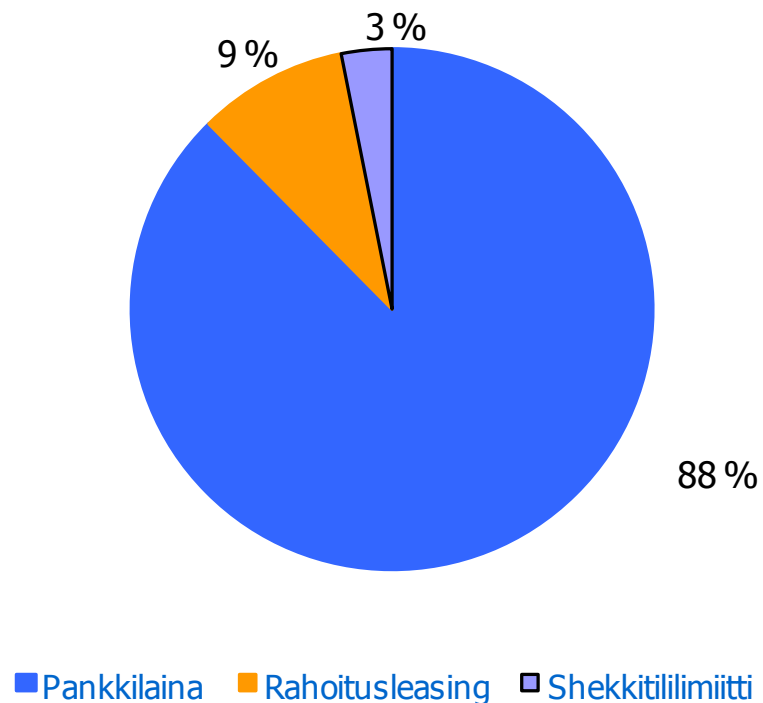
Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 44,3 % (47,1 % Q2 2009) koko kiinteistökannan jyvitetystä neliömäärästä.

Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 19 (23) kuukautta.

# Omavaraisuusaste

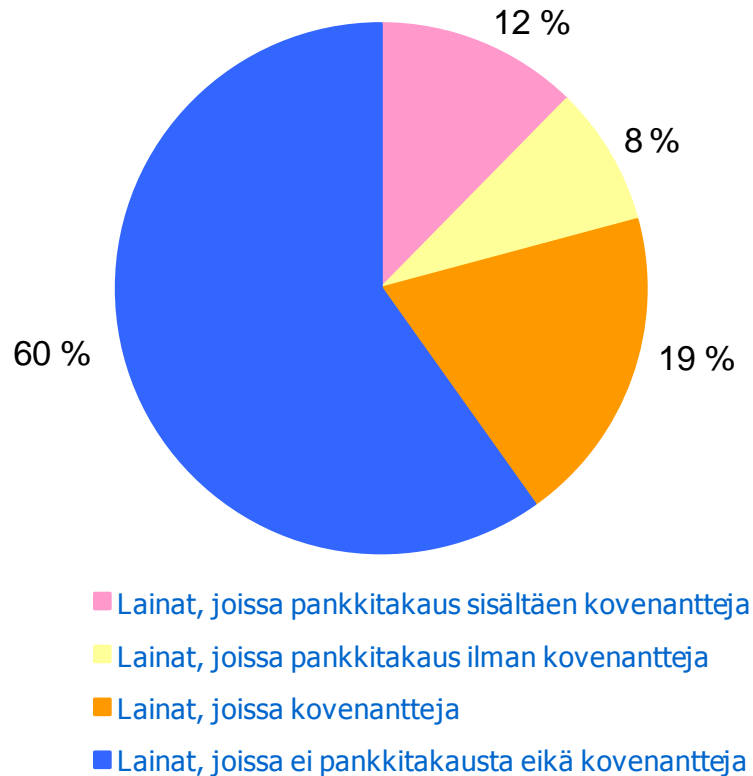


# Lainojen jakautuminen



Konsernin korollisten lainojen määrä 30.6.2010 MEUR 406

# Kovenantit ja pankkitakaukset

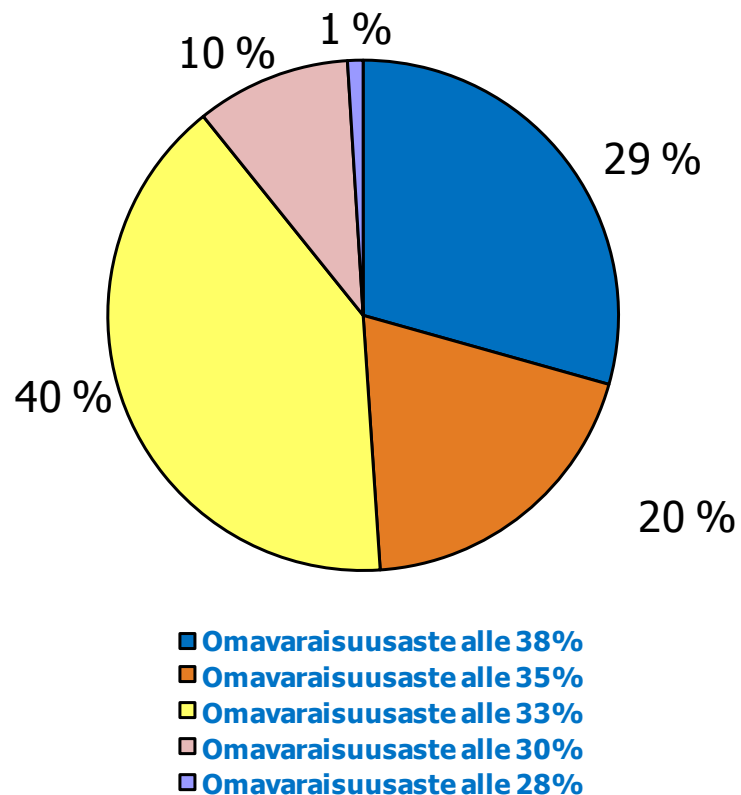


Korollisten lainojen määrä 30.6.2010 oli MEUR 406

Lainat, joissa kovenantteja MEUR 102

**TECHNOPOLIS**

# Omavaraisuusaste ja kovenantit

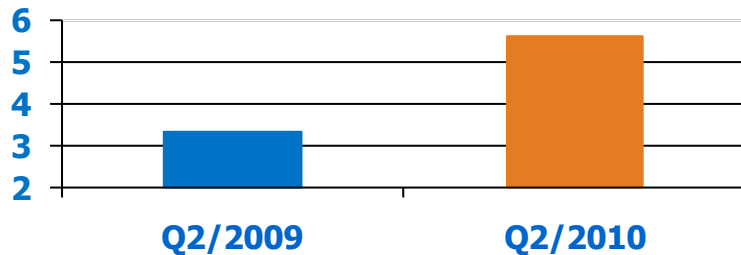


Lainat, joissa kovenantteja MEUR 102

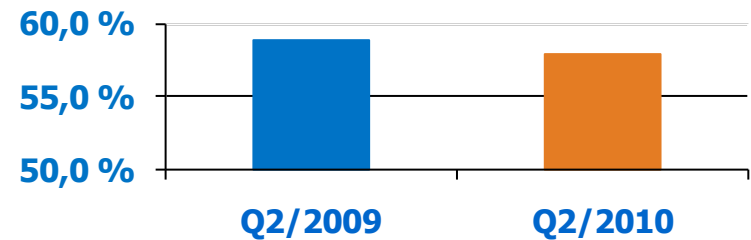


# Koronmaksukyky ja luototusaste

**Koronmaksukyky**

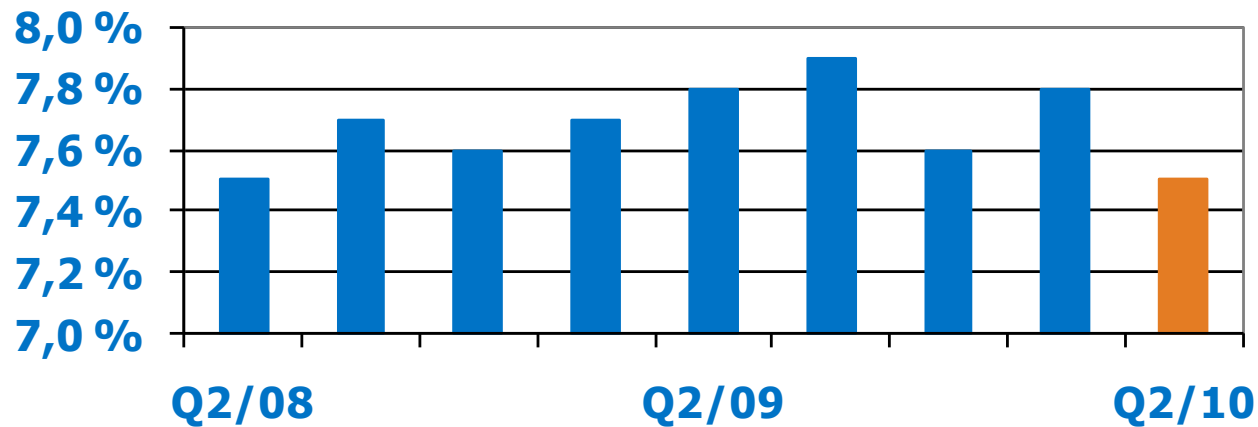


**Luototusaste**



# Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto, %



Nettovuokratuotto: Sijoituskiinteistöjen vuokratuotot-suorat kulut/sijoituskiinteistöjen käypä arvo