

# TECHNOPOLIS

## Osakeanti ja -myynti

**7.900.000 Osaketta**

### **Alustava merkintähinta: 3,60 – 3,80 euroa Osakkeelta**

Tässä listalleottoesitteessä tarkoitettu yhdistetyssä osakeannissa ja -myynnissä ("Osakeanti ja -myynti") tarjotaan yhteensä enintään 7.900.000 Technopolis Oyj:n ("Yhtiö" tai "Technopolis" ja yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa "Konserni" tai "Technopolis-konserni") osaketta ("Osakkeet", yksittäin "Osake") suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille ja yleisölle Suomessa.

Osakeanti- ja myynti jakautuu enintään 5.400.000 Yhtiön uuden Osakkeen osakeantiin ("Osakeanti") ja enintään 2.500.000 Osakkeen osakemyyntiin ("Osakemyynti"). Institutionaalisille sijoittajille suunnatussa osakeannissa ja -myynnissä ("Instituutioanti ja -myynti") tarjotaan merkittäväksi ja ostettavaksi alustavasti 6.700.000 Osaketta. Yleisölle suunnatussa osakeannissa ("Yleisöanti") tarjotaan merkittäväksi alustavasti 1.200.000 Osaketta.

Osakeantiin ja -myyntiin liittyvä merkintätarjousten vastaanotto alkaa tiistaina 26.4.2005 klo 09.30 Suomen aikaa ja päättyy viimeistään perjantaina 6.5.2005 klo 17.00 Suomen aikaa (yleisöanti klo 16.30). Merkintätarjousten vastaanotto Instituutioannissa ja -myynnissä ja merkintäsitoumusten vastaanotto Yleisöannissa voidaan keskeyttää toisistaan riippumatta. Merkintätarjousten ja -sitoumusten vastaanottoa ei kuitenkaan voida keskeyttää ennen 2.5.2005 klo 17.00 (Yleisöannin osalta klo 16.30) eikä tämän jälkeen kesken päivää ennen mainittuja kellonaikoja.

Osakeannissa ja -myynnissä Osakkeiden merkintä- ja myyntihinta on alustavasti vähintään 3,60 euroa ja enintään 3,80 euroa Osakkeelta ("Alustava Hintavaihteluväli"). Osakkeiden merkintä- ja myyntihinta päätetään institutionaalisille sijoittajille suunnatun tarjousmenttelyn jälkeen. Merkintähinta Yleisöannissa on sama kuin Instituutioannissa, kuitenkin enintään Alustavan Hintavaihteluvälin enimmäishinta eli 3,80 euroa Osakkeelta.

Yhtiön osakkeet noteerataan Helsingin Pörssi Oy:n ("Helsingin Pörssi") Päälistalla tunnuksella TPS1V. Uudet Osakkeet otetaan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin Päälistalla samanlaisina yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa sen jälkeen, kun vastaava osakepääoman korotus on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 12.5.2005 alkaen.

Osakeannissa merkityt Osakkeet tuottavat oikeudet täyteen osinkoon 1.1.2005 alkaneelta tilikaudelta lukien.

Sijoitusta harkitsevia pyydetään tutustumaan erityisesti kohtaan "Sijoituspäätöksessä huomioon otettavia seikkoja".

*Pääjärjestäjä*



*Järjestäjä*

**ABG SUNDAL COLLIER**

Tämän listalleottoesitteen (“Listalleottoesite”) ovat laatineet Yhtiö ja Myyjä Osakeannin ja -myynnin yhteydessä tarjottavien osakkeiden tarjoamiseksi sekä osakkeiden ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssin Päälistalle siinä tarkoituksessa, että mahdolliset sijoittajat voivat harkita Osakkeiden merkintää tai ostoa.

Yhtiö vastaa Listalleottoesitteeseen sisältyvistä tiedoista. Yhtiön hallituksen parhaan ymmärryksen mukaan Listalleottoesitteeseen sisältyvät tiedot vastaavat tosiseikkoja ja että tiedoista ei ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Myyjä vastaa Listalleottoesitteen kohdassa “Osakkeet, osakepääoma ja omistusrakenne – Osakkeenomistajat ja Myyjä” esitetyistä tiedoista. Myyjä vakuuttaa, ettei mainitusta kohdasta ole jätetty pois mitään sen tiedossa olevaa asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Oulussa, 21. päivänä huhtikuuta 2005

*Technopolis Oyj:n hallitus*

*Myyjä*

Juhani Paajanen  
Timo Parmasuo  
Matti Pennanen  
Erkki Veikkolainen  
Pertti Voutilainen

Oulun kaupunki, kaupunginhallitus

Ellei lainsäädännöstä tai Helsingin Pörssin säännöistä muuta johdu, Opstock Oy (“Opstock”) ja ABG Sundal Collier Norge ASA (“ABGSC”, ja molemmat yhdessä “Järjestäjät”) eivät anna nimenomaista tai epäsuoraa vakuutusta tai takuuta Listalleottoesitteessä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta tai täydellisyydestä, eikä mitään Listalleottoesitteen sisältämää lausumaa tule pitää Järjestäjien toimesta annettuna lupauksena, esityksenä tai vakuutuksena. Listalleottoesitteen julkistaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että Listalleottoesitteessä esitetyt tiedot pitävät paikkansa tulevaisuudessa, tai että Yhtiön liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia Listalleottoesitteen päivämäärän jälkeen. Yhtiöllä on kuitenkin arvopaperimarkkinalain mukaan velvollisuus täydentää esitettä Listalleottoesitteessä tarjottavien Osakkeiden listalleottamiseen saakka, mikäli jokin tieto havaitaan puutteelliseksi tai virheelliseksi. Yhtiö on lisäksi velvollinen tiedottamaan kaikista arvopaperin arvoon olennaisesti vaikuttavista muutoksista arvopaperimarkkinalain ja Helsingin Pörssin sääntöjen mukaisesti. Ketään ei ole valtuutettu Osakkeita liikkeeseenlaskettaessa antamaan muita kuin Listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli sellaisia tietoja annetaan, on huomattava, että ne eivät ole Yhtiön, Myyjän tai Järjestäjien hyväksymiä.

Tämä Listalleottoesite on laadittu suomeksi. Listalleottoesitteestä on myös laadittu englanninkielinen käännös. Mahdollisissa tulkintaeroissa suomenkielinen teksti on ratkaiseva. Listalleottoesitteeseen ja sen mukaiseen Osakeantiin ja -myyntiin sovelletaan Suomen lakia. Listalleottoesitettä tai Osakeantia ja -myyntiä koskevat mahdolliset riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Tämä Listalleottoesite on laadittu Suomen lakien, muun muassa arvopaperimarkkinalain (26.5.1989/495), ja valtiovarainministeriön listalleottoesitteestä antaman asetuksen (19.6.2002/539) sekä Rahoitustarkastuksen määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Rahoitustarkastus on hyväksynyt Listalleottoesitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Rahoitustarkastuksen hyväksymispäätöksen diaarinumero on 53/250/2005. Rahoitustarkastuksen hyväksymispäätös on nähtävillä Yhtiön pääkonttorissa.

Technopoliksen kotipaikka on Oulu ja yritys- ja yhteisötunnus 0487422-3. Yhtiön pääkonttorin käyntiosoite on Elektriikkatie 8, 90570 Oulu ja puhelinnumero (08) 551 3211. Listalleottoesitteeseen, sitä koskevaan Rahoitustarkastuksen hyväksymispäätökseen sekä osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n 1 momentin tarkoittamiin asiakirjoihin kokonaisuudessaan voi tutustua Yhtiön pääkonttorissa.

Listalleottoesitteen jäljentäminen tai levittäminen kokonaan tai osittain ja sen sisällön julkistaminen tai käyttö missä tahansa muussa tarkoituksessa kuin Osakkeisiin tehtävän sijoituksen harkitsemisen yhteydessä on kiellettyä. Jokainen Osakkeista sitoumuksen tekevä hyväksyy edellä esitetyn ottaessaan vastaan Listalleottoesitteen.

Tiettyjen valtioiden lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia tämän Listalleottoesitteen levittämiseksi tai julkistamiselle taikka Osakkeiden tarjoamiselle. Yhtiö, Myyjä ja Järjestäjät edellyttävät, että tämän Listalleottoesitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot sanotuista rajoituksista sekä noudattavat niitä. Tätä Listalleottoesitettä ei saa levittää tai julkaista tarjottavien Osakkeiden yhteydessä missään valtioissa tai muissa yhteisöissä, joissa Osakkeiden tarjoaminen olisi lainvastaista. Tämä Listalleottoesite ei ole tarjous myydä Osakkeita tai pyyntö Osakkeita koskeva tarjoukseksi sellaisessa valtiossa, jossa tarjous tai tarjouspyyntö olisi lainvastainen tai jossa Osakeanti ja/tai –myynti vaatii jonkin erillisen tarjousasiakirjan tai esitteen laatimista tai rekisteröinnin tai muun toimenpiteen suorittamista Suomen lainsäädännössä vaadittujen toimenpiteiden lisäksi. Osakkeiden merkintää ja ostoa harkitsevien sijoittajien on noudatettava voimassa olevia lakeja ja säännöksiä alueilla, joilla he merkitsevät, ostavat, tarjoavat tai myyvät Osakkeita tai joilla he pitävät hallussaan tai levittävät Listalleottoesitettä, ja heidän on hankittava Osakkeiden merkitsemiseen, ostamiseen, tarjoamiseen tai myyntiin mahdollisesti kyseisillä alueilla tarvittavat suostumukset, hyväksynnät ja luvat. Yhtiö, Myyjä ja Järjestäjät eivät vastaa millään tavalla tällaisista velvoitteista.

Tätä Listalleottoesitettä ei saa julkaista Yhdysvalloissa eikä sitä saa levittää Yhdysvaltoihin tai yhdysvaltalaisille henkilöille siten kuin Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (Securities Act) säännöksessä S (Regulation S) on määritelty eikä yhdysvaltaisten lukuun. Tarjottavia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä rekisteröidä Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisesti eikä niitä saa tarjota, myydä eikä luovuttaa Yhdysvaltoihin eikä yhdysvaltalaisille eikä yhdysvaltaisten lukuun.

Listalleottoesite on saatavissa seuraavista paikoista:

Osuuspankkien ja Okopankki Oyj:n  
arvopaperikonttorit

Helsingin Pörssi  
OMX WAY, Fabianinkatu 14 (katutaso),  
00130 Helsinki

Technopolis Oyj  
Elektroniikkatie 8  
90570 Oulu

Institutionaalisten sijoittajien osalta Listalleottoesite on saatavissa seuraavista paikoista:

Opstock Oy  
Teollisuuskatu 1 b  
00510 Helsinki

ABG Sundal Collier Norge ASA  
Munkedamsveien 45D  
N-0115 OSLO

Lisäksi Internetin kautta osoitteista: [www.op.fi/merkinta](http://www.op.fi/merkinta) ja [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi)

## MÄÄRITELTYJÄ TERMEJÄ

Listalleottoesitteen lukemisen helpottamiseksi on alla määritelty tiettyjä Listalleottoesitteessä käytettyjä termejä:

- Yhtiö tai Technopolis tarkoittaa Technopolis Oyj:tä
- Konserni tai Technopolis-konserni tarkoittaa Technopolis Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä
- Opstock tarkoittaa Opstock Oy:tä
- ABGSC tarkoittaa ABG Sundal Collier Norge ASA:aa
- Järjestäjät tarkoittavat ABGSC:tä ja Opstockia yhdessä
- Myyjä tarkoittaa Osakemyynnin yhteydessä osakkeitaan myyvää osakkeenomistajaa
- Osakeanti tarkoittaa Yhtiön suunnatun osakeannin markkinointiaikaa, jonka aikana sijoittajien merkittäväksi tarjotaan Yhtiön uusia osakkeita. Osakeyhtiölain mukainen varsinainen Osakeanti järjestetään Osakeannin markkinointivaiheen jälkeen, jolloin Yhtiö tekee päätöksen Osakeannin järjestämisestä ja osakepääoman korotuksesta ja jolloin Pääjärjestäjä tai Järjestäjät yhdessä tekevät Osakeannissa saatujen merkintäsitoumusten nojalla Osakeannin osakemerkinnät Osakeannissa merkintäsitoumuksia antaneiden sijoittajien lukuun.
- Osakemyynti tarkoittaa Oulun kaupungin myytäväksi tarjoamia Yhtiön osakkeita
- Osakeanti ja -myynti tarkoittaa Osakeantia ja Osakemyyntiä yhdessä
- Instituutioanti ja -myynti tarkoittaa suomalaisten ja kansainvälisten institutionaalisten sijoittajien merkittäväksi ja ostettavaksi tarjottavia osakkeita
- Yleisöanti tarkoittaa yleisölle Suomessa merkittäväksi tarjottavia osakkeita
- Osake tarkoittaa Yhtiön kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron arvoista, Osakeannin ja -myynnin yhteydessä sijoittajille tarjottavaa osaketta
- Listalleottoesite tarkoittaa tätä asiakirjaa
- Alustava Hintavaihteluväli tarkoittaa Osakkeiden alustavaa merkintä- ja myyntihintaa, joka on alustavasti vähintään 3,60 euroa ja enintään 3,80 euroa Osakkeelta
- Book Building tarkoittaa suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnattua tarjousmenettelyä, jossa nämä antavat merkintä- ja ostotarjouksia tarjottavista Osakkeista

## **TIETTYJÄ ENNUSTEITA KOSKEVA VAROITUS**

Eräät kohdissa ”Sijoituspäätöksessä huomioon otettavia seikkoja”, ”Technopolis-konserni ja Konsernin liiketoiminta” ja ”Liiketoiminnan viimeaikainen kehitys ja tulevaisuuden näkymät” sekä Listalleottoesitteen muissa osissa esitetyt lausunnot perustuvat tavoitteisiin ja ennusteisiin. Tällaiset lausunnot ja tiedot perustuvat Yhtiön johdon käsityksiin tai Yhtiön saatavilla olevien tietojen mukaisiin oletuksiin. Listalleottoesitteessä Yhtiön, Konsernin tai niiden johdon yhteydessä käytettävät ilmaukset ”ennakoidaan”, ”käsityksen mukaan”, ”arvioidaan” ja ”odotetaan” sekä muut vastaavat ilmaukset viittaavat tavoitteisiin ja ennusteisiin, jotka kuvaavat ainoastaan Yhtiön sekä johdon nykyisiä näkemyksiä tulevista tapahtumista, joihin liittyy tiettyjä riskejä, epävarmuustekijöitä ja oletuksia. Joitakin tällaisia riskejä on pyritty tarkastelemaan yksityiskohtaisemmin kohdassa ”Sijoituspäätöksessä huomioon otettavia seikkoja”. Monet näistä riskeistä voivat johtaa siihen, että Yhtiön tai Konsernin todellinen tulos, toiminta tai saavutukset poikkeavat merkittävästi tällaisissa ennusteissa esitettävästä tuloksesta, toiminnasta tai saavutuksista taikka Konsernin tavoitteista. Jos tällaisia riskejä tai epävarmuustekijöitä toteutuu tai mikäli jotkin taustaoletukset osoittautuvat vääriksi, todelliset tulokset voivat poiketa merkittävästi Listalleottoesitteessä esitetyistä ennakoidusta, oletetuista, arvioiduista, odotetuista tai tavoitteeksi ilmoitetuista tuloksista.

## **TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ JA ERÄITÄ MUITA TIETOJA**

Vuoden 2004 kuluessa sekä alkuvuonna 2005 Technopolis on valmistautunut IFRS-standardien käyttöönottoon vuositilinpäätöksestä 31.12.2005 alkaen. Technopolis laatii ensimmäisen IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen vuonna 2005 päättyvältä tilikaudelta ja ensimmäisen standardien mukaisen osavuositarkastuksen ajalta 1.1.-31.3.2006. Konversioprojekti on kesken, mutta Yhtiö on laatinut alustavia selvityksiä siitä, miten IFRS-standardien käyttöönotto vaikuttaa Technopoliksen konsernitaseeseen ja –tuloslaskelmaan. Näitä vaikutuksia on esitetty Listalleottoesitteen kohdassa ”Sijoituspäätöksessä huomioon otettavia seikkoja - IFRS-kirjanpitojärjestelmästä tulosvaikutukset”.

Tässä Listalleottoesitteessä esitettävät prosenttiluvut ja erät muut luvut on pyöristetty lukemisen helpottamiseksi. Tämän vuoksi Listalleottoesitteen taulukoissa esitettävien erien todellisten summien ja esitettyjen loppusummien välillä saattaa olla eroa. Nämä erot eivät kuitenkaan ole merkittäviä.

## TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

22.4.2005	Yhtiön osavuositarkastus ja tiedote Osakeannista ja –myynnistä
25.4.2005	Listalleottoesite saatavilla
26.4.2005 klo 09.30	Osakeantiin ja –myyntiin liittyvä merkintä- ja ostopöytäkirjojen ja –tarjousten vastaanotto alkaa
2.5.2005 klo 16.30	Merkintäsitoumusten vastaanotto Yleisöannissa voidaan keskeyttää aikaisintaan
2.5.2005 klo 17.00	Merkintä- ja ostopöytäkirjojen vastaanotto Instituutioannissa ja –myynnissä voidaan keskeyttää aikaisintaan
6.5.2005	Merkintäsitoumusten vastaanottoaika päättyy viimeistään klo 16.30 Yleisöannissa ja klo 17.00 Instituutioannissa ja -myynnissä
9.5.2005 (arviolta)	Yhtiön päätös Osakeannin ja –myynnin hinnasta ja Osakeannista sekä Myyjän päätös Osakemyynnistä. Instituutiosijoittajien allokatiopäätös ja tiedote tässä mainittuja asioita koskien
9.5.2005 (arviolta)	Institutionaaliset sijoittajat maksavat merkitsemänsä/ostamansa Osakkeet
10.5.2005 (arviolta)	Yhtiön hallitus päättää Yleisöannissa saatujen merkintäsitoumusten nojalla merkittyjen Osakkeiden allokoinnista sekä hyväksyy tehdyt osakemerkinnät
11.5.2005 (arviolta)	Osakepääoman korotuksen rekisteröinti kaupparekisteriin
11.5.2005 (arviolta)	Osakkeiden kirjaaminen sijoittajien arvo-osuustileille
12.5.2005 (arviolta)	Uudet Osakkeet kaupankäynnin kohteeksi yhdessä Yhtiön vanhojen osakkeiden kanssa Helsingin Pörssin Päälistalle

## SISÄLLYSLUETTELO

ESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET TAHOT, JÄRJESTÄJÄT JA NEUVONANTAJAT .....	8
OSAKEANNIN JA -MYYNIN YLEISET EHDOT .....	9
INSTITUUTIOANNIN JA -MYYNIN EHDOT .....	11
YLEISÖANNIN EHDOT .....	13
OHJEET SIJOITTAJILLE .....	15
SIJOITUSPÄÄTÖKSESSÄ HUOMIOON OTETTAVIA SEIKKOJA .....	16
OSAKEANNILLA HANKITTAVIEN VAROJEN KÄYTTÖ .....	21
PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSASEMA .....	22
OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka .....	23
TECHNOPOLIS-KONSERNI JA KONSERNIN LIKETOIMINTA .....	24
KIINTEISTÖKANTA .....	30
KIINTEISTÖMARKKINAT .....	35
CORPORATE GOVERNANCE - HYVÄ HALLINTOTAPA .....	37
OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OMISTUSRAKENNE .....	42
SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT .....	47
VEROTUS .....	50
JÄRJESTÄMINEN JA ASIAANTUNTIJAT .....	53
TECHNOPOLIS-KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2005 .....	54
KONSERNIN TILINPÄÄTÖSTIEDOT .....	61
TILINTARKASTUSKERTOMUKSET TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002 .....	83
TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO .....	85
TECHNOPOLIS OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS .....	86

## ESITTEESTÄ JA TILINTARKASTUKSESTA VASTUULLISET TAHOT, JÄRJESTÄJÄT JA NEUVONANTAJAT

### Liikkeeseenlaskija

Technopolis Oyj, Elektroniikkatie 8, 90570 Oulu

### Yhtiön hallitus

Pertti Voutilainen	Hallituksen puheenjohtaja, vuorineuvos
Matti Pennanen	Hallituksen varapuheenjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja, Oulun kaupunki
Juhani Paajanen	Hallituksen jäsen, kaupunginjohtaja, Vantaan kaupunki
Timo Parmasuo	Hallituksen jäsen, hallituksen puheenjohtaja, Meconet Oy
Erkki Veikkolainen	Hallituksen jäsen, toimitusjohtaja, Mevita Invest Oy

### Myyjä

Osakeantiin liittyvässä Osakemyynissä myytäväksi tarjottavien osakkeiden myyjä on Oulun kaupunki.

### Neuvonantajat

Yhtiön taloudellinen neuvonantaja ja Osakeannin ja -myynnin pääjärjestäjä  
Opstock Oy, Teollisuuskatu 1 b, 00510 Helsinki

Kansainvälisen Osakeannin ja -myynnin järjestäjä  
ABG Sundal Collier Norge ASA, Munkedamsvn. 45 d, 0115 Oslo, Norja

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja  
Roschier Holmberg Asianajotoimisto Oy, Keskuskatu 7 A, 00100 Helsinki

### Tilintarkastajat

Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, Elielinaukio 5 B, 00100 Helsinki  
päävastuullisena tilintarkastajana KHT Rauno Sipilä

Yhtiön tilintarkastajina on toiminut tilikausina 2002-2004 Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Rauno Sipilä, jonka työosoite on Asemakatu 37, 90100 Oulu.

## OSAKEANNIN JA -MYYNIN YLEISET EHDOT

*Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulisi lukea näiden Osakeannin ja -myynnin ehtojen lisäksi koko Listalleottoesite. Erityisesti pyydetään tutustumaan Osakeannin ja -myynnin ehtoihin ”Instituutioannin ja -myynnin ehdot” ja ”Yleisöannin ehdot”, ”Ohjeet sijoittajille”, ”Sijoituspäätöksessä huomioon otettavia seikkoja” ja ”Technopoliskonserni ja Konsernin liiketoiminta”.*

### **Osakeannin ja -myynnin yleiskuvaus**

Osakeanti ja -myynti jakautuu Osakeantiin ja Osakemyyntiin. Osakeannissa ja -myynnissä tarjotaan yhteensä enintään 7.900.000 Osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille (”Instituutioanti ja -myynti”) ja yleisölle Suomessa (”Yleisöanti”, Instituutioanti ja -myynti ja Yleisöanti yhdessä ”Osakeanti ja -myynti”). Osakeannissa Tarjottavat Osakkeet vastaavat noin 18,0 prosenttia Yhtiön osakepääomasta ja Osakkeiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia ja noin 15,3 prosenttia Osakeannin jälkeen. Osakeannissa ja -myynnissä tarjottavien Osakkeiden osuudet ovat noin 26,4 ja noin 22,4 prosenttia vastaavasti laskettuna.

Tässä Listalleottoesitteessä Osakeannilla tarkoitetaan Osakeantiin liittyvien Osakkeiden markkinointivaihetta. Osakeyhtiölain mukainen varsinainen Osakeanti järjestetään Osakeannin ja -myynnin markkinointivaiheen jälkeen, jolloin Yhtiö tekee päätöksen Osakeannin järjestämisestä ja osakepääoman korotuksesta ja jolloin Pääjärjestäjä tai Järjestäjät yhdessä tekevät Osakeannissa saatujen merkintätarjousten nojalla Osakeannin osakemerkinnät Osakeannissa merkintäsitoumuksia antaneiden sijoittajien lukuun näiden ehtojen mukaisesti.

Osakeanti on Osakemyyntiin nähden ensisijainen.

### **Osakeannin tarkoitus**

Osakeannilla on tarkoitus kerätä noin 19-20 milj. euroa omaa pääomaa. Osakeannilla hankittavat varat varmistavat Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiön investointien riittävän omarahoitusosuuden runsaaksi vuodeksi. Technopoliksen pitkän aikavälin tavoite on pitää Yhtiön omavaraisuusaste vähintään 35 prosentissa. Omavaraisuusaste oli vuoden 2004 lopussa 37,7 prosenttia ja 31.3.2005 37,0 prosenttia.

Yhtiö valmistelee ja toteuttaa uudishankkeita Oulun ydinkeskustassa ja Kontinkankaalla keskikaupungin lähialueilla ja Helsinki-Vantaan lentokentän lähialueella sekä suunnittelee hankkeita Espoon Suurpellossa ja Helsingin Ruoholahdessa. Päätetyt ja valmisteilla olevat investoinnit Oulussa ja pääkaupunkiseudulla vaativat pääomia yhteensä noin 32 milj. euroa.

### **Osakeanti**

Yhtiön hallitus on 21.4.2004 päättänyt Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2005 antaman valtuutuksen perusteella aloittaa Osakeannin markkinoinnin sijoittajille. Osakeannissa tarjotaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suomalaisten ja kansainvälisten institutionaalisten sijoittajien ja yleisön Suomessa merkittäväksi yhteensä enintään 5.400.000 kappaletta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron Osaketta. Näiden Osakkeiden yhteenlaskettu kirjanpidollinen vasta-arvo on 9.126.000 euroa. Osakkeet vastaavat yhteensä noin 18,0 prosenttia Yhtiön Osakkeiden määrästä tämän Listalleottoesitteen päivämääränä. Osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketaan Yhtiön osakaspohjan laajentamiseksi, investointien rahoittamiseksi ja Konsernin vakavaraisuuden ylläpitämiseksi.

Instituutioanti toteutetaan niin kutsuttuna Book Building -menettelynä, jota käytetään yleisesti tarjottaessa osakkeita institutionaalisille sijoittajille ja jossa osakkeen merkintä- ja myyntihinta päätetään institutionaalisten sijoittajien Osakkeiden markkinointivaiheen aikana antamien merkintä ja -ostotarjousten perusteella. Merkintä- ja myyntihinta on Yleisöannissa sama kuin Instituutioannissa ja -myynnissä, kuitenkin enintään Alustavan Hintavaihteluvälin yläraja eli 3,80 euroa Osakkeelta.

Osakeannin ja -myynnin ehdot on esitetty kokonaisuudessaan tämän Listalleottoesitteen kohdissa ”Osakeannin ja -myynnin yleiset ehdot”, ”Instituutioannin ja -myynnin ehdot” ja ”Yleisöannin ehdot”.

## **Osakemyynti**

Myyjä tarjoaa alustavasti enintään 2.500.000 omistamaansa Yhtiön Osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Osakkeet vastaavat yhteensä noin 8,4 prosenttia Yhtiön osakkeiden määrästä ennen Osakeantia ja noin 7,1 prosenttia Osakeannin jälkeen.

## **Päätökset Osakeannista ja -myynnistä**

Yhtiön hallitus tekee lopulliset päätökset Osakeannin toteuttamisesta, tarjottavien Osakkeiden määrästä ja merkintähinnasta sekä muista ehdoista institutionaalisille sijoittajille suunnatun tarjousmenettelyn päätyttyä arviolta 9.5.2005. Samassa yhteydessä Myyjä päättää Osakemyynnin toteuttamisesta ja tarjottavien Osakkeiden määrästä. Osakemyynnin toteuttamisen ehtona on, että Osakemyynti voidaan toteuttaa Helsingin Pörssissä sen sääntöjen mukaisena osakekauppana.

Osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Yhtiön hallitus.

## **Markkinapaikka**

Yhtiön osakkeet noteerataan Helsingin Pörssin Päälistalla tunnuksella TPS1V. Yhtiö hakee uusien Osakkeiden julkista noteerausta Helsingin Pörssin Päälistalla Osakeannin toteutuessa. Kaupankäynnin Osakkeilla arvioidaan alkavan Helsingin Pörssin Päälistalla 12.5.2005 alkaen.

## **Informaatio**

Osakeyhtiölain 4 luvun 7 §:n 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat ovat 25.4.2005 alkaen nähtävinä Yhtiön pääkonttorissa Oulussa, osoitteessa Elektriikkatie 8.

## INSTITUUTIOANNIN JA -MYYNIN EHDOT

### **Instituutioannissa ja -myynnissä tarjottavat Osakkeet**

Instituutioannissa ja -myynnissä tarjotaan alustavasti 6.700.000 Osaketta suomalaisten ja kansainvälisten institutionaalisten sijoittajien merkittäväksi ja ostettavaksi. Osakkeiden määrää voidaan korottaa tai alentaa riippuen eri sijoittajaryhmien Osakeantiin ja -myyntiin kohdistamasta kysynnästä.

### **Osallistumisoikeus**

Instituutioannissa ja -myynnissä merkintä- ja ostotarjousten tulee käsittää vähintään 10.000 Osaketta. Institutionaalilla sijoittajalla tarkoitetaan vähintään 10.000 Osakkeen merkintä- ja ostotarjouksen antanutta sijoittajaa. Luonnolliset henkilöt eivät voi antaa Osakkeita koskevaa merkintä- ja ostotarjousta Instituutioannissa ja -myynnissä, lukuun ottamatta omaisuudenhoitajan kautta ja toimesta Rahoitustarkastuksen ohjeen Dnro 11/268/98, nro 201.7 kohdassa 5.2 tarkoitetun täyden valtakirjan omaisuudenhoidon nojalla merkintä- ja ostotarjouksen tekeviä luonnollisia henkilöitä. Sijoittajien tulee tarkistaa mahdolliset oman maansa lainsäädännön asettamat Osakkeiden merkintää koskevat rajoitukset.

### **Merkintä- ja myyntiaika**

Merkintä- ja ostotarjouksia voi antaa 26.4.2005 kello 9.30 alkaen ja jatkuen 6.5.2005 kello 17.00 saakka. Yhtiöllä ja Myyjällä on oikeus keskeyttää merkintä- ja ostotarjousten vastaanotto mahdollisessa ylikysyntätilanteessa Yleisöannista riippumatta. Merkintä- ja ostotarjousten vastaanottoa ei kuitenkaan voida keskeyttää ennen 2.5.2005 kello 17.00. Merkintä- ja ostotarjousten vastaanotto Instituutioannissa ja -myynnissä keskeytetään kaikissa merkintä- ja myyntipaikoissa samanaikaisesti.

### **Merkintä- ja myyntihinta**

Osakkeita tarjotaan merkittäväksi ja ostettavaksi alustavasti vähintään 3,60 euron ja enintään 3,80 euron osakekohtaiseen merkintä- ja myyntihintaan, joka on merkintä- ja myyntihinnan Alustava Hintavaihteluväli. Osakkeen lopullinen merkintä- ja myyntihinta institutionaalisille sijoittajille voi olla myös Alustavan Hintavaihteluvälin ylä- tai alapuolella. Yhtiö päättää Osakkeen merkintä- ja myyntihinnan institutionaalisten sijoittajien markkinointivaiheen aikana antamien tarjousten perusteella, arviolta 9.5.2005.

### **Merkintä- ja myyntipaikat**

Institutionaalisten sijoittajien merkintätarjouksia ottavat vastaan Opstock, Teollisuuskatu 1b, Helsinki, Suomi ja ABG Sundal Collier Norge ASA, Munkedamsvn. 45 d, Oslo, Norja.

### **Osakkeiden maksu**

Institutionaalisten sijoittajien tulee maksaa hyväksytyt merkintä- ja ostotarjouksensa Järjestäjien antamien ohjeiden mukaisesti viimeistään Yhtiön vahvistamana päivänä, arviolta 9.5.2005.

Järjestäjillä on arvopaperinvälittäjän huolellisuusvelvollisuuden mukainen oikeus tarvittaessa vaatia merkintä- ja ostotarjousta annettaessa tai ennen merkintä- ja ostotarjousten hyväksymistä tarjouksen antajalta selvitys tämän mahdollisuuksista maksaa tarjousta vastaavat Osakkeet tai vaatia tarjousta vastaavaa määrää suoritettavaksi etukäteen.

### **Yli- ja alikysyntätilanteet**

Yhtiö ja Myyjä päättävät menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa Järjestäjien esityksen perusteella. Merkintä- ja ostotarjoukset voidaan hyväksyä kokonaan tai osittain tai ne voidaan hylätä.

Yhtiö päättää mahdollisessa alikysyntätilanteessa merkitsemättä jääneiden Osakkeiden allokoinnista. Osakeanti on Osakemyyntiin nähden ensisijainen.

## **Merkintä- ja ostotarjousten hyväksyminen ja päätökset Osakeannista ja -myynnistä**

Yhtiö päättää Osakkeen merkintä- ja myyntihinnan institutionaalisten sijoittajien markkinointivaiheen aikana antamien tarjousten perusteella, arviolta 9.5.2005, jonka jälkeen Yhtiö päättää Osakeannin toteuttamisesta ja Järjestäjät merkitsevät Osakkeet Instituutioannissa merkintätarjouksia antaneiden sijoittajien lukuun. Yhtiön päätettyä Osakkeen merkintä- ja myyntihinnan Myyjä päättää Osakemyynnin toteuttamisesta.

Vastaavasti tehtyjen merkintä- ja ostotarjousten hyväksymisestä päätetään Osakkeen hinnoittelun jälkeen, arviolta 9.5.2005. Instituutioannissa ja -myynnissä hyväksytyistä merkintä- ja ostotarjouksista toimitetaan vahvistusilmoitus tai niistä ilmoitetaan sijoittajille muulla tavalla niin pian kuin käytännössä on mahdollista Osakkeiden jakamisen jälkeen, arviolta viimeistään 9.5.2005. Merkintäsitoumus tai muu ilmoitus on ilmoituksesta ja sen vastaanottamisesta riippumatta merkintäsitoumuksen antajaa sitova.

Järjestäjillä on oikeus hylätä merkintä- ja ostotarjous osittain tai kokonaan, ellei sitä ole tehty näiden ehtojen mukaisesti.

## **Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille**

Instituutioannissa ja -myynnissä hyväksytyt ja maksetut Osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille arviolta 11.5.2005.

## **Osakasoikeudet**

Osakeannissa ja -myynnissä merkityt ja ostetut Osakkeet oikeuttavat täyteen osinkoon 1.1.2005 alkaneelta tilikaudelta lukien. Osakkeet tuottavat muut oikeudet Yhtiössä osakepääoman korottamisen rekisteröinnistä lukien. Ostetut Osakkeet tuottavat muut oikeudet Yhtiössä Osakkeiden arvo-osuustilille kirjaamisesta lukien.

## **Varainsiirtovero**

Osakemerkinästä ei peritä varainsiirtoveroa.

## **Sovellettava laki**

Instituutioantiin ja -myyntiin sovelletaan Suomen lakia. Instituutioantia ja -myyntiä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

## YLEISÖANNIN EHDOT

### Yleisöannissa tarjottavat Osakkeet

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti 1.200.000 Osaketta Suomessa. Osakkeiden määrää voidaan korottaa tai alentaa riippuen eri sijoittajaryhmien Osakeantiin kohdistamasta kysynnästä.

### Osallistumisoikeus

Yleisöannissa Osakkeet tarjotaan yleisön merkittäväksi Suomessa.

### Merkintäsitoumuksen vähimmäis- ja enimmäismäärät

Yleisöannissa merkintäsitoumuksen vähimmäismäärä on 200 Osaketta ja enimmäismäärä 8.000 Osaketta. Merkintäsitoumuksen määrän tulee olla 100 jaollinen. Saman sijoittajan yhdessä tai useammassa merkintäpaikassa antamat merkintäsitoumukset yhdistetään yhdeksi (1) merkintäsitoumuksiksi, johon sovelletaan edellä mainittua enimmäismäärää.

### Merkintäaika

Merkintäsitoumuksia voi antaa 26.4.2005 kello 9.30 alkaen ja jatkuen 6.5.2005 kello 16.30 saakka. Yhtiöllä on oikeus merkintäsitoumusten vastaanoton keskeyttämiseen Yleisöannissa mahdollisessa ylikysyntätilanteessa Instituutioannista ja -myynnistä riippumatta. Merkintäsitoumusten vastaanottoa ei kuitenkaan voida keskeyttää ennen 2.5.2005 kello 16.30 eikä tämän jälkeen kesken pankkipäivän eli kello 9.30–16.30 välisenä aikana. Merkintäsitoumusten vastaanotto Yleisöannissa keskeytetään kaikissa merkintäpaikoissa ja kaikilla merkintäkanavilla samanaikaisesti.

### Merkintähinta

Osakkeita tarjotaan merkittäväksi siten, että Osakkeiden Alustava Hintavaihteluväli hinta on alustavasti vähintään 3,60 euroa ja enintään 3,80 euroa Osakkeelta. Osakkeiden merkintähinta päätetään institutionaalisille sijoittajille suunnatun markkinointivaiheen jälkeen. Osakkeiden merkintähinta Yleisöannissa on sama kuin Instituutioannissa ja -myynnissä, ei kuitenkaan enempää kuin Alustavan Hintavaihteluvälin ylälaita. Osakkeiden lopullinen merkintähinta Yleisöannissa ilmoitetaan arviolta 9.5.2005.

### Merkintäpaikat

Merkintäsitoumuksia ottavat vastaan seuraavat merkintäpaikat:

- Osuuspankkien ja Okopankki Oyj:n arvopaperikonttorit konttoreiden aukioloaikoina.
- OP 0100 0500 asiakaspalvelu. Merkintäsitoumuksen tekevillä asiakkailta on oltava henkilökohtainen OP-ryhmän verkkopalvelusopimus ja tarvittavat verkkopalvelutunnukset.
- OP-ryhmän Internetpalvelun kautta [www.op.fi/merkinta](http://www.op.fi/merkinta). Internetin kautta merkintäsitoumuksen tekevillä tulee olla OP-ryhmän verkkopalvelutunnukset tai Nordean verkkopankin Solo-tunnukset. Merkintäsitoumuksen antajan on tarkistettava oma päivälimiittinsä tilipankistaan. Maksun ylittäessä päivälimiitin Internet-merkintää ei voi tehdä. Merkintävarausmaksu on maksettava tililtä, joka on merkintäsitoumuksen tekijän nimissä.

Merkintäsitoumusta tehtäessä on otettava huomioon mahdolliset merkintäpaikan antamat tarkemmat ohjeet.

### Osakkeiden maksu

Osakkeet maksetaan merkintäsitoumusta annettaessa suorittamalla merkintävarausmaksu. Merkintävarausmaksu on 3,80 euroa Osakkeelta eli Osakkeiden korkein mahdollinen merkintähinta Yleisöannissa.

Osuuspankkien ja Okopankin arvopaperikonttoreissa tehdyn merkintäsitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan sijoittajan OP-ryhmässä olevalta tililtä tai sijoittaja suorittaa maksun käteisellä. OP-ryhmän puhelinpalvelun kautta merkintäsitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu OP-ryhmässä olevalta tililtä. Internetin merkintäpaikan kautta tehdyn merkintäsitoumuksen maksu suoritetaan joko OP-ryhmän verkkopalvelun tai Nordean verkkopankin kautta käyttäen tarvittavia verkkopalvelutunnuksia.

Järjestäjillä on oikeus hylätä merkintäsitoumus osittain tai kokonaan, ellei sitä ole maksettu näiden ehtojen tai merkintäpaikan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti.

### **Merkintävarausmaksun palauttaminen**

Mikäli hinnoittelussa päätettävä Osakkeiden lopullinen merkintähinta Yleisöannissa on alempi kuin merkintävarausmaksu tai mikäli merkintäsitoumus hylätään tai mikäli sitä ei hyväksytä kokonaisuudessaan, maksetaan merkintävarausmaksu tai sen vastaava osa merkintäsitoumuksen antajalle tämän ilmoittamalle pankkitilille Suomessa arviolta 12.5.2005. Mahdolliselle palautettavalle määrälle ei makseta korkoa.

### **Yli- ja alikysyntätilanne**

Yhtiö päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa Järjestäjien esityksen perusteella. Merkintäsitoumukset voidaan hyväksyä kokonaan tai osittain tai ne voidaan hylätä. Yhtiön osakkeenomistajille, jotka ovat tehneet merkinnän Yleisöannissa ja jotka on merkitty 22.4.2005 Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ylläpitämään Yhtiön omistajaluetteloon, on varattu Yleisöannin osakemäärästä 50 prosentin osuus. Osakkeenomistaja saa kuitenkin osakkeita enintään merkintäsitoumuksessa ilmoittamansa määrän. Osakkeiden allokaatio suoritetaan osakkeenomistajien ja sijoittajien Yleisöannissa antamien merkintöjen suhteessa.

Yhtiö päättää mahdollisessa alikysyntätilanteessa merkitsemättä jääneiden Osakkeiden allokoinnista.

### **Merkintäsitoumusten hyväksyminen ja vahvistusilmoitus**

Yhtiö päättää merkintäsitoumusten hyväksymisestä, jonka jälkeen Pääjärjestäjä merkitsee Osakkeet Yleisöannissa merkintäsitoumuksen antaneiden sijoittajien lukuun. Hyväksytyistä merkintäsitoumuksista lähetetään merkintäsitoumusten antajille vahvistusilmoitus Yleisöannin päättymisen jälkeen, arviolta 13.5.2005. Merkintäsitoumus on vahvistusilmoituksesta ja sen vastaanottamisesta riippumatta merkintäsitoumuksen antajaa sitova.

### **Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille**

Yleisöannissa hyväksytyt ja maksetut Osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille arviolta 11.5.2005.

### **Osakasoikeudet**

Osakeannissa merkityt Osakkeet oikeuttavat täyteen osinkoon 1.1.2005 alkaneelta tilikaudelta lukien. Osakkeet tuottavat muut oikeudet Yhtiössä osakepääoman korottamisen rekisteröinnistä lukien.

### **Varainsiirtovero**

Osakemerkinnästä ei peritä varainsiirtoveroa.

### **Sovellettava laki**

Yleisöantiin sovelletaan Suomen lakia. Yleisöantia koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa, joka tietyissä tapauksissa määräytyy myös kuluttajan asuinpaikan perusteella siltä osin kuin kyse on kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisestä riita-asiasta.

## OHJEET SIJOITTAJILLE

### **Osakkeiden merkintä arvo-osuusjärjestelmässä**

Yhtiön Osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään. Tämän johdosta merkintä- ja ostositoumuksen antajalla on oltava arvo-osuustili, jonka numero on ilmoitettava sitoumusta annettaessa. Merkintä- ja ostositoumusta annettaessa ei voida käyttää toisen henkilön arvo-osuustiliä.

### **Yhteisöjen merkintä**

Osakeantiin ja –myyntiin osallistuvien yhteisöjen on merkintäpaikalla esitettävä yhteisön alle kolme (3) kuukautta vanha kaupparekisteriote tai muu riittävä merkintäpaikan vaatima selvitys (kuten mahdollinen yhteisön toimivaltaisen elimen tekemä päätös Osakkeiden merkinnästä) sekä valtakirja yhteisön puolesta toimivalle henkilölle. Valtuutetulla henkilöllä on oltava mukanaan henkilöllisyystodistus.

### **Merkintä asiamiehenä**

Merkintä- tai ostositoumuksen voi antaa myös valtuutetun kautta, jolloin valtuutetulla tulee olla valtuutus merkinnän tekoon. Valtuutetun tai muun toisen henkilön puolesta toimivan asiamiehen tulee antaa täydelliset tiedot merkintä- tai ostositoumuksen antavasta henkilöstä ja itsestään sekä lisäksi vakuutus siitä, että asiamies on oikeutettu merkintä- tai ostositoumuksen antamiseen. Mikäli valtakirjaa tai muuta selvitystä ei ole toimitettu tai jos vaadittuja tietoja ei ole annettu täydellisenä merkintäpaikan antamien ohjeiden mukaisesti tai ne ovat väärä tai puutteellisia, voivat Järjestäjät hylätä merkintäsitoumuksen ehtojen vastaisena.

Asiamies tai valtuutettu ei voi tehdä merkintä- tai ostositoumusta OP-ryhmän puhelinpalvelun tai Internetin kautta, vaan ainoastaan Osuuspankkien ja Okopankki Oyj:n arvopaperikonttoreissa.

### **Toimenpidemaksut**

Merkitsijöiltä ei veloiteta merkintä- tai ostositoumuksen tekemisestä eikä Osakkeiden merkinnästä palkkioita tai muita maksuja. Tilinhoitajayhteisö veloittaa palveluhinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä.

## SIJOITUSPÄÄTÖKSESSÄ HUOMIOON OTETTAVIA SEIKKOJA

*Konsernin liiketoimintaan ja sen kehitykseen voi liittyä riskejä, jotka saattavat toteutua tulevaisuudessa. Tässä jaksossa esitetyt seikat eivät kuitenkaan kata tyhjentävästi kaikkia osakesijoituksiin liittyviä riskejä. Osakkeiden merkitsemistä harkitsevien sijoittajien tulee tarkoin ottaa huomioon Listalleottoesitteessä esitetyt tiedot ja tässä jaksossa esitetyt seikat. Tämä jakso tulee lukea yhdessä Konsernia ja sen liiketoimintaa koskevien kohtien kanssa. Konsernin liiketoimintaan liittyviä seikkoja on selvitetty kohdassa ”Technopolis-konserni ja Konsernin liiketoiminta”. Tässä kuvattujen riskien lisäksi Konsernin toimintaan voi haitallisesti vaikuttaa muita tekijöitä, jotka eivät joko ole Konsernin tiedossa tai joita se ei perustellusti pidä merkityksellisinä nykyisessä tilanteessa.*

### **Vuokratasot ja vuokrausaste**

Konsernin liiketoiminnan kannattavuus ja sen omistamien kiinteistöjen arvot ovat merkittävästi riippuvaisia tarjottavien tilojen ja vuokrien muutoksista. Suomessa 1990-luvun puolivälin jälkeen kiinteistömarkkinat elpyivät vuosikymmenen alkuvuosien lamasta ja vuokratasot sekä kiinteistöjen hintojen kehitys olivat nousujohteisia. Vuosituhannen vaihteeseen mentäessä tyhjien toimitilojen osuus laski historiallisesti ottaen varsin alhaiselle tasolle.

Kuluvan vuosikymmenen alussa alkanut yleisen talouden suhdanteen kääntyminen negatiivisempaan suuntaan on aiheuttanut varsinkin informaatioteknologian alalla toimivien yritysten kohdalla merkittäviä tarpeita liiketoiminnan uudelleenarviointiin ja myös henkilöresurssien vähentämiseen. Tämä kehitys on heijastunut myös kasvukeskuksiin tai niiden välittömään läheisyyteen syntyneiden teknologiakeskittymien tilatarpeisiin. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat nousseet monin paikoin korkeallekin tasolle, joskin suuri tarjonta on ollut pääasiallisesti vanhentuneiden rakennusten ongelma. Yleisesti ottaen uudiskohteiden kysyntä on myös ollut sangen vähäistä, vaikka valikoivasti hankkeita onkin käynnistetty. Ns. Kiina ilmiö on vaikuttanut Suomessa erityisesti tuotantotoiminnassa tarvittavien toimitilojen kysyntään yritysten siirtäessä tuotantoaan halvan työvoimakustannusten alueille Aasiaan. Tällä ilmiöllä ei sinänsä ole ollut suurta vaikutusta nykyaikaisten tuotekehitystilojen kysyntään. Ks. ”Kiinteistömarkkinat”.

Heikohkosta yleisestä markkinatilanteesta huolimatta Konserni on pystynyt pitämään omistamiensa tai hallinnoimiensa kiinteistöjen vuokrausasteet korkeina ja vuokratason hyvänä Konsernin tarjoaman kokonaiskonseptin kilpailukykyisyydestä ja pitkäaikaisten vuokrasopimusten ansiosta. Vuoden 2004 lopussa Konsernin vuokrausaste oli 97,5 prosenttia ja 31.3.2005 se oli 96,9 prosenttia. Vaikka yleisenä odotuksena on toimistotilojen kysynnän parantuminen, toimistotilojen tarjonnan voimakas kasvu ja/tai asiakastoimialojen työttömyyden voimakas lisääntyminen Konsernin toimialueilla voivat laskea vuokratasoja ja/tai kasvattaa vapaana olevien toimistotilojen määrää, mikä heikentäisi Konsernin liiketoiminnan kannattavuutta sekä taloudellista asemaa.

Konsernin toimitiloissa on pyritty huomioimaan muunneltavuustarve mahdollisimman hyvin jo suunnitteluvaiheessa ja rakentamisessa tähän on kiinnitetty erityistä huomiota, jotta peruskorjaustarve ja -kustannukset säilyisivät matalina tulevaisuudessa. Tästä huolimatta pitkällä aikavälillä tarvitaan peruseräparannuksia eikä Konserni voi taata, että vuokralaisilta saadaan korjauskustannuksia vastaava määrä lisävuokraa.

### **Vuokrasopimukset merkittävimpien vuokralaisten kanssa**

Konsernin kiinteistöjen toimitiloja on pääasiassa vuokrattu suurille yrityksille ja niiden tutkimus- ja tuotekehityksyksiköille. Vuoden 2004 lopun tilanteesta lukien Konsernin vuokrasopimuksista päättyy 6 prosenttia vuonna 2005, 51 prosenttia vuosina 2006-2008, 20 prosenttia vuosina 2009-2011 ja 23 prosenttia vuonna 2012 tai myöhemmin. Yhtiön vuokrasopimuskanta oli 31.12.2004 yhteensä 57,3 milj. euroa ja 31.3.2005 se oli 59,1 milj. euroa. Tästä sopimuskannasta (eli vuokratusta pinta-alasta) on yli 65,3 prosenttia solmittu pörssinoteerattujen tai julkisyhteisöön kuuluvien tai asiakasriskiltään vastaavasti luokiteltavien asiakasyhteisöjen kanssa. Konsernin vuokrasopimukset ovat määräaikaansa saakka molemmin puolin sitovia ja vuokrat on sidottu lähes poikkeuksetta elinkustannusindeksiin. Konsernilla on asiakasyrityksiä noin 600 kappaletta, joista kymmenen (10) suurimman osuus vuoden 2004 vuokrattavista neliöistä oli 52,9 prosenttia ja 31.3.2005 ne muodostivat 53,2 prosenttia vuokrattavista neliöistä. Konsernin kymmenen suurinta vuokralaista 31.12.2004 päättyneellä tilikaudella olivat Nokia Asset Management Oy, PKC Group Oyj, Aspocomp Oy, NetHawk Oyj, Telia Sonera Finland Oyj, TietoEnator Oyj, Fazer Amica Oy, Espoon Vantaan teknillinen ammattikorkeakoulu EVTEK, Tellabs Oy ja Oulun yliopisto.

Konsernilla on Yhtiön johdon käsityksen mukaan hyvät suhteet merkittävimpiin asiakkaisiinsa, joista useiden kanssa yhteistyö on kestänyt useita vuosia. Konsernin huipputeknologiatoimialaan liittyvää asiakasriskiä vähentää asiakasyritysten laaja pohja ja toimialajako. Lisäksi vuokrauksessa pyritään pitkiin vuokrasopimuksiin ja niiden hajautettuun ajalliseen keston. Konsernin yli 20 vuoden toiminta-aikana teknologia-alan yrityksille ja yhteisöil-

le kehitetty palvelukonsepti niin elinkaaren alkuvaiheen hautomokonseptista aina mittaviin kehitysympäristöihin ja teknologiaohjelmiin sekä asiakkaiden keskinäiset vuorovaikutusverkotot teknologiakeskuksissa ovat luoneet asiakasyrityksiä sitouttavan toimintaympäristön, mikä ylläpitää Konsernin toimitilojen vetovoimaisuutta ja kilpailukykyä.

Konserni ei voi antaa takeita siitä, että joku tai useat Konsernin asiakkaista eivät siirtyisi sopimusten päätyttyä toisiin vuokratiloihin tai että joku tai useat asiakkaat eivät pyrkisi tulevaisuudessa neuvottelemaan Konsernin kannalta epäedullisempia vuokrasopimuksia joko ajallisesti tai taloudellisesti. Mikäli Konserni ei jatkossa kykene vastaamaan keskeisten asiakkaidensa asettamiin haasteisiin, nämä tekijät saattavat toteutuessaan heikentää Konsernin liiketoiminnan tulosta ja taloudellista asemaa. Olennaiset haitalliset muutokset keskeisten asiakasyritysten toimintaympäristössä tai toimintatavoissa voivat vastaavasti vaikuttaa haitallisesti Konsernin liiketoimintaan.

### **Kiinteistöjen hintakehitys**

Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat pääasiallisesti kiinteistöjen kysyntä- ja tarjontatilanne, talouden ja rakentamisen suhdannetilanne sekä rahoitusmarkkinoiden olosuhteet ja verotus, vaihtoehtoiset sijoitusmahdollisuudet ja niiden tuotot ja riskit. Makrotaloudellisista tekijöistä merkittävimpiä kiinteistöjen yleiseen hintatasoon vaikuttavia tekijöitä ovat korko- ja inflaatiokehitys.

Konsernin liiketoiminnalle on ominaista kiinteistöomaisuuden ja siihen liittyvän liiketoiminnan maantieteellinen keskittyminen Oulun seudulle ja pääkaupunkiseudulle, mikä aiheuttaa riippuvuutta alueellisista tekijöistä. Yhtiö uskoo kyseisten alueiden olevan kasvukeskuksia ja siten tasaisen aktiivisen kysynnän ja tasaisen arvonkehityksen kohteena. Alueelliset markkinatilanteen muutokset saattavat kuitenkin vaikuttaa merkittävästi Konsernin kiinteistöomaisuuden arvoihin ja tätä kautta Konsernin liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan.

### **Rakennus- ja laajentumishankkeet**

Konsernilla on rakenteilla tai suunnitelmissa useampia kohteita Helsingissä, Espoossa, Oulussa ja Vantaalla. Konsernilla on tämän vuoden rakennushankkeet poislukien kokonaisrakennusoikeutta omistuksessa, vuokrattuna ja varauksina jäljellä keskeisten kehityshankkeiden osalta Oulussa yhteensä 32.000 kerrosneliometriä, Vantaalla 48.200 kerrosneliometriä, Espoossa 20.000 kerrosneliometriä ja Helsingissä 25.000 kerrosneliometriä eli yhteensä 125.200 kerrosneliometriä. Valmisteilla tai suunnitteilla olevia kohteita on tarkemmin kuvattu jäljempänä kohdassa “Technopolis-konserni ja Konsernin liiketoiminta – Investointiohjelma ja laajentumismahdollisuudet”.

Jokaisen rakennushankkeen ja niiden eri vaiheiden toteuttaminen tapahtuu markkinatilanne sekä Konsernin ja investointikohteen taloudellinen kannattavuus huomioiden. Jokaisen eri vaiheen käynnistäminen edellyttää riittävän varausasteen saavuttamista ja tarpeeksi pitkäaikaisten sopimusten syntymistä vakavaraisten ja luotettavien asiakkaiden kanssa.

Vaikka Konserni on edennyt pitkälle eri rakennushankkeisiin liittyvissä vuokrasopimusneuvotteluissa useiden potentiaalisten asiakkaiden kanssa, Yhtiön johto ei voi antaa takeita siitä, että Konserni saisi tarpeeksi vuokravaruksia ja solmisi pitkäaikaisia vuokrasopimuksia asiakkaiden kanssa, jotta investointihanke voitaisiin käynnistää suunnitellussa aikataulussa. Mikäli hankkeen käynnistäminen viivästyisi, heikentäisi se Konsernin liiketoiminnan tulosta ja taloudellista asemaa.

Yhtiö on päättänyt laajentaa toimintaansa Helsinkiin rakentamalla uuden teknologiakeskuksen Ruoholahteen. Suunniteltu alue on kaavoitusvaiheessa ja alueen kaava on Helsingin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyssä ensi kesän aikana. Vastaavasti Yhtiö on valmistellut Espoon kaupungin kanssa uutta teknologiakeskusta Espoon Suurpellon alueelle. Alue on kaavoitusvaiheessa ja kaavoituksen arvioidaan olevan valmis alkusyksystä tänä vuonna. Kaavoituksia koskevan päätöksenteon ollessa kesken Yhtiö ei voi antaa takeita siitä, että suunnitellut hankkeet voidaan toteuttaa siinä laajuudessa tai muutoin sillä tavoin, kuin Yhtiön johto on alustavasti suunnitellut.

### **Rahoitus**

Konsernin liiketoiminnan ja sen kasvun rahoittaminen ovat riippuvaisia ulkopuolisesta rahoituksesta. Konsernin kiinteistöomaisuuden kasvattaminen joko rakentamalla tai ostamalla vaatii vieraan pääoman ja/tai oman pääoman ehtoista rahoitusta. Rahoituksen hankinta voi tapahtua myös Konsernin kiinteistökohteita myymällä. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden koti- ja ulkomaisten rahoituslaitosten kanssa lukuisten eri lainasopimusten kautta. Lisäksi Konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen

kanssa. Yhtiön käsityksen mukaan rahoitusasema on toimintaan nähden oikein suhteutettu. Mikäli yleinen taloustilanne ajautuisi poikkeuksellisen pitkäaikaiseen taantumaan, kasvattaisi se Konsernin rahoituskustannuksia ja heikentäisi Konsernin ulkopuolisen rahoituksen saatavuutta ja taloudellista asemaa.

### **Jälleenvuokraustoiminta**

Konserni harjoittaa myös vähäisessä määrin jälleenvuokraustoimintaa. Technopolis Ventures Oy on vuokrannut Espoon kaupungilta Olartek-nimisen kiinteistön ja nk. hautomotiloja Innopoli 2 –nimisestä kiinteistöstä, joiden vuokrattava ala on 7.196 m<sup>2</sup>. Konsernilla ei ole mitään takeita siitä, että Konserni jatkossa pystyy jälleenvuokraamaan kaikki vuokraamansa tilat ja tällä saattaa olla negatiivinen vaikutus Konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

### **Korkotaso ja inflaation kehitys**

Nimelliskorkojen kehitys yhdessä inflaation kanssa ovat keskeisiä tekijöitä arvioitaessa kiinteistösijoitusyhtiön liiketoimintaa ja sen kannattavuutta. Korkojen ja inflaation muutos vaikuttaa Konsernin liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan sekä omistettävien kiinteistöjen arvoon.

Korkotason vaihtelut vaikuttavat Konsernin vieraan pääoman rahoituskustannuksiin. Inflaatio ja inflaatio-odotukset vaikuttavat kiinteistöyhtiön vuokragehitykseen ja sitä kautta tulokseen. Mikäli korkojen nousu ja sitä kautta Konsernin rahoituskustannusten nousu on seurausta inflaatiosta tai inflaatio-odotuksista, sen negatiivinen vaikutus Konsernin tulokseen eliminoituu viiveellä joko kokonaan tai osittain vuokrien nousun kautta, jotka on lähes poikkeuksetta sidottu elinkustannusindeksiin. Mikäli korkotason nousu perustuu muuhun kuin inflaatioon, sillä on lähtökohtaisesti negatiivinen vaikutus Konsernin tulokseen, mutta sen vaikutuksen suuruus riippuu Konsernin kulloisestakin rahoitus- ja korkorakenteesta. Euroalueen markkinakorot ovat historiallisesti katsoen melko matalalla tasolla tällä hetkellä. Mahdollinen korkojen nousu aiheuttaa lähtökohtaisesti Konsernin rahoituskulujen nousun ja tätä kautta vaikuttaa negatiivisesti Konsernin liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan. Ks. ”Hallituksen toimintakertomus – Rahoitus” ja ”Konsernin osavuosisikatsaus 1.1. - 31.3.2005 – Rahoitus”.

### **IFRS-kirjanpitokäsittelystä tulosvaikutukset**

Euroopan unionissa on päätetty siirtyä IFRS-tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) käyttöön kaikkien säännellyillä markkinoilla julkisen kaupankäynnin kohteena olevien yritysten osalta. Euroopan parlamentti on hyväksynyt 12.3.2002 Euroopan komission laatiman asetuksen, jonka mukaan kaikilla Euroopan unionin jäsenmaiden virallisesti hyväksytyillä markkinoilla julkisesti noteerattujen yhtiöiden on laadittava konsernitilinpäätöksensä kansainvälisen kirjanpitokäytännön eli IFRS-standardien mukaisesti viimeistään tilikaudesta 2005 lähtien. IFRS-standardit ovat huomattavasti laajempia, yksityiskohtaisempia ja vaativampia kuin Suomen kirjanpitolakiin perustuvat normit ja muut määräykset, jotka koskevat vuositilinpäätösten laadintaa, ja ne poikkeavat Suomen kirjanpitolaista ja yleisesti hyväksytyistä laskentaperiaatteista monin eri tavoin.

Vuoden 2004 kuluessa sekä alkuvuonna 2005 Technopolis on valmistautunut IFRS-standardien käyttöönottoon vuositilinpäätöksestä 31.12.2005 alkaen. Technopolis laatii ensimmäisen IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen vuonna 2005 päättyvältä tilikaudelta ja ensimmäisen standardien mukaisen osavuosisikatsauksen ajalta 1.1.-31.3.2006. Konversioprojekti on kesken, mutta alustavien selvitysten mukaan IFRS-standardien käyttöönotto vaikuttaa Technopoliksen konsernitaseeseen ja –tuloslaskelmaan seuraavasti:

IFRS-standardien käyttöönotto vaikuttaa merkittävimmin Konsernin kiinteistökannan kirjanpitoarvoon, joka nousee olennaisesti ryhdyttäessä soveltamaan IAS40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallia aikaisemmissa tilinpäätöksissä noudatetun hankintamennomallin sijasta. Konsernitaseen loppusummaa kasvattaa alustavien IFRS-selvitysten mukaan myös IAS12-standardin mukaan määritetyt laskennalliset verot. Muilla IFRS-standardilla ei alustavien selvitysten mukaan arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernitaseeseen kokonaisuutena.

Konsernitaseen oma pääoma kasvaa alustavien IFRS-selvitysten mukaan noin kolmanneksen verrattuna Suomen kirjanpitolain mukaan laskettuun vuoden 2004 aloittavaan ja lopettavaan omaan pääomaan. Laskelmat täsmentyvät vuoden 2005 kuluessa IFRS-konversion jatkovaiheissa.

Keskeisimmät tulosvaikutteiset muutokset kohdistuvat alustavien IFRS-selvitysten mukaan tuloslaskelman erään poistot ja arvonalentumiset sekä tuloveroihin. Tuloveroihin vaikuttaa IAS 12-standardin myötä lisääntyneet laskennalliset verot.

Arvostettaessa sijoituskiinteistöt käyvän arvon mallin mukaisesti konsernitilinpäätös ei sisällä enää sijoituskiinteistöihin kohdistuvia poistoja. Vuonna 2004 rakennusten suunnitelman mukaiset poistot olivat Suomen kirjanpitolain mukaan laaditussa konsernitilinpäätöksessä 4,2 milj. euroa. Toisaalta IAS40-standardin myötä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti tuloslaskelmaan, mikä lisää Konsernin tuloksen heilailua aiemmin noudatettuun kirjanpitoikäntöön verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset eivät vaikuta Konsernin kassavirtaan.

Käyvän arvon mallilla määritettäessä yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2004 oli 192 milj. euroa, joka ylitti sijoituskiinteistöjen kyseisen ajankohdan kirjanpitoarvon (162 milj. euroa) 30 milj. eurolla. Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2004 oli 204 milj. euroa, joka ylitti sijoituskiinteistöjen kyseisen ajankohdan kirjanpitoarvon 174 milj. euroa 30 milj. eurolla. Käypien arvojen määrittämisessä Yhtiö käyttää tulevien kassavirtojen menetelmää. Määrittämisessä huomioidaan ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta tulevat aluekohtaiset nettotuottovaatimukset ja sisäisesti määritetyt käyttöaste-ennusteet, kiinteistökohtaiset markkinavuokrat, hoitokulut, ajanmukaistamiskulut sekä inflaatio-odotus. Lisäksi Yhtiö hankkii arvonmääritystä koskevan ulkopuolisen riippumattoman asiantuntijan lausunnon käyvistä arvoista. Lausunto kattaa arvonmäärityksen perusteet ja menettelytavat, määritysten lähtötiedot, laskentamenetelmät, käytetyt parametrit ja arvioinnin tulokset.

Vuonna 2004 Suomen kirjanpitolain mukaan laaditussa konsernitilinpäätöksessä tulosta paransi konsernireservin vähennys 2,0 milj. euroa. Tästä konsernireservistä tuloutuu 1,8 milj. euroa IFRS1-standardin vaatimusten mukaisesti jo avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2004, mikä osaltaan pienentää IFRS-standardien mukaan laskettua vuoden 2004 liikevoittoa verrattuna Suomen kirjanpitolain mukaiseen Konsernin liikevoittoon.

### **Rakentamiseen liittyvät vastuut**

Konserni on itse toiminut rakennuttajana lähes kaikissa omistamisissaan kohteissa. Kiinteistöjen omistajana Konserni vastaa kohteissa mahdollisesti ilmenevistä virheistä sekä muista kohteisiin liittyvistä suorista ja epäsuorista vahingoista. Konserni on kattanut kiinteistökantaansa kohdistuvat riskit parhaaksi katsomallaan tavalla kiinteistövakuutuksilla ja sopimuksilla. Vakuutusten ja sopimusten kattavuudesta ei kuitenkaan voida olla täysin varmoja ja näin ollen mahdolliset vahingot ja niistä seuraavat vastuut saattavat vaarantaa Konsernin liiketoiminnan kannattavuutta sekä laskea Konsernin omistuksessa olevien kiinteistöjen arvoa.

### **Ympäristöriskit**

Konsernin omistamisissa tai hallinnoimissa tiloissa toimii yrityksiä, joiden toiminta saattaa aiheuttaa ympäristöhaittoja tilanteissa, joissa toimintaa ei harjoiteta asianmukaisella tavalla. Konserni saattaa joutua väärinkäytösten sattuessa merkittävien ympäristöhaittojen osalta osalliseksi oikeudellisiin toimiin, jotka liittyvät Konsernin asiakkaiden aiheuttamiin ympäristöhaittoihin tai niihin rinnastettaviin toimiin. On mahdollista, että tällaisissa tilanteissa Konserniin kohdistetut oikeudelliset toimet heikentävät merkittävästi Konsernin liiketoimintaa ja sen kannattavuutta.

### **Suomen kiinteistörahastolain mahdollinen muutos**

Suomen kiinteistötoimialan eri etujärjestöt ja yhteisöt ovat esittäneet, että Suomen kiinteistörahastolakia tulisi muuttaa siten, että Suomeen saataisiin osakeyhtiömuotoisia veroneutraaleja kiinteistörahastoja. Tällaisen ns. Finn REIT-mallin mukaisen kiinteistörahaston pitäisi pystyä myös listautumaan Helsingin Pörssiin. Lisäksi jo listautuneet kiinteistösijoitusyhtiöt voisivat muuttua tällaisiksi rahastoiksi.

Valtiovarainministeriö asetti työryhmän selvittämään kiinteistörahastolain muuttamista ja sitä valmistelevalle työryhmä jätti väliraporttinsa 18.12.2004 ja lopullinen raportti valmistuu touko-kesäkuun vaihteessa 2005. Työryhmän väliraportin toimenpidesuosituksen mukaan muutettaisiin sekä sijoitusrahastolakia sijoitusrahastomuotoisen kiinteistörahaston mahdollistamiseksi että kiinteistörahastolakia, jotta toimijoilla olisi mahdollisuus säänneltyyn kommandiittiyhtiömuotoiseen kiinteistösijoitustoimintaan. Kummassakin vaihtoehdossa verotus toteutuisi vain sijoittajan tasolla.

Työryhmä ei kuitenkaan ole katsonut väliraportissaan ja mitä todennäköisemmin ei myöskään loppuraportissa katso mahdolliseksi kehittää Suomeen osakeyhtiömuotoista veroneutraalia kiinteistörahastomallia, joka on ollut useiden kiinteistötoimialan ja sijoittajien odotuksen kohteena. Työryhmän mielestä tulisi edetä kansainvälisen vertailun osoittaman pääsuuntauksen mukaisesti siten, että yhteissijoitustoimintaa harjoittavat yksiköt olisivat oikeudellisesta muodosta riippumatta yhtenäisen yksityis- ja vero-oikeudellisen sääntelyn alaisia. Tällaiseen funktionaaliseen lähestymistapaan perustuva ratkaisu edellyttäisi yhtenäisen, eri oikeudellisissa muodoissa tapahtuvaa yhteissijoit-

tustoimintaa koskevan lainsäädännön luomista. Tämä merkitsisi varsin laajaa uudistusta, joka vaatisi työryhmän mielestä erillisen selvityksen käynnistämistä.

Työryhmän väliraportin pohjalta tarkasteltuna näyttäisi siltä, että Suomeen ei saada yleisistä odotuksista poiketen lähivuosina osakeyhtiömuotoista veroneutraalia kiinteistörahastomallia eli ns. Finn REIT-mallia, joka olisi mahdollistanut myös listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden muuttumisen verovapaiksi kiinteistörahastoiksi, vaan ensivaiheessa Suomessa kehitetään sijoitusrahastomuotoisia kiinteistörahastoja ja kommandiittiyhtiömuotoista kiinteistösijoitustoimintaa.

### **Osakemarkkinat ja kiinteistösijoitusyhtiöt**

Suomalaisten julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeille on aikaisemmin ollut ominaista suhteellisen heikko likviditeetti ja matala arvostustaso. Suomen talouden kasvu ja poliittinen vakaus, euro valuuttana ja hyvä kiinteistökanta ovat sittemmin tuoneet kansainväliset sijoittajat Suomeen. Kansainvälisen sijoittajien kiinnostuksen myötä suomalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden omistus pohja on selkeästi laventunut, jolloin kiinteistösijoitusyhtiöiden vapaasti vaihdettavien osakkeiden määrä, eli ns. free float, on kasvanut ja osakkeiden likviditeetti on parantunut ja kiinteistösijoitusyhtiöiden arvostustasot ovat nousseet. Yleinen matala korkotaso ja kiinteistöjen vakaat kassavirtatuotot sekä kiinteistöjen arvonnousu ovat nostaneet myös kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekurseja.

Vaikka suomalaiset kiinteistöt ja kiinteistösijoitusyhtiöt nähdään kansainvälisestäikin hyvinä sijoituskohteina, mitään takeita sijoittajakysynnän jatkumisesta ja suotuisasta kehityksestä ei voida antaa. Mikäli kiinteistömarkkinoilla tai osakemarkkinoilla tapahtuu muutoksia, jotka vaikuttavat haitallisesti kysynnän ja tarjonnan tasapainoon, saattavat ne vaikuttaa negatiivisesti myös Yhtiön osakkeen kurssiin ja arvostustasoon.

## OSAKEANNILLA HANKITTAVIEN VAROJEN KÄYTTÖ

Osakkeen merkintähinnan Alustavan Hintavaihteluvälin keskiarvolla laskien ja olettaen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti, Yhtiön Osakeannilla hankittamat varat, vähennettynä Järjestäjien ja muiden neuvonantajien yhteenlasketuilla palkkioilla ja kuluilla (yhteensä arviolta noin 0,5 milj. euroa) arvioidaan noin 19,4 milj. euroksi. Myyjän Osakemyynnillä hankkimat varat arvioidaan 9,2 miljoonaksi euroksi, olettaen Osakemyynnin myyntihinnaksi Alustavan Hintavaihteluvälin keskiarvon. Yhtiö ei saa mitään osaa Myyjän Osakemyynnillä hankkimista varoista.

Osakeannilla hankittavat varat varmistavat Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiön investointien riittävän omarahoitusosuuden runsaan vuoden ajaksi ja ne on tarkoitus käyttää jäljempänä seuraavassa kappaleessa kuvattuihin kiinteistöhankeisiin. Technopoliksen pitkän aikavälin tavoite on pitää Yhtiön omavaraisuusaste vähintään 35 prosentissa. Omavaraisuusaste oli vuoden 2004 lopussa 37,7 prosenttia ja 31.3.2005 37,0 prosenttia.

Yhtiö valmistelee uudishankkeita Oulun ydinkeskustassa, Kontinkankaalla keskikaupungin lähialueilla, Helsinki-Vantaan lentokentän lähialueella sekä suunnittelee ja valmistelee hankkeita Espoon Suurpellossa ja Helsingin Ruoholahdessa. Suunniteltuja tai meneillään olevia kiinteistöjen uudishankkeita on kuvattu jäljempänä kohdassa "Technopolis-konserni ja Konsernin liiketoiminta – Investointiohjelma ja laajentumismahdollisuudet". Hankkeiden toteuttaminen tapahtuu markkinatilanne sekä Konsernin ja investointihankkeiden taloudellinen kannattavuus huomioiden. Investointihankkeiden käynnistyminen edellyttää riittävän varausasteen saavuttamista ja tarpeeksi pitkäaikaisten sopimusten syntyä hyvien asiakkaiden kanssa. Päätetyt ja valmisteilla olevat investoinnit Oulussa ja pääkaupunkiseudulla vaativat pääomia yhteensä noin 32 milj. euroa.

Technopolis varautuu osakepääoman korottamisella myös mahdollisiin yritys- ja kiinteistöostoihin. Näiltä hankinnoilta edellytetään, että ne täyttävät Yhtiön toimitilojen tuottovaatimukset ja toisaalta sopivat Yhtiön liiketoimintakonseptiin.

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUSASEMA

Seuraavassa taulukossa esitetään Konsernin rahat ja pankkisaamiset, lyhytaikaiset lainat sekä pääomarakenne 31.12.2004 sekä tämän hetken tilanne (31.3.2005) oikaistuna Yhtiön Osakeannissa saamilla varoilla, arviolta 20 milj. euroa (ottamatta huomioon Yhtiön maksamia palkkioita ja kuluja). Arvio perustuu Alustavan Hintavaihteluvälin keskiarvoon ja oletukseen, että Yhtiö laskee liikkeeseen Osakeannissa yhteensä 5.400.000 Osaketta.

	31.3.2005	31.12.2004
Rahat ja pankkisaamiset	1 915	1 659
Lyhytaikaiset korolliset lainat	2 677	22 657
Pitkäaikaiset korolliset lainat	84 038	85 945
Oma pääoma		
Osakepääoma	59 726	49 803
Ylikurssirahasto	11 752	898
Arvonkorotusrahasto	430	430
Muut rahastot	6	6
Poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus	7 592	6 549
Kertyneet voittovarot	5 981	8 959
Oma pääoma yhteensä	85 487	66 645
Oma pääoma ja korolliset lainat yhteensä	172 202	175 247

Taulukkoa tulisi lukea yhdessä muualla Listalleottoesitteessä esitettävien tilinpäätöstietojen ja osavuositiedotusten kanssa.

Konsernin jakokelpoinen laskennallinen vapaa oma pääoma per 31.12.2004 oli yhteensä noin 8,96 miljoonaa euroa ja Yhtiön vastaavasti yhteensä noin 3,62 milj. euroa. Vastaavat luvut ennen Osakeantia, tilanteessa 31.3.2005, ovat noin 6,0 ja noin 1,1 milj. euroa (lukuun sisältyy meneillään olevan tilikauden kolmen (3) ensimmäisen kuukauden kertynyt tulos, josta on vähennetty vero 26 prosentin verokannan mukaan).

## OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka

Yhtiön tavoitteena on maksaa osinkoa säännöllisesti joka vuosi. Yhtiön hallitus aikoo noudattaa vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Tavoitteena on jakaa Konsernin vuosittaisesta tuloksesta 40-50 prosenttia osinkoina osakkeenomistajille, lähtökohtana Yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti 22.3.2005 tilikaudelta 2004 jaettavaksi osingoksi 0,12 euroa/osake eli 46,3 prosenttia Konsernin tilikauden 2004 tuloksesta. Osinkojen kokonaismäärä oli noin 3,5 miljoonaa euroa. Efektiiivinen osinkotuotto on ehdotuksen perusteella 3,80 prosenttia laskettuna ko. tilikauden Yhtiön osakkeen päätöskursilla. Tulevina vuosina maksettavat osingot ja niiden suuruus tulevat riippumaan muun muassa Yhtiön ja Konsernin tuloksesta, taloudellisesta asemasta, pääoman tarpeesta ja muista tekijöistä.

Osakeannissa tarjottavat Osakkeet ovat oikeutettuja osinkoon 1.1.2005 alkaneelta tilikaudelta lukien.

Yhtiön osingoista päätetään yhtiökokouksessa yleensä hallituksen osingonjakoehdotuksen perusteella. Suomalaisien yhtiöiden osakkeille maksetaan normaalisti osinkoa vain kerran vuodessa varsinaisen yhtiökokouksen hyväksyttyä yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen osingonjakoehdotuksen. Näin ollen Yhtiön osakkeita koskeva osingonjako edellyttää osakkeenomistajien enemmistön hyväksyntää Yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa (ks. "Osakkeet, osakepääoma ja omistusrakenne – Tiivistelmä osakkeisiin liittyvistä oikeuksista - Osingot ja muut jako-osuudet").

## TECHNOLIS-KONSERNI JA KONSERNIN LIIKETOIMINTA

”Konserni” tai ”Technopolis-konserni” tarkoittaa Yhtiötä yhdessä tytäryhtiöittensä kanssa ja ”Yhtiö” tai ”Technopolis” tarkoittaa Technopolis Oyj:tä. Mikäli tässä kohdassa ei erikseen mainita Konsernia, tarkoitetaan silloin emoyhtiötä Technopolista.

### Yleistä

Technopolis-konserni on alueellisesti ja asiakastoimialoittain keskittynyt kiinteistö- ja palveluyritys. Konsernin päätoiminta-alueet ovat Oulun seutu sekä pääkaupunkiseutu, jossa erityisesti Helsinki-Vantaan lentokenttäalue ja Innopolin alue Espoon Otaniemessä. Konserni suunnittelee toiminnan laajentamista myös Espoon Suurpellon alueelle ja Helsingin Ruoholahteen. Konserni vuokraa ja myy toimitiloja sekä toimintaympäristöpalveluja huipputekniikan yrityksille ja niitä palveleville yrityksille.

Konsernin toiminta jakautuu toimitila- ja palveluliiketoimintaan. Toimitilaliiketoiminta käsittää kiinteistöjen vuokrauksen ja myynnin. Palveluliiketoiminta kattaa puolestaan yritys- ja projektipalvelujen tuottamisen ja toteuttamisen Konsernin tiloissa toimiville asiakasyrityksille. Toimitilaliiketoimintaa harjoitetaan Technopoliksessa, Medipolis Oy:ssä, Kiinteistö Oy Oulun Moderavassa, Oulun Teknoparkki Oy:ssä, Kiinteistö Oy Oulun Teknologiataloissa ja Innopoli Oy:ssä. Palveluliiketoimintaa hoitavat Technopolis, Innopoli Oy ja Technopolis Ventures Oy.

Konsernilla oli valmista vuokrattavaa kiinteistökantaa 31.3.2005 yhteensä 205.359 kerrosneliömetriä. Oulun seudulla oli noin 154.548 kerrosneliömetriä, Helsinki-Vantaan Technopoliksessa noin 13.360 kerrosneliömetriä ja Espoon Innopolin alueella noin 37.451 kerrosneliömetriä. Vuokrattavien tilojen määrä sisältää noin 7.196 kerrosneliömetriä jälleenvuokrattua toimitilaa Espoon kaupungilta. Konsernin toimitilojen vuokrausaste oli 31.12.2004 97,5 prosenttia. Oulun seudulla vuokrausaste oli 98,2 prosenttia, Helsinki-Vantaan Technopoliksessa vuokrausaste oli 97,6 prosenttia ja Espoon Technopolis Innopolin vuokrausaste oli 93,3 prosenttia.

Vuoden 2005 loppuun mennessä Konsernin vuokrattavien tilojen määrän arvioidaan nousevan 217.582 kerrosneliömetriin. Oulun Kontinkankaan toinen vaihe on suuruudeltaan 2.436 kerrosneliömetriä. Konserni on aloittanut Oulun ydinkeskustassa huhtikuussa 2005 keskustahankkeen ensimmäisen vaiheen rakentamisen, joka käsittää noin 6.995 kerrosneliömetriä. Konsernin tarkoituksena on aloittaa Helsinki-Vantaan lentokentän alueen neljännen vaiheen rakentaminen, joka on kooltaan 2.792 kerrosneliömetriä, vuoden 2005 kuluessa.

Konsernin liikevaihto nousi 28,8 milj. euroon vuonna 2004, missä on kasvua edellisvuodesta 1,3 prosenttia. Toimitilaliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 84,8 prosenttia ja palveluliiketoiminnan osuus oli 15,2 prosenttia. Liikevoitto oli 13,1 milj. euroa vastaten 45,5 prosenttia liikevaihdosta. Liikevoitto kasvoi 13,1 prosenttia vuonna 2004. Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 9,3 milj. euroa vastaten 32,4 prosenttia liikevaihdosta. Taseen loppusumma oli 189,8 milj. euroa ja vuokrauskäytössä olevan kiinteistökannan tasearvo oli 171,9 milj. euroa 31.12.2004 ja IFRS-standardien mukaan laskettu käypä arvo oli 204 milj. euroa 31.12.2004. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,6 prosenttia ja oman pääoman tuotto 11,4 prosenttia. Konsernin vuokrasopimuskannan arvo oli 57,3 milj. euroa.

Seuraavassa taulukossa kuvataan Konsernin liikevaihdon jakautuminen toimitila- ja palveluliiketoiminnan kesken tilikausina 2002, 2003 ja 2004:

Milj.euroa	2002		2003		2004	
Toimitilaliiketoiminta	18,9	83,6 %	23,9	83,9 %	24,4	84,8%
Palveluliiketoiminta	3,7	16,4 %	4,6	16,1%	4,4	15,2%
Yhteensä	22,6		28,5		28,8	

Seuraavassa taulukossa kuvataan Konsernin liikevoiton jakautuminen toimitila- ja palveluliiketoiminnan kesken tilikausina 2002, 2003 ja 2004:

Milj.euroa	2002		2003		2004	
Toimitilaliiketoiminta	9,3	93,0 %	10,5	90,5 %	12,5	95,4 %
Palveluliiketoiminta	0,7	7,0 %	1,1	9,5 %	0,6	4,6 %
Yhteensä	10,0		11,6		13,1	

## Konsernin rakenne

Technopolis-konserni koostuu emoyhtiö Technopoliksesta (Oulu) ja sen tytäryhtiöistä Medipolis Oy:stä (Oulu, omistusosuus 55,7 %) ja Technopolis Hitech Oy:stä (Oulu, omistusosuus 100 %), Oulun Teknoparkki Oy:stä (Oulu, omistusosuus 69 %) sekä Kiinteistö Oy Oulun Moderavasta (Oulu, omistusosuus 100 %), Kiinteistö Oy Oulun Teknologiataloista (Oulu, omistusosuus 100 %) ja Kiinteistö Oy Oulun Mediaanista (Oulu, omistusosuus 100%) sekä Innopoli Oy:stä (Espoo, omistusosuus 100 %). Innopoli Oy omistaa Technopolis Ventures Oy:n (Espoo, omistusosuus 100 %), joka puolestaan omistaa 25 prosenttia Otaniemen kehitys Oy:stä. Medipolis Oy omistaa Medipolis GMP Oy:stä 25 prosenttia.

Yhtiöllä on lisäksi merkittävä vähemmistöosuus neljässä (4) osakkuusyhtiössä Technocenter Kempele Oy:ssä (48,5%), Iin Micropolis Oy:ssä (25,7 %), Oulutech Oy:ssä (30 %) ja Oulu Innovation Oy:ssä (24 %).

Technopoliksen, Medipolis Oy:n ja Oulun Teknoparkki Oy:n toimialana on toimitilojen vuokraus ja myynti sekä Technopoliksella myös teknologiakeskusten konsultointi. Technopolis Ventures Oy:n ja Otaniemen kehitys Oy:n toimialana on edistää huipputekniikan kasvualueilla toimivien yritysten menestymistä tarjoamalla ja kehittämällä niille tietoliikenne-, toimisto-, laite- ja henkilöstövuokrauspalveluja sekä muuta projekti- ja palvelutoimintaa. Kiinteistö Oy Oulun Moderavan, Kiinteistö Oy Oulun Mediaanin, Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatalojen ja Innopoli Oy:n toimialana on kiinteistöjen omistus ja hallinta.

## Liiketoimintakonsepti

Konsernin toiminta-ajatuksena on tukea asiakasyritystensä kasvua ja menestystä erityisesti teknologiayritysten tarpeisiin kehittämänsä palvelukonseptin avulla. Liiketoimintakonsepti (Technopolis-konsepti) koostuu kolmesta osasta: 1) toimitiloista, 2) palveluista ja 3) konsultoinnista sekä kehittämispalveluista ja -ohjelmista. Konsernin palvelut suuntautuvat sekä asiakasyrityksille että niiden henkilökunnalle.

### 1. Toimitilat

Konserni tarjoaa asiakasyrityksilleen nykyaikaiset, korkeatasoiset ja joustavasti muunneltavat toimitilat. Niiden pienentäminen, suurentaminen tai muokkaaminen sujuu nopeasti ja kustannustehokkaasti. Asiakkailta on aina käytössään tarpeitaan vastaavat tilat. Kustannustehokkuutta lisäävät toimivat yhteiskäyttötilat.

### 2. Yritys- ja yksilöpalvelut

Technopolis-konserni tarjoaa asiakasyrityksilleen ja niiden henkilökunnalle monipuolisen ja laadukkaan valikoiman palveluja. Ne lisäävät yritysten tehokkuutta ja kilpailukykyä sekä edistävät henkilöstön työssä viihtymistä. Hyvin ja sujuvasti toimivat palvelut ovat olennainen osa Technopoliksen teknologiakeskuksia.

Yrityspalvelut tukevat Technopoliksen asiakasyritysten toimintaa antamalla niille mahdollisuuden keskittyä ydin-toimintaansa.

Technopoliksen yrityspalvelut ovat helppokäyttöisiä ja kustannustehokkaita. Helppokäyttöisyyden varmistaa yhden asiointipisteen periaate, jonka ansiosta palvelujen hankkiminen sujuu nopeasti ja joustavasti. Kustannustehokkuuden takana taas ovat Yhtiön laajan toiminnan mukanaan tuomat mittakaavaedut, joita se käyttää hyväkseen sekä tuottaessaan palveluja itse että ostaessaan niitä. Asiakasyritykset voivat lisäksi tarkalleen valita käyttämänsä palvelut.

Keskeisiä yrityspalveluja ovat tietoliikenteen- ja puhelinjärjestelmän palvelut, aula-, posti- ja toimistopalvelut, kokous- ja ravintolapalvelut, sihteeri- ja henkilöstöpalvelut sekä kiinteistöjen kokonaisvaltainen hoitaminen ja johtaminen.

Konsernin Facility Management -toiminnot kattavat korkeatasoiset kulunvalvonta, kameravalvonta sekä vartiointipalvelut. Kiinteistöjen huolto- ja ylläpito- ja korjauspalvelut ovat säännöllisessä vuosihuoltosuunnittelussa. Luotettavat yhteistyökumppanit hoitavat nämä palvelut joustavasti ja tehokkaasti.

Valtaosa palveluista on suunnattu Technopoliksen teknologiakeskuksissa toimiville yrityksille, mutta muun muassa kokous- ja ravintolapalvelut on tarkoitettu myös muiden käyttöön. Kaikkiaan keskuksissa on neuvottelua, seminaareja, kokouksia ja muita tilaisuuksia varten käytettävissä yhteensä noin sata erilaista ja erikokoista tilaa, jotka on varustettu nykyaikaisella kokoustekniikalla. Kokoustilojen yhteydessä on tarjolla erinomaiset ravintolapalvelut.

Yksilöpalvelujen käyttäjiä ovat Technopoliksen teknologiakeskuksissa työskentelevät ihmiset. Niiden tarkoituksena on tehdä työssä käyminen mahdollisimman mukavaksi ja kohentaa työviihtyvyyttä. Yksilöpalvelut parantavat ihmisten tehokkuutta ja lisäävät yritysten vetovoimaa työpaikkoina.

Yksilöpalvelut ovat eri alojen palveluyritysten tuottamia palveluja. Palveluvalikoima täydentyy jatkuvasti. Tarjolla on tällä hetkellä muun muassa työterveyshuolto, hammaslääkäri, fysikaalinen hoito, matkatoimisto, pesulapalvelu, kotisiivous, henkilöstöravintola, päiväkotit, kuntosalit ja parturi-kampaamo.

Yritys- ja yksilöpalvelujen valikoimaa täydentämään on perustettu lisäksi yhteistyökumppaniverkosto. Yhteistyökumppaneiksi valitut yritykset tarjoavat räätälöityjä etuja ja palveluja Technopoliksen asiakasyrityksille. Teknologiakeskuksissa työskentelevät eri alojen palveluyritykset tarjoavat muun muassa asianajo-, tilitoimisto-, patentti-, käännös- ja viestintäpalveluja. Yhteistyökumppaniverkostoon Technopolis hyväksyy mukaan hyviksi ja luotettaviksi arvioimiaan yrityksiä, joiden toiminnan laatuun se itse luottaa. Useat kymmenet kumppanirytykset kattavat suuren joukon eri asiantuntija- ja palvelualoja.

### 3. Konsultointi sekä kehittämisspalvelut ja -ohjelmat

Technopoliksen konsultoinnin tulosityksikkö tarjoaa asiakkailleen teknologiakeskus-konsultointia ja siihen liittyvää suunnittelua ja koulutusta niin Suomessa kuin ulkomaillakin. Tulosityksikkö muun muassa auttaa uusien teknologiakeskusten perustamisessa ja kehittää jo olemassa olevien toimintaa. Lisäksi se tarjoaa Technopoliksen asiakasyrityksille näiden kilpailukykyä terävöittäviä ja verkostoitumista tehostavia kehitysohjelmia. Konsultoinnin tulosityksikkö aloitti toimintansa vuoden 2005 alussa.

Konsernin kehittämisspalvelujen ja -ohjelmien kautta kohennetaan asiakkaiden kilpailukykyä ja valmiuksia menestyä kansainvälisillä markkinoilla. Toiminnan kohderyhmänä ovat erityisesti aloittavat ja vahvan kasvun kynnyksellä olevat yritykset. Palvelut valmentavat ja opastavat yrittäjiä aktiivisesti ja antavat heille globaalissa kilpailussa välttämättömät välineet ja taidot. Lisäksi autetaan yrittäjiä talouden suunnittelussa ja toteuttamisessa. Verkostointipalvelut tukevat koti- ja ulkomaisten kontaktien luomisessa.

Varsinaisten kehittämisspalvelujen ja -ohjelmien lisäksi Technopolis-ympäristöissä vuokralaisina toimivat yritykset muodostavat monipuolisen valikoiman erilaisia teknologiapalveluita, liike-elämälle elintärkeitä asiantuntijapalveluita ja muita kehittämisspalveluita, kuten yritysneuvonta- ja hautomopalveluita. Konsernin toimintaverkostosta löytyy ohjelmistosuunnittelualoja, elektroniikan, mikroaaltotekniikan, langattoman viestinnän, lääketieteen tekniikan, bioteknologian ja kemian osaajia sekä patenttitoimistoja, tilitoimistoja, juridiikkapalveluja tarjoavia yrityksiä, markkinoinnin tai teollisen muotoilun asiantuntijayrityksiä.

### **Strategia**

Yhtiön toiminnan lähtökohtaisena tavoitteena on luoda kilpailukykyinen tuotto osakkeenomistajille ja lisäarvoa Yhtiön asiakkaille. Näiden tavoitteiden toteuttamiseksi Yhtiö toteuttaa seuraavaa strategiaa:

#### Keskittyminen

Keskittymällä teknologiayritysten toimintaympäristöön liittyviin tarpeisiin Yhtiö uskoo parhaiten hyötyvänsä alan yritysten toimintaympäristöjen kysynnästä Oulun seudulla ja pääkaupunkiseudulla. Yhtiön johto uskoo, että Technopolis-konseptin avulla Yhtiö palvelee parhaiten yritysasiakkaiden nopeasti muuttuvia tarpeita.

#### Kustannustehokkuus

Yhtiö kontrolloi kiinteistöihin liittyviä kustannuksia hyödyntämällä pitkäaikaista omaa rakennuttamiskokemustaan uusinvestoinneissa. Toimimalla kohteiden rakennuttajana Yhtiö voi kontrolloida toimitilojen toteuttamista ja kilpailuttaa rakennuskohteet urakoitsijoiden kesken. Keskittymällä Yhtiö huolehtii kustannustehokkaasti kiinteistöjen ylläpidosta ja käyttää merkittävää asemaa hankkiessaan ostopalveluja Oulun seudulla ja pääkaupunkiseudulla.

## Asiakastuntemus

Yhtiö on Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöjen tarjoaja. Asiakasyrityksissä työskentelee noin 8.000 henkilöä yli 600 yrityksessä. Konsernin 23 vuotta kestänyt toiminta alkoi 1982 ja Yhtiö on Pohjoismaiden vanhin teknologiakeskusyhtiö ja asiakasyritysten lukumäärällä mitaten Euroopan kolmanneksi suurin teknologiakeskus (International Association of Science Parks, IASP). Pitkäaikainen kokemus yli eri suhdannevaiheiden vaativien asiakkaiden palvelemissa on antanut Yhtiölle hyvän asiakkaiden tarpeiden tuntemuksen.

## Kasvu- ja kansainvälistymisstrategia

Konsernin tavoitteena on kasvaa orgaanisesti ja yritysostojen kautta. Yhtiö on laatinut kasvustrategian, joka ulottuu vuoteen 2008. Yhtiö selvittää laajentumismahdollisuudet nykyisten toimintapaikkakuntien lisäksi muihin kasvukeskuksiin Suomessa. Yhtiö arvioi potentiaalisia alueita olevan yhdestä kolmeen. Lisäksi Yhtiö selvittää konseptinsa mukaisen toiminnan käynnistämisedellytyksiä Baltian alueella ja Venäjällä.

## Liiketoimintariskien hallinta

Konsernin kiinteistökatu on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle ja Oulun seudulle. Liiketoimintariskiä hajauttaa se, että Konsernin asiakaskunta toimii useilla huipputekniikan toimialoilla, kuten langattomassa viestinnässä, ohjelmisto- ja piirilevyjen suunnittelussa, elektroniikassa ja mikroalotekniikassa, prosessitekniikassa sekä lääketieteenteekniikan, bioteknologian ja kemian alueilla, joiden suhdannekehitys ja kasvutrendit poikkeavat toisistaan. Yhtiön tavoitteena on, ettei minkään yksittäisen asiakkaan osuus ylitä 20 prosenttia Yhtiön liikevaihdosta. Asiakaskohtaisen riskin pienentämiseksi Yhtiö porrastaa vuokra- ja muut palvelusopimukset päättymään siten, ettei saman vuoden aikana ole samalta asiakkaalta päättymässä useita merkittäviä sopimuksia.

## **Toimitilaliiketoiminta**

Technopolis tarjoaa asiakasyrityksilleen toimintaympäristöjä. Teknologiayritykset käyttävät vuokraamiaan toimitiloja tutkimukseen, tuotekehitykseen ja tuotantoon. Oulun seudulla on Technopolis-toimitiloja Linnanmaalla Oulun yliopiston ja VTT:n läheisyydessä, Oulun keskustan tuntumassa Kontinkankaalla ja Lentokentäntiellä Kempeleessä. Pääkaupunkiseudulla Technopoliksen toimitilat sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä Helsinki-Vantaan Technopoliksessa ja Espoossa Otaniemessä Innopoli Oy:ssä. Konsernilla oli valmista kiinteistökatu 31.3.2005 yhteensä 205.359 kerrosneliömetriä. Oulun seudulla oli noin 154.548 kerrosneliömetriä, Helsinki-Vantaan Technopoliksessa noin 13.360 kerrosneliömetriä ja Espoon Innopoli Oy:n alueella noin 37.451 kerrosneliömetriä.

Konsernilla on rakenteilla tai suunnitelmissa useampia kohteita Helsingissä, Espoossa, Oulussa ja Vantaalla. Konsernilla on tämän vuoden rakennushankkeet pois lukien kokonaisrakennusoikeutta omistuksessa, vuokrattuna ja varauksina jäljellä keskeisten kehityshankkeiden osalta Oulussa yhteensä 32.000 kerrosneliömetriä, Vantaalla 48.200 kerrosneliömetriä, Espoossa 20.000 kerrosneliömetriä ja Helsingissä 25.000 kerrosneliömetriä eli yhteensä 125.200 kerrosneliömetriä. Valmisteilla tai suunnitteilla olevia kohteita on tarkemmin kuvattu jäljempänä kohdassa "Technopolis-konserni ja Konsernin liiketoiminta – Investointiohjelma ja laajentumismahdollisuudet".

Konsernin toimitiloista, suurimmista vuokralaisista ja kiinteistöistä on selostettu tarkemmin jäljempänä kohdissa "Kiinteistökatu - Vuokrasopimukset ja vuokralaiset" ja "Kiinteistökatu - Kiinteistöjen kuvaus".

## **Palveluliiketoiminta**

### Yleistä

Palveluliiketoiminnan lähtökohtana on lisätä toimitilaliiketoiminnan kilpailukykyä tarjoamalla toimitilojen lisäksi teknologiayritysten tarvitsemia lisäarvopalveluja. Tavanomaisten yrityspalvelujen lisäksi asiakkaille tarjotaan erilaisten teknologiayritysten kannalta hyödyllisten kehittämishankkeiden käynnistys- ja toteutuspalveluja.

### Tila- ja yrityspalvelut

Technopolis-konsernin toteuttamat yrityspalvelut täydentävät toimintaympäristön palveluja siten, että yritykset voivat keskittyä mahdollisimman hyvin omaan liiketoimintaansa. Tilapalvelut toteutetaan osana tilavuokralaisten palvelukonseptia. Technopolis-konsernin palveluita ovat muiden muassa kokouspalvelut, tietoliikennepalvelut, puhelinjärjestelmän palvelut, vastaanottopalvelut, toimistopalvelut, postipalvelut ja henkilöstöpalvelut.

## Konsultointi

Technopoliksen konsultoinnin tulosityksikkö aloitti toimintansa vuoden 2005 alussa. Se tarjoaa asiakkailleen teknologiakeskusconsultointia ja siihen liittyvää suunnittelua ja koulutusta niin Suomessa kuin ulkomaillakin. Tulosityksikkö muun muassa auttaa uusien teknologiakeskusten perustamisessa ja kehittää jo olemassa olevien toimintaa. Lisäksi se tarjoaa Technopoliksen asiakasyrityksille näiden kilpailukykyä terävöittäviä ja verkostoitumista tehostavia kehitysohjelmia. Tulosityksikön asiakkaita ovat teknologiakeskusten lisäksi valtiolliset ja alueelliset organisaatiot sekä kaupungit ja yritykset. Lupaavia markkina-alueita ovat ennen kaikkea EU:n uudet jäsenmaat, eräät teknologiakeskustoiminnan osalta vähemmän edistyneet läntiset teollisuusmaat sekä kehitysmaat.

## Kehittämispalvelut ja -ohjelmat

Konsernin kehittämispalvelut ovat pääasiassa erilaisia projektipalveluja, joissa yritykset toteuttavat hankkeita keskenään, yliopiston, VTT:n, ammattikorkeakoulujen ja muiden organisaatioiden kanssa. Yksi keskeinen toimintamuoto on Oulun seudun osaamiskeskusohjelma –kokonaisuus, mikä toiminto siirrettiin vuoden 2005 alussa Oulu Innovation Oy:öön, josta Technopolis omistaa 24 prosenttia. Oulun seudulla kehittämispalveluja tarjoaa myös Oulutech Oy sekä pääkaupunkiseudulla Technopolis Ventures Oy. Technopolis-konsernin kautta toteutettujen kehittämispalvelujen osuus oli vuonna 2004 yhteensä 6,3 milj. euroa, joista suurin osa on kirjattu tuloslaskelmassa muihin tuottoihin. Kehittämispalvelut ja -ohjelmat koostuvat julkis- ja yksityisrahoitteisista projekteista. Toiminnalla ei sinänsä ole vaikutusta Konsernin tulokseen, koska siihen liittyvät tulot vastaavat toiminnasta aiheutuneita kustannuksia, mutta toiminta sopii hyvin Yhtiön toimintakonseptiin ja on samalla osa liiketoimintakonseptin pitkäjänteistä markkinointia.

## **Investointiohjelma ja laajentumismahdollisuudet**

Konsernilla on rakenteilla kohteita Oulussa yhteensä 9.431 kerrosneliömetrin verran ja tänä vuonna aloitettavia rakennushankkeita Vantaalla yhteensä 2.792 kerrosneliömetrin edestä. Konsernilla on tämän vuoden rakennushankkeet poislukien kokonaisrakennusoikeutta jäljellä omistuksessa, vuokrattuna tai varauksina Oulun seudulla yhteensä 202.000 kerrosneliometriä, Vantaalla 48.200 kerrosneliometriä, Espoossa 20.000 kerrosneliometriä ja Helsingissä 25.000 kerrosneliometriä. Oulun seudun rakennusoikeusmäärästä on aktiivisen kehitystyön kohteena 32.000 m<sup>2</sup>, jolloin keskeisten kehityshankkeiden yhteiskerrosneliömetrien määrä nousee noin 125.200 kerrosneliometriin.

Oulun Kontinkankaalle valmistuu kuluvan vuoden marraskuussa uusi 2.436 kerrosneliömetrin suuruinen toisen vaiheen rakennus ja se on kokonaisuudessaan vuokrattu. Hankkeen kustannusarvio on noin 3,8 milj. euroa. Yhtiön Oulun ydinkeskustan rakennushankkeen ensimmäinen vaihe on päätetty käynnistää. Kustannusarvioltaan noin 14,5 milj. euron arvoinen kohde tarjoaa asiakasyrityksille valmistuessaan toukokuussa 2006 toimitilaa noin 6.995 kerrosneliometriä. Yleisradio Oy on vuokrannut keskustakohteesta 1.900 neliömetrin suuriset toimitilat pitkäaikaisella sopimuksella ja toimii kohteen pääkäyttäjänä. Järjestelyyn liittyen Yhtiö ostaa Yleisradiolta sen nykyiset toimitilat Oulussa. Ydinkeskusta tarjoaa ensimmäisessä vaiheessa kahdessa (2) kellarikerroksessaan pysäköintitiloja noin 200 autolle.

Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä ns. Aviapolis-alueella Helsinki-Vantaan Technopoliksen rakennushankkeesta on toteutettu tähän mennessä viidesosa osa eli 13.360 kerrosneliometriä. Hankkeen kolmas vaihe, 3.383 kerrosneliometriä, otettiin käyttöön helmikuussa. Investoinnin arvo oli noin 6,2 milj. euroa. Yhtiö arvioi, että neljännen vaiheen rakentaminen, joka on kooltaan 2.792 kerrosneliometriä, käynnistyy loppuvuodesta 2005. Konsernilla on alueella kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 64.000 kerrosneliometriä. Koko rakennushankkeen kustannusarvio on noin 170 milj. euroa. Hanke on mahdollista toteuttaa 7-12 erillisessä vaiheessa. Yhtiö arvioi edelleen, että koko hankkeen eri vaiheiden toteuttamiseen menee useita vuosia.

Yhtiö on helmikuusta 2004 valmistellut Espoon kaupungin kanssa uutta teknologiakeskusta Espoon Suurpellon alueelle. Huipputekniikan yritysten lisäksi keskukseen on tarkoitus sijoittaa oppilaitosten yksiköitä. Useissa vaiheissa rakennettavan teknologiakeskuksen tavoite koko on noin 80.000 kerrosneliometriä, josta Yhtiön teknologiakeskussuunnitelma käsittää 20.000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. EVTEK-kuntayhtymän kanssa on allekirjoitettu aiesopimus kesäkuussa 2004 noin 3.000 neliömetrin toimitilojen toteuttamisesta. Alue on kaavoitusvaiheessa ja kaavoituksen arvioidaan olevan valmis alkusyksystä tänä vuonna.

Yhtiö on päättänyt laajentaa toimintaansa Helsinkiin rakentamalla uuden teknologiakeskuksen Ruoholahteen. Helsingin kaupunki on varannut Yhtiön käyttöön alueen, jossa on rakennusoikeutta noin 25.000 kerrosneliometriä. Alue on kaavoitusvaiheessa ja alueen kaava on Helsingin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyssä ensi kesän aikana.

Lisäksi tallinnalainen teknologiakeskus Tehnopol ja Yhtiö ovat aloittaneet yhteistyön kehittämisen. Yhteistyö käsittää mm. teknologiakeskuskonseptin kehittämisen, asiakasyritysten hankinnan ja yhteiset investoinnit. Tarkoituksena on, että Tallinnan teknologiakeskusta kehitetään suomalaisten ja eurooppalaisten yritysten toiminta-alueeksi.

Jokaisen rakennushankkeen ja niiden eri vaiheiden toteuttaminen tapahtuu markkinatilanne sekä Konsernin ja investointikohteen taloudellinen kannattavuus huomioiden. Jokaisen eri vaiheen käynnistäminen edellyttää riittävän varausasteen saavuttamista ja tarpeeksi pitkäaikaisten sopimusten syntymistä luotettavien, kannattavien ja vakavaisten, asiakkaiden kanssa.

Päätetyt ja valmisteilla olevat investoinnit Oulussa ja pääkaupunkiseudulla vaativat pääomia yhteensä noin 32 milj. euroa. Konsernilla ei ole käynnissä muita tärkeitä investointihankkeita tai -suunnitelmia.

## **Muut tiedot**

### Tiedot Yhtiön sijoituksista

Yhtiön merkittävimmät sijoitukset muodostuvat sijoituksista sen tytäryhtiöiden osakkeisiin. Yhtiön sijoitukset jaoteltuina Konserniin kuuluviin yhtiöihin, osakkuusyhtiöihin ja muihin osakkeisiin ja osuuksiin on esitetty Yhtiön 31.12.2004 päättyneen tilikauden taseen liitetiedoissa (ks. ”Konsernin tilinpäätöstiedot”). Kaikki Yhtiön tytäryhtiöt toimivat itse kiinteistö- ja palveluliiketoimialalla tai toiminnassa käytettävien kiinteistöjen omistusyhtiöinä.

### Henkilöstö

Konsernin palveluksessa työskenteli 31.12.2004 päättyneellä tilikaudella keskimäärin yhteensä 95 ja emoyhtiön palveluksessa yhteensä 62 henkilöä. Konsernin toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 23 henkilöä sekä palveluliiketoiminnassa tila- ja yrityspalveluissa 20 henkilöä ja kehittämispalveluiden projektitoiminnassa 52 henkilöä.

Konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 69 vuonna 2002, 95 vuonna 2003 ja 95 vuonna 2004. Henkilöstön määrän vakiintuminen on perustunut kustannustehokkaaseen toimintaan ja ulkoistamiseen. Yhtiön keskimääräinen henkilöstön määrä oli 21 vuonna 2002, 51 vuonna 2003 ja 62 vuonna 2004.

### Vuokrasopimukset

Ks. ”Sijoituspäätöksessä huomioon otettavia seikkoja –Vuokrasopimukset merkittävimpien vuokralaisten kanssa” sekä ”Kiinteistökonta –Vuokrasopimukset ja vuokralaiset”.

### Kiinteistövero

Kiinteistöjen ja rakennusten omistajien on maksettava Suomessa vuosittain kiinteistövero, joka on tietty prosenttiosuus maa-alueiden ja rakennusten verotusarvosta. Prosenttiosuuden määrää vuosittain kiinteistön tai rakennusten sijaintikunta, ja vero on vähintään 0,50 ja enintään 1,0 prosenttia kiinteistön verotusarvosta. Kiinteistövero voidaan vähentää Yhtiön veronalaisesta tulosta, jos kiinteistön ja rakennuksen käyttö liittyy liiketoimintaan. Konsernin maksama kiinteistövero vuodelta 2004 oli yhteensä 798.295 euroa.

### Oikeudenkäynnit

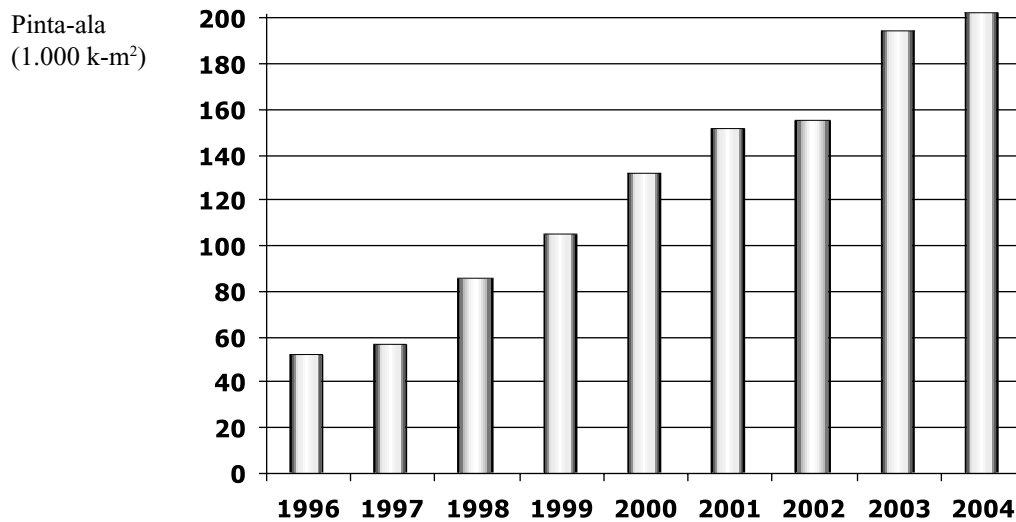
Technopolista tai muita Konsernin yhtiöitä vastaan ei Yhtiön johdon tiedossa ole tällä hetkellä vireillä merkittäviä oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyitä, hallintomenettelyitä tai muita oikeudellisia menettelyitä, joista olisi odotettavissa Yhtiölle tai Konsernille olennaisia taloudellisia tai muita menetyksiä.

## KIINTEISTÖKANTA

### Yleistä

Konsernin vuokraama kiinteistökan­ta koostui 31.12.2004 44 erillisestä kiinteistöstä. Oulun alueen kiinteistöt sijaitsevat Linnanmaalla ja Kontinkankaalla sekä Kempeleessä Lentokentäntiellä. Pääkaupunkiseudun kiinteistöt sijaitsevat Vantaalla lentokentän välittömässä läheisyydessä ja Espoon Otaniemessä.

Seuraavassa taulukossa esitetään Konsernin vuokraaman kiinteistökan­nan kasvua vuosina 1994-2004



Seuraavassa taulukossa esitetään luettelo Konsernin toimitiloista 31.3.2005:

Kiinteistön nimi	Osoite	Pinta-ala kerrosneliömetriä			Valmistumis- vuosi
		Toimisto	Tuotanto	Yhteensä	
<b>Technopolis Oyj</b>					
Yritystalo 3	Teknologiantie 3	967		967	1988
Yritystalo 4	Teknologiantie 4	961		961	1986
Yritystalo 5	Teknologiantie 5	1 015		1 015	1987
Yritystalo 6	Teknologiantie 6	897		897	1986
Yritystalo 7	Teknologiantie 7	996		996	1988
Yritystalo 8	Teknologiantie 8	724		724	1987
Yritystalo 9	Teknologiantie 9	970		970	1989
Yritystalo10	Teknologiantie 10	788		788	1987
Varasto	Teknologiantie 3		325	325	1987
Yritystalo 16	Teknologiantie 16	1 218		1 218	1990
Yritystalo 21 ja 23 <sup>1)</sup>	Tutkijantie 11		3 327	3 327	1992
Yritystalo 22a	Tutkijantie 2	897		897	1996
Yritystalo 23 <sup>2)</sup>	Tutkijantie 13		3 496	3 496	1994
Yritystalo 24 <sup>3)</sup>	Tutkijantie 4	6 221		6 221	1994
Yritystalo 48	Elektroniikkatie 2 A	5 565		5 565	2001
Yritystalo 50	Elektroniikkatie 2 B	5 565		5 565	2001
Yritystalo 53	Elektroniikkatie 3	6 722		6 722	1998
Yritystalo 54	Elektroniikkatie 4	3 928		3 928	1999
Yritystalo 55	Elektroniikkatie 5	6 612		6 612	1998
Yritystalo 56	Elektroniikkatie 6	6 860		6 860	2001
Smarthouse	Elektroniikkatie 8	7 627		7 627	1999
Yritystalo 59	Elektroniikkatie 9	1 485		1 485	1997
Yritystalo 60	Elektroniikkatie 10	8 560		8 560	1996
Yritystalo 61	Elektroniikkatie 11	3 069		3 069	1999
Yritystalo 62	Elektroniikkatie 12	3 200		3 200	1997
Yritystalo 63	Elektroniikkatie 13	8 774		8 774	1998
Yritystalo 64	Elektroniikkatie 14	4 783		4 783	1999
Yritystalo 65	Elektroniikkatie 15	3 147		3 147	1998
Yritystalo 66	Elektroniikkatie 16	4 816		4 816	2000
Yritystalo 67	Elektroniikkatie 17	2 100	1 519	3 619	1998
Yritystalo	Kiveläntie 10	7 500	14 598	22 098	2000
Yritystalo	Kiviharjunlenkki 1	3 685		3 685	2002
<b>Technopolis yhteensä</b>		<b>109 652</b>	<b>23 265</b>	<b>132 917</b>	
<b>Medipolis Oy</b>	Kiviharjuntie 11	10 405		<b>10 405</b>	1992
<b>Kiinteistö Oy Oulun Moderava</b>					
	Teknologiantie 18	1 200		<b>1 200</b>	1991
<b>Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat</b>					
Päärakennus	Teknologiantie 1	3 493		3 493	1987, 1990
Yritystalo 22 <sup>4)</sup>	Tutkijantie 2	5 347		5 347	1996
Yritystalo 12	Teknologiantie 12	1 186		1 186	1990
<b>Yhteensä</b>		<b>10 026</b>		<b>10 026</b>	
<b>VUOKRATTAVAT TILAT YHTEENSÄ, OULU</b>		<b>131 283</b>	<b>23 265</b>	<b>154 548</b>	

1) Rakennus on valmistunut vuonna 1992, sitä on laajennettu vuonna 1995.

2) Rakennus on valmistunut vuonna 1994 ja sitä on laajennettu vuonna 1996. Vuonna 1999 rakennettiin Yritystalo 21 ja Yritystalo 23 yhdistävä laajennusosa.

3) Rakennus on valmistunut kolmessa vaiheessa vuosina 1989, 1993, 1994.

4) Rakennus on valmistunut kolmessa vaiheessa vuosina 1989, 1994, 1996.

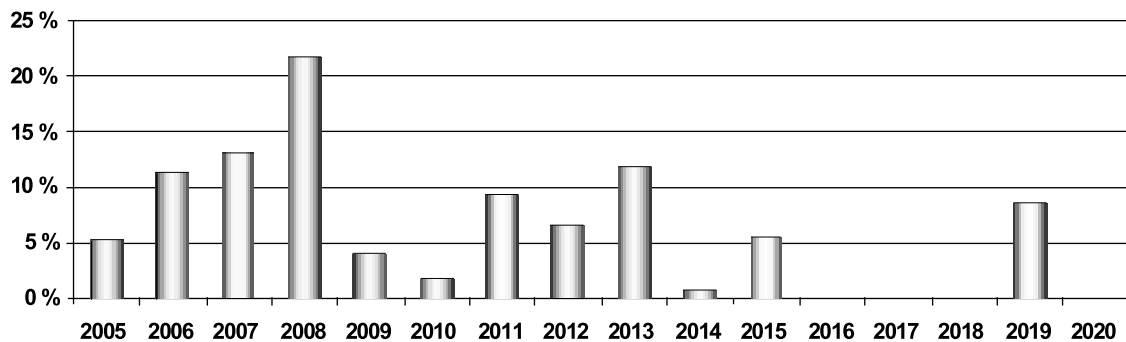
Kiinteistön nimi	Osoite	Pinta-ala kerrosneliömetriä			Valmistumis- vuosi
		Toimisto	Tuotanto	Yhteensä	
Innopoli	Tekniikantie 12	26 200		26 200	1991
Technopolis Ventures	Tekniikantie 21	4 055		4 055	1986
Vantaa (A)	Teknobulevardi 3	5 791		5 791	2003
Vantaa (E)	Teknobulevardi 4	4 186		4 186	2004
Vantaa (C)	Teknobulevardi 5	3 383		3 383	2005
Olartek	Olarinluoma 15	3 415		3 415	
Innopoli 2 <sup>5)</sup>	Tekniikantie 14	3 781		3 781	
<b>VUOKRATTAVAT TILAT YHTEENSÄ, PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>		<b>50 811</b>		<b>50 811</b>	
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>182 094</b>	<b>23 265</b>	<b>205 359</b>	
<b>Rakenteilla olevat tilat</b>					
Kontinkangas 2-vaihe	Kiviharjunlenkki 1	2 436		2 436	2005
Technopolis Ydinkeskusta		6 995		6 995	2006
<b>Yhteensä</b>		<b>9 431</b>		<b>9 431</b>	

<sup>5)</sup> Technopolis Ventures Oy jälleenvuokraa noin 1/5 osan kiinteistöistä.

### Vuokrasopimukset ja vuokralaiset

Suurin osa Konsernin vuokrasopimuksista on pitkäaikaisia. Konsernin vuonna 2006 tai sen jälkeen päättyvät vuokrasopimukset ovat indeksisidonnaisia ja ne muodostavat 88 prosenttia vuokrasopimuskannasta. Vuokralaiset vastaavat pääsääntöisesti käyttämästään sähköstä, lämmöstä ja vedestä aiheutuvista kustannuksista.

Seuraavassa taulukossa kuvataan Konsernin vuokrasopimusten päättymisvuodet:



Seuraava taulukko perustuu 31.3.2005 voimassaolevaan vuokrasopimuskantaan ja esittää Konsernin asiakkaiden määrän ja niiden vuokraaman pinta-alan osuuden koko Konsernin vuokrattavasta pinta-alasta:

Asiakasryhmä	Asiakkaita kpl	Asiakkaiden vuokraaman pinta-alan osuus
Pörssiyritykset	46	57,2 %
Julkisyhteisöt ja niiden omistajayhteisöt	19	8,1 %
PK-yritykset	500	34,7 %

Konsernin kymmenen suurinta vuokralaista 31.12.2004 päättyneellä tilikaudella olivat Nokia Asset Management Oy, PKC Group Oyj, Aspocomp Oy, NetHawk Oyj, TeliaSonera Finland Oyj, TietoEnator Oyj, Fazer Amica Oy, Espoon Vantaan teknillinen ammattikorkeakoulu EVTEK, Tellabs Oy ja Oulun yliopisto.

Pienten ja keskisuurten yritysten (PK) asiakasryhmässä vähintään 500 neliometriä vuokraavia asiakkaita oli 31.3.2005 tilanteessa yli 20 kappaletta ja niiden yhteinen osuus oli noin 38 prosenttia koko PK-yritysten asiakasryhmän vuokraamasta pinta-alasta. Kyseiset asiakkaat ovat pääosin teknologisesti pitkälle kehittyneitä ja taloudelliselta asemaltaan vahvoja yrityksiä. Muiden PK-asiakasryhmään kuuluvien asiakkaiden osuus koko Konzernin vuokrattavasta pinta-alasta oli 21,5 prosenttia.

## **Kiinteistöjen kuvaus**

### Konsernin omistamat kiinteistöt

#### *Rivitalot (Yritystalo 3 - 10 ja Yritystalo 16)*

Yhtiön omistuksessa on yhdeksän rivitalotyyppistä yritystaloa. Ne ovat valmistuneet vuosina 1986-1990. Rakennukset ovat yksikerroksisia harjakattoisia toimistorakennuksia. Niissä on puurunko ja julkisivut ovat pääosin tiilestä. Rivitalot vaihtelevat vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 700 kerrosneliömetristä 1.200 kerrosneliömetriin ja kukin niistä on suunniteltu yhdelle tai useammalla vuokralaiselle.

#### *Tuotantorakennukset (Yritystalo 21 ja Yritystalo 23)*

Teknologiakylän ensi vaiheessa on kaksi tuotantoon soveltuvaa rakennusta. Kummassakin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut 1990-luvun alkupuolella ja molempia on laajennettu 1990-luvun puolivälissä sekä 1999 rakennettiin laajennus, joka yhdistää rakennukset. Molemmat rakennukset ovat yksikerroksisia, liimapuupilari- ja palkkirunkoisia tai teräspilari- ja teräsristikkorunkoisia toimisto- ja tuotantorakennuksia. Julkisivut ovat pääosin tiilestä ja pellistä. Kummassakin rakennuksessa pääosa on korkeatasoista elektroniikkateollisuuden soveltuvaa tilaa, jonka lisäksi niissä on toimistotilaa. Rakennukset on vuokrattu yhdelle käyttäjälle.

#### *Tutkimus- ja tuotekehitysrakennukset (Yritystalo 22a ja Yritystalo 24)*

Tutkijantien varressa on kaksi elektroniikkateollisuuden tutkimus- ja tuotekehityskäyttöön soveltuvaa rakennusta. Rakennukset ovat kaksikerroksisia ja pääosin betonirakenteisia julkisivujen ollessa tiilestä. Yritystalo 24 on valmistunut kolmessa vaiheessa vuosien 1989-1994 aikana ja Yritystalo 22a on valmistunut vuonna 1996. Kiinteistöt soveltuvat joko yhdelle tai useammalle käyttäjälle.

#### *Tutkimus- ja tuotekehitysrakennukset (Yritystalo 60 ja Yritystalo 62)*

Rakennukset ovat korkeatasoista elektroniikkateollisuuden soveltuvaa tutkimus- ja tuotekehitystilaa ja ovat valmistuneet vuosina 1996 ja 1997. Ne ovat kolmikerroksisia betonirunkoisia rakennuksia, joiden kateaineena on pelti. Kiinteistöjen varustetaso on hyvä (erityisesti LVIS-tekniikka).

#### *Toimisto- ja tuotekehitysrakennus (Yritystalo 59)*

Rakennus on valmistunut vuonna 1997 ja käsittää yksikerroksisen hallin ja kaksikerroksisen toimisto-osan. Rakennus on osin betoni- ja puurunkoinen (toimisto-osa) ja teräsrunkoinen (korkeampi halliosa). Vuonna 2003 rakennuksen korkea halliosa muutettiin toimisto-osaksi. Julkisivut ovat teräspellistä ja tiilestä. Hallitila soveltuu myös elektroniikkateollisuuden ja toimisto-osa on tavanomaisempaa toimistotilaa.

#### *Toimisto- ja testausrakennus (Yritystalo 67)*

Rakennus on valmistunut helmikuussa 1998 ja iv-konehuoneen laajennus sekä muutostyöt tehtiin 2003 ja se on yksikerroksinen, teräsrunkoinen ja julkisivut ovat tiilestä ja pellistä. Rakennus on korkeatasoista elektroniikkateollisuuden soveltuvaa testaus-/toimistotilaa.

#### *Tutkimus- ja tuotekehitysrakennukset (Yritystalo 53, Yritystalo 55, Yritystalo 61, Yritystalo 63 ja Yritystalo 65)*

Kaikki rakennukset ovat valmistuneet vuoden 1998 kuluessa ja alkuvuodesta 1999. Ne ovat tyypiltään Yritystalo 60:n ja Yritystalo 62:n kaltaisia.

#### *Tutkimus- ja tuotekehitysrakennukset (Yritystalo 54, Yritystalo 64 ja Yritystalo 66)*

Kaikki rakennukset ovat valmistuneet vuoden 1999 kuluessa ja alkuvuodesta 2000. Ne ovat tyypiltään Yritystalo 60:n ja Yritystalo 62:n kaltaisia.

#### *Smarthouse (Yritystalo 58)*

Rakennus on viisikerroksinen, betonirunkoinen ja tiiliverhottu. Ravintolaosa on teräsrunkoinen ja julkisivut pääosin lasia. Rakennus on teknillisesti korkeatasoinen ja siinä on mm. LON- ja Thermonet-järjestelmät. Rakennus on valmistunut syksyllä 1999.

### *Medipolis-rakennus*

Medipoloksen kiinteistö on valmistunut vuonna 1992 ja sijaitsee Oulun yliopistollisen sairaalan välittömässä läheisyydessä. Rakennuksessa on kaksi kuusikerroksista lamellia ja näiden välissä on katettu valopiha-alue. Kellaritilassa on varastoja ja autopaikkoja. Kiinteistö on hyvätasoinen tutkimus- ja tuotekehitykseen soveltuva rakennus, jossa on toimisto- ja laboratoriotilaa.

### *Toimistorakennukset (Yritystalot 48, 50, 56, Vihikari 10 sekä Kontinkangas 1-vaihe)*

Yritystalot 48, 50, 56, Vihikari 10 sekä Kontinkangas 1-vaihe ovat korkeatasoisia 3-7 -kerroksisia toimistorakennuksia, jotka ovat valmistuneet vuonna 2001-2002. Vihikari 10 -toimitalon, joka on valmistunut vuonna 2000, muodostavat 5-kerroksinen toimistotalo ja nykyaikainen tuotanto-osa. Rakennusten suunnittelussa on otettu huomioon teknologiayritysten muuttuvat tarpeet ja tämän vuoksi rakenteet, sähkö- ja LVIS-tekniikka on optimoitu tulevia muutoksia varten. Kiinteistöjen varuste- ja turvallisuustaso on korkea. Rakennukset 48, 50 ja 56 ovat betonirunkoisia ja niiden kateaineena on pelti. Kontinkangas 1-vaihe on teräs/betonirunkoinen ja kateaineena on huopa.

### *Toimistorakennukset (Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat)*

Technopolis on ostanut vuonna 2004 Kuntien eläkevakuutukselta kolme kiinteistöä. Näistä Yritystalo 22 on valmistunut kolmessa vaiheessa 1989-1996 välisenä aikana ja on ylläkkuvattujen Yritystalojen 22a:n ja 24:n kaltainen. Rivitalo Yritystalo 12 on valmistunut 1989 ja se on ylläkkuvattujen rivitalojen (Yritystalo 3 ja Yritystalo 10) kaltainen.

Yritystalo 1 toimii Teknologia kylän päärakennuksena ja se on valmistunut kahdessa vaiheessa vuosina 1987 ja 1990. Rakennus on kaksikerroksinen toimistorakennus. Rakennuksen runko on betonia ja julkisivu tiilestä. Kiinteistössä on valokatteinen sisäpiha. Rakennus soveltuu erityisen hyvin pienille yrityksille. Pienin vuokrattava toimitila on 15-20 m<sup>2</sup> suuruisen huone.

### *Toimistorakennukset, Rivitalot (Kiinteistö Oy Oulun Moderava)*

Rakennus on valmistunut vuoden 1991 kuluessa. Se on tyypiltään rivitalojen kaltainen. Rakennus on suunniteltu yhdelle tai useammalle vuokralaiselle.

### *Tutkimus- ja tuotekehitysrakennukset (Vantaa, A-, C- ja E-osat)*

Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä on valmistunut vuosien 2003-2005 aikana kolme tutkimus- ja tuotekehityskäyttöön soveltuvaa rakennusta. Erityisesti LVIS-tekniikan osalta ne ovat korkeatasoisesti varusteltuja. Rakennukset ovat viisikerroksisia ja pääosin betonirakenteisia. Kiinteistössä sijaitsee erinomaiset kokous-, neuvottelu- ja saunatilat. Pihakannen alle on rakennettu autohalli pysäköintiä varten.

### *Tutkimus- ja tuotekehitysrakennukset (Innopoli 1 ja Technopolis Ventures)*

Espoossa Otaniemessä sijaitsevat Innopoli 1- ja Technopolis Ventures-kiinteistöt siirtyivät Technopoliksen omistukseen 2003. Innopoli 1 on valmistunut 1991 ja on hyvätasoinen teknologiakeskus. Rakennuksessa on neljä viisikerroksista osaa ja keskiosassa on katettu valopiha-alue. Kellaritiloissa on varastoja ja teknisiä tiloja. Kiinteistö on hyvätasoinen tutkimus- ja tuotekehitykseen soveltuva rakennus, jossa on toimisto- ja tuotekehitystilaa. Innopoli tunnetaan myös erinomaisena kokous- ja konferenssikeskuksena. Technopolis Ventures käsittää viisi (5) kaksikerroksista rakennusta, jotka ovat tuotu paikalleen 1986. Rakennuksissa on pääasiassa aloittelevia yrityksiä sekä hautomoyrityksiä.

### Konsernin jälleenvuokraamat kiinteistöt

#### *Toimisto- ja tuotantorakennus (Olartek)*

Olartek sijaitsee Espoossa. Kiinteistön on vuokrannut Espoon kaupungilta Technopolis Ventures. Rakennuksessa pääosa on elektroniikkateollisuuden soveltuvaa tilaa, minkä lisäksi niissä on toimistotilaa.

#### *Tutkimus- ja tuotekehitysrakennus (Innopoli 2)*

Rakennus on viisikerroksinen toimistotalo joka on valmistunut 2002. Rakennus muodostuu ympyränmuotoisesta keskusaulan ympärille rakennetusta toimisto-osasta ja toimistosiivestä. Kellaritiloissa on varastoja ja teknisiä tiloja. Kiinteistö on tekniseltä tasoltaan hyvä ja soveltuu erinomaisesti tutkimus- ja tuotekehitykseen.

## KIINTEISTÖMARKKINAT

*Alla olevat tiedot vajaakäyttöasteista, tyhjen tilojen määristä, vuokratasoista, nettotuottovaatimuksista ja yleisestä kiinteistömarkkinoiden kehityksestä perustuvat pääosin Catella Kiinteistökonsointi Oy:n markkinakatsaukseen 2005 ja Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) "The Finnish Property Market 2005" -nimiseen raporttiin ja Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) Kiinteistöindeksin tulokset 2004 katsauksiin. Yleistä taloutta koskevan osio perustuu pääosin Osuuspankkikeskuksen (OPK) OP-suhdanne-ennustus 2005-2006 -julkaisuun maaliskuulta 2005.*

### **Yleinen taloudellinen tilanne**

Suomen talous on jatkanut hyvää kasvuvauhtia verrattuna muuhun euroalueeseen. Vuosien 2002 ja 2003 Suomen 2 prosentin BKT:n kasvu kiihtyi ennakkotietojen mukaan viime vuonna 3,7 prosenttiin euroalueen jäädessä 1,7 prosentin tasolle. Suomen talous on vahvistunut vakaan kotimaisen kysynnän tukemana ja kiihtyneen viennin ansiosta, mutta kotimaassa teollisuuden investoinnit ovat antaneet vielä odottaa itseään. Kauppatase oli 11,1 mrd euroa ylijäämäinen vuonna 2004. Teollisuus kasvoi 12,6 prosenttia, missä erityisesti elektoniikkateollisuus piti kovinta vauhtia 28 prosentin kasvulla. Suomen vaihtotaseen ylijäämä oli 4,2 prosenttia BKT:sta, kun euroalueen vaihtotaseen ylijäämä oli keskimäärin vain 0,5 prosenttia BKT:sta vuonna 2004. Suomen kokonaistuotannon kasvuksi ennakoitaan vuoden 2005 osalta 2,7-3,4 prosenttia ennustelaitoksesta riippuen. Suomen kasvuvauhti on ollut historiallisesti keskimäärin 2,5-3,0 prosenttia.

Inflaatiovauhti oli Suomessa viime vuonna hyvin matala 0,2 prosenttia johtuen pitkälti alkoholi- ja autoverotuksen tason laskusta. Ilman näidenkin vaikutusta inflaatio jäi 0,9 prosenttiin. Euroalue jatkoi myös matalan inflaation alueena 2,2 prosentin inflaatiolla. Öljyn nouseva hintakehitys ei ole luonut suuria inflaatiopaineita, sillä euron vahvistuminen on osaltaan laimentanut dollaripohjaisen öljyn hintavaikutusta. Tuleville vuosille ennakoitaan Suomeen maltillista 1,5-2,0 prosentin inflaatiovauhtia.

Vaikka korkojen nousua takavuosina ennakoitiin useiden tahojen toimesta, niin matala inflaatio ja suhteellisen hitaanpuoleinen kasvu euroalueella on pitänyt korot alhaalla. Euribor-korot ovat jatkaneet 2,0-2,5 prosentin haarukassa viimeiset kaksi vuotta ja Suomen valtion 10 vuoden pitkä korko on pysynyt sangen pitkään historiallisesti ottaen matalilla lukemilla. Viimeisen puolen vuoden aikana niin Suomen kuin Saksankin valtion pitkä korko on ollut alle 4 prosentin tasolla. Näkemykset korkojen noususta ovat osin ristiriitaisia. Yleisesti korkojen arvioidaan jonkin verran nousevan nykytasosta, mutta mitään suuria koronnousuja ei lähivuosina odoteta tapahtuvan.

Tällä hetkellä suhdanneodotukset arvioidaan yleisesti melko positiivisiksi. USA:n talouden odotetaan jatkavan noin 3,5 prosentin kasvuaan öljyn korkean hinnan, dollarin heikkenemisen ja vaihtotaseen vajeen varjostamisesta huolimatta. Euroalueen talouskasvu on antanut odottaa itseään. Euroalue on päässyt sangen vaimeasti osalliseksi USA:n ja Aasian kasvusta. Suuria muutoksia euroalueen hitaaseen talouskasvuun ei ole odotettavissa, vaikka joitain merkkejä muun muassa Saksan elpymisestä on nähtävissä. Euroalueen talouskasvun odotetaan jatkuvan suhteellisen vakaalla, mutta matalalla 1,7 prosentin tasolla.

### **Yleistä kiinteistömarkkinoista**

Suomen kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet ja kansainvälistyneet voimakkaasti viimeisten vuosien aikana. Ennätyksellisen matalat korot sekä kiinteistöjen vakaat kassavirtatuotot ja arvonnousut ovat keränneet pääomia niin suoriin kuin epäsuoriin, listattuihin ja ei-listattuihin kiinteistösijoituksiin niin Suomessa kuin muuallakin Euroopassa. Suomen taloudellinen ja poliittinen vakaus sekä euro valuuttana ja hyvä kiinteistökanta ovat tuoneet kansainväliset sijoittajat Suomeen lisäten markkinoiden likviditeettiä ja tuoden samalla kansainväliset rahoitusmallit, kiinteistökauppaprosessit ja toimintatavat Suomen markkinoille. Lähes puolet Suomen toimitilakaupan 3,2 mrd. euron volyymista syntyi kansainvälisten sijoittajien toimesta viime vuonna.

Suomalaiset kiinteistösijoitukset tuottivat KTI:n laskentatavan mukaan 5,6 prosentin kokonaistuoton vuonna 2004. Tuottotasoä ylläpitivät vakaat, 7 prosentin tuntumassa pysyttelevät vuokratuotot. Sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat 1,3 prosenttia. Toimistojen nettotuotot olivat 6,5 prosenttia ja arvonmuutos oli 2,2 prosenttia negatiivinen viime vuonna.

Toimitilamarkkina on jakautunut alueittain ja toimitilojen moderniuden mukaan. Modernit toimitilat oikeilla alueilla houkuttavat niin vuokralaisia kuin sijoittajiaakin. Kasvukeskusten viime vuosien vajaakäyttöasteiden noususta, vuokrien tasaantumisesta ja paikoittaisesta laskusta huolimatta tuottovaatimukset ovat säilyneet sangen vakaina. Tuottovaatimukset ovat voineet jopa laskea, jos hyvän sijainnin omaavassa kohteessa on vähäriskinen vuokralainen pitkällä vuokrasopimuksella.

## **Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinat**

Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste oli 9,4 prosenttia vuoden 2004 lopussa vastaten 734.000 m<sup>2</sup>:ä. Espoossa toimistoja oli tyhjillään 12,5 prosenttia, Helsingissä 9,3 prosenttia ja Vantaalla 5,4 prosenttia. Tyhjien toimistotilojen tarjonta on ollut kokonaisuudessaan usean vuoden nousussa, mutta erityisesti se on ollut tiettyjen alueiden kuten Vallila, Sörnäinen, Hermannin, Hakaniemi sekä Pitäjänmäki, ja vanhentuneiden rakennusten ongelma. Helsinki-Vantaan lentokentän Aviapolis-alue, Ruoholahti, Keilaniemi ja Leppävaaran alue ovat olleet vetovoimaisia ja näillä alueilla rakennetaan ja suunnitellaan uusia moderneja kohteita. Pääkaupunkiseudun liiketilöiden osalta vajaakäyttöaste oli viime vuoden lopulla yhä matala ollen 1,9 prosenttia, mutta uudet kauppakeskukset (mm. Sellon toinen vaihe, Jumbon laajennus ja Kampin Keskus) lisäävät tilatarjontaa niukoille markkinoille. Tuotanto- ja varastopuolella vajaakäyttöasteet olivat niin ikään matalia ja olivat keskimäärin 3,2 prosentin tasolla vuoden 2004 lopussa.

Vuokrat ovat toimistopuolella olleet tietyillä alueilla laskussa viime vuosien aikana, mutta hyvillä alueilla vuokrakehitys on ollut vakaata, paikoin jopa nousujohteista. Uusissa nykyaikaisissa tiloissa hyvien yhteyksien varrella vuokralaiskysyntä on selvästi muita alueita vilkkaampaa. Nettotuottovaatimukset toimistotiloille ovat olleet loppuvuodesta 2004 Helsingin ydinkeskustassa noin 6,5 prosentin molemmin puolin, Ruoholahti-Keilaniemi-Leppävaara akselilla tuottovaatimukset ovat olleet 7,0 ja 7,5 prosentin seuduilla. Espoossa ja Aviapoliksen alueella tuottovaatimukset ovat alkaneet pääsääntöisesti 8 prosentilla ja Vantaalla muualla kuin Aviapoliksen alueella yli 9 prosentilla.

Vuoden 2004 aikana pääkaupunkiseudulla valmistui noin 140.000 m<sup>2</sup> uutta toimistotilaa, kun edellisenä vuonna vastaava luku oli noin 100.000 m<sup>2</sup>. Kokonaisuudessaan toimistokohteiden uudisrakentaminen on aikaisempiin huippuvuosiin verrattuna selvästi vähäisempää. Markkinat kuitenkin toimivat ja kohteita on vuokralaiskysyntään pohjautuen käynnistetty tai suunniteltu käynnistettävän. Kynnys uusien hankkeiden käynnistämiseen on vielä suhteellisen korkea ja arviot lähivuosille valmistuvista uusista toimistotiloista liikkuvat 100.000 m<sup>2</sup>:n molemmin puolin.

Pitkän tähtäimen kehityssuunta on pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla positiivinen. Pääkaupunkiseudun muuttovoitoksi ennustetaan 150.000 – 200.000 henkeä seuraavan 20 vuoden aikana. Pitkällä tähtäimellä väestönkasvu ja lisääntyvä ostovoima antavat hyvät perusteet toimitilamarkkinoiden kehitykselle alueella.

Konsernin tilojen vajaakäyttöaste oli Espoon Technopolis Innopolin osalta 6,7 prosenttia ja Helsinki-Vantaan Technopoliksen osalta 2,4 prosenttia 31.12.2004. Yhtiö suunnittelee Helsinki-Vantaan lentokentän alueelle jatkoinvestointeja ja neljäs vaihe on ennakkomarkkinointivaiheessa. Yhtiö valmistelee teknologiakeskuksen rakentamista Helsingin Ruoholahteen. Lisäksi Espoossa Yhtiö suunnittelee uuden teknologiakeskuksen rakentamista Suurpellon alueelle. Ks. ”Technopolis-konserni ja Konsernin liiketoiminta - Investointiohjelma ja laajentumismahdollisuudet”. Konsernin vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla oli 31.12.2004 5,5 prosenttia ja 10,6 prosenttia 31.3.2005. Vajaakäyttöasteen nousu johtui pääosin Helsinki-Vantaan kolmannen vaiheen valmistumisesta helmikuussa 2005.

## **Oulun seudun kiinteistömarkkinat**

Oulun toimitilamarkkinoiden vajaakäyttöasteet ovat pysyneet sangen matalina. Toimistopuolen tarjonta laski 7.000 m<sup>2</sup>:llä syksystä 2004 vuoden 2004 lopun 15.300 m<sup>2</sup>:iin. Liiketilapuolella on tarjontaa myös niukasti, mikä on ajanut vuokria ylöspäin ydinkeskustan liiketiloissa. Perinteisten tuotanto- ja varastotilojen kysyntä on vakaata vaikkakin kysyntää vastaavaa tilaa on vähän tarjolla.

Toimistojen uudisrakennushankkeita on hyvän kysynnän ja vakaan vuokratason vuoksi vireillä Oulussa. Konsernin ydinkeskustahankkeen ensimmäinen vaihe ja Kontinkankaan toinen vaihe ovat käynnistymässä. Toimistojen vajaakäyttöaste oli Oulussa alhainen 3,4 prosenttia vuoden 2004 lopulla. Nettotuottovaatimus toimistotiloille Oulussa on yleisesti ottaen keskimäärin 8-9 prosentin seutuvilla alueesta riippuen. Konsernin vajaakäyttöaste Oulun seudulla 31.12.2004 oli 1,8 prosenttia ja 1,4 prosenttia 31.3.2005.

## CORPORATE GOVERNANCE - HYVÄ HALLINTOTAPA

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallintoa valvovat osakkeenomistajat yhtiökokouksessa, hallitus ja toimitusjohtaja.

Yhtiö noudattaa listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä annettua Corporate Governance –suositusta. Näiden ohjesääntöjen tehtävänä on varmistaa hyvän hallintotavan noudattaminen Yhtiössä kaikilla tasoilla.

### Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä vastaa hallitus, johon yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluu vähintään neljä ja enintään seitsemän jäsentä. Hallituksen tulee toiminnassaan aina edistää Yhtiön etua sekä noudattaa lakia, viranomaismääräyksiä ja yhteiskunnan normeja.

### Hallituksen valitseminen

Hallituksen valitsee Yhtiön varsinainen yhtiökokous. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen valintaa valmistelee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan muodostama työryhmä, joka tekee asiasta ehdotuksen kuultuaan suurimpia osakkeenomistajia. Ehdotus hallituksen kokoonpanoksi liitetään varsinaisen yhtiökokouksen kokouskutsuun. Hallituksen jäseniksi ehdotettavien henkilöiden henkilö- ja etuyhteystiedot on esitettävä yhtiökokouksessa. Selvitys hallituksen valintamenettelystä samoin kuin hallituksen jäsenten taustatiedot tulee esittää vuosikertomuksessa.

Yhtiön hallituksen valinnassa noudatetaan osakeyhtiölain kelpoisuusvaatimuksia. Hallituksen kokoonpanon tulee vastata toimialan ja markkinatilanteen asettamia vaatimuksia, ja hallituksen jäsenten edellytetään olevan ammattitaitoisia ja yhtiöstä riippumattomia. Toimitusjohtaja ei voi olla hallituksen jäsen.

Yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukselle puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Yhtiön hallituksen jäsenet on esitetty seuraavassa taulukossa:

<b>Nimi</b>	<b>Asema</b>	<b>Syntymävuosi</b>	<b>Hallituksessa vuodesta</b>
Pertti Voutilainen	Puheenjohtaja	1940	2003
Matti Pennanen	Varapuheenjohtaja	1951	2005
Juhani Paajanen	Jäsen	1947	2004
Timo Parmasuo	Jäsen	1950	2003
Erkki Veikkolainen	Jäsen	1952	2005

*Pertti Voutilainen* on toiminut Yhtiön hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2003 lähtien ja maaliskuusta 2005 puheenjohtajana. Hän toimii lisäksi Riddarhyttan Resources AB:n hallitusten puheenjohtajana. Aikaisemmin Voutilainen on toiminut mm. MeritaNordbankenin varatoimitusjohtajana sekä Kansallis-Osake-Pankin ja Outokumpu Oy:n pääjohtajana. Hän omistaa 3.200 kappaletta Technopoliksen osakkeita.

*Matti Pennanen* on toiminut Yhtiön hallituksessa maaliskuusta 2005 lähtien. Pennanen toimii Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtajana. Aikaisemmin hän on toiminut mm. Palmberg Rakennus Oy:n KVR- ja markkinointipäällikkönä ja eri tehtävissä YIT-yhtymässä. Hän ei omista Technopoliksen osakkeita.

*Juhani Paajanen* on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2004 lähtien. Hän toimii Vantaan kaupunginjohtajana ja YTV:n hallituksen asiantuntijajäsenenä. Aiemmin hän on toiminut mm. pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan YTV:n yhteistyöjohtajana ja apulaisyhteistyöjohtajana sekä Vantaan kaupungin kaupungininsinöörinä. Hän ei omista Technopoliksen osakkeita.

*Timo Parmasuo* on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2003 lähtien. Hän toimii Meconet Oy:n hallituksen puheenjohtajana ja Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hallituksen varajäsenenä. Hän ei omista Technopoliksen osakkeita.

*Erkki Veikkolainen* on toiminut Yhtiön hallituksessa maaliskuusta 2005 lähtien. Veikkolainen toimii Mevita-Invest Oy:n toimitusjohtajana. Aiemmin hän on toiminut mm. Elektrobitt Group Oyj:n liiketoiminta-alueen johtajana ja Elektrobitt Oy:n toimitusjohtajana. Hän omistaa 10.000 kappaletta Technopoliksen osakkeita.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat Yhtiöstä riippumattomia. Matti Pennanen toimii merkittävän osakkeenomistajan Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtajana.

#### Hallituksen toiminta

Hallitus tekee päätöksensä osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet jäsenistä. Hallitus laatii itselleen toimikauden kattavan kokousaikataulun.

Hallituksen tehtävät on määritelty osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä. Yhtiön toiminnan kannalta laajakantoiset asiat tulee aina käsitellä hallituksessa. Hallituksen tehtäviin kuuluu mm:

- Yhtiön strategiasta päättäminen
- Yhtiön merkittävistä organisaatioratkaisuista päättäminen
- Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten nimittäminen sekä heidän palkka- ja muista eduistaan päättäminen, samoin kuin avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta päättäminen
- Yhtiön kannalta merkittävistä investoinneista ja omaisuuden myynneistä päättäminen
- Voitonjakohdotuksen tekeminen yhtiökokoukselle
- Yhtiön talouden ja riskiaseman seuranta

Hallituksen tulee vuosittain arvioida omaa työtään ja sen tuloksellisuutta.

Hallitus voi asioiden valmistelua varten nimittää keskuudestaan valiokuntia ja työryhmiä, joiden tulee tehtävänsä varten saada hallitukselta riittävä ohjeistus ja joiden tulee toiminnastaan raportoida hallitukselle. Hallitus tekee päätöksensä aina kollegiona riippumatta tehtävien valmistelun delegoinnista mahdollisille valiokunnille ja työryhmille.

Hallituksen päätöksenteossa noudatetaan osakeyhtiölain esteellisyyssäännöksiä. Hallituksen jäsenten tulee aina toimia Yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etujen mukaisesti.

#### **Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksen mukaan toimitusjohtaja. Hallitus nimittää toimitusjohtajan ja tarvittaessa vapauttaa hänet toimestaan. Toimitusjohtajan tulee osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja muiden määräysten sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa Yhtiön juoksevaa hallintoa.

Hallitus asettaa vuosittain toimitusjohtajalle toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Toimitusjohtajan tulee raportoida hallitukselle kaikista Yhtiön tai sen toiminnan kannalta merkittävistä asioista. Toimitusjohtajan on hyväksyttävä hallituksella kaikki merkittävät luottamus- ja sivutehtävät. Vuosikertomuksessa tulee esittää tiedot toimitusjohtajalle viimeksi päättyneen tilivuoden aikana maksetuista palkoista ja palkkioista eriteltynä niin, että tiedoista selviää, mikä osa kokonaissummasta muodostuu peruspalkasta ja mikä osa muista palkkioista sekä toimitusjohtajan toimitusuhteen merkittävimmät muut ehdot kuten eläkeikä, eläkkeen määräytymisperusteet, irtisanomisehdot ja optio-oikeudet.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Pertti Huuskonen vuodesta 1985 lähtien, jolloin hän tuli Yhtiön palvelukseen. Aiemmin hän toimi toimitusjohtajana perustamassaan koneautomaatioalan yrityksessä Vakote Oy:ssä. Hän on koulutukseltaan diplomi-insinööri, eMBA ja MKT. Hän omistaa 64.400 kappaletta Technopoliksen osakkeita. Lisäksi hänellä on 133.000 kappaletta optio-oikeuksia vuoden 2001 optio-ohjelmasta. Toimitusjohtajan eläkeikä on lain mukainen. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.

## Johtoryhmä

Yhtiössä on toimitusjohtajaa avustava johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmän kokousten yhteydessä tehdyistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja.

<b>Nimi</b>	<b>Asema</b>	<b>Syntymävuosi</b>	<b>Työsuhteen alkamisvuosi</b>
Pertti Huuskonen	Konsernin toimitusjohtaja	1956	1985
Satu Barsk	Palveluliiketoiminnan johtaja, Oulu	1961	1997
Mervi Käki	Pääkaupunkiseudun tulosityksikön johtaja	1957	2001
Martti Launonen	Konsultointitulosityksikön johtaja	1953	1999
Marko Lind	Facility Management -toiminnan johtaja	1968	1998
Seppo Selmgren	Oulun seudun tulosityksikön markkinointi-johtaja	1965	1997
Keith Silverang	Technopolis Ventures Oy:n toimitusjohtaja	1961	2004
Reijo Tauriainen	Konsernin talousjohtaja ja Oulun seudun tulosityksikön johtaja	1956	2004

*Pertti Huuskonen* on Konsernin toimitusjohtaja (ks. selostus yllä kohdassa ”Toimitusjohtaja”)

*Satu Barsk* on toiminut Technopolis-konsernin palveluksessa vuodesta 1997 lähtien. Hän toimii Oulun seudun tulosityksikön palveluliiketoiminnan johtajana. Aiemmin hän toimi Suomen Posti Oy:n Pohjois-Suomen yrityspalvelujen myyntijohtajana. Hän on koulutukseltaan KTM ja eMBA.

*Mervi Käki* on toiminut Yhtiön pääkaupunkiseudun tulosityksikön johtajana syyskuusta 2001 alkaen. Aiemmin hän toimi Helsingin Messut Oy Wanhan Sataman johtajana. Hän on koulutukseltaan MJD.

*Martti Launonen* on toiminut tammikuusta 2005 alkaen konsultoinnin tulosityksikönjohtajana ja aiemmin konsernin kehittämispalvelujen ja ohjelmien johtajana vuosina 1999-2004. Aiemmin vuosina 1990 - 1999 hän toimi POHTOsa johtajana liikkeenjohdon ja organisaatioiden kehittämistehtävissä. Hän on koulutukseltaan tekniikan tohtori.

*Marko Lind* on toiminut Konsernin kiinteistöinsinöörinä ja kiinteistöpäällikkönä vuodesta 1998 lähtien ja toimii nykyisin Facility management -toiminnan johtajana. Aiemmin hän toimi Pohjois-Suomen YH-Rakennuttajien laatuinsinöörinä. Hän on koulutukseltaan rakennusinsinööri.

*Seppo Selmgren* on toiminut Yhtiön vuokrausmyynnissä vuodesta 1998 markkinointipäällikkönä ja vuodesta 2004 alkaen Oulun seudun tulosityksikön markkinointijohtajana. Yhtiön palveluksessa hän on ollut vuodesta 1997 lähtien. Aiemmin hän on toiminut vuosina 1989 - 1997 Oulun alueella toimivien yritysten markkinointijohdossa, viimeksi Kylpylähotelli Edenin markkinointipäällikkönä. Hän on koulutukseltaan yo-merkonomi ja Dip.EMC.

*Keith Silverang* on toiminut Technopolis Ventures Oy:n toimitusjohtajana maaliskuusta 2004 alkaen. Hän on ollut AAC Global Oy:n koulutusdivisioonan johtaja ja varatoimitusjohtaja vuosina 2000 - 2004 ja toiminut aiemmin oman konsulttiyrityksen toimitusjohtajana ja mm. Hackman-Metoksen tuotepäällikkönä ja vientipäällikkönä. Hän on koulutukseltaan BA, MBA.

*Reijo Tauriainen* on toiminut Konsernin talousjohtajana ja Oulun seudun tulosityksikön johtajana lokakuusta 2004 alkaen. Aiemmin hän on toiminut mm. Flextronics ODM Finland Oy:n talousjohtajana ja Kapiteeli Oy:n Pohjois-Suomen aluepäällikkönä. Hän on koulutukseltaan filosofian maisteri.

Yhtiön johdon ja hallituksen työosoite on Yhtiön pääkonttorin käyntiosoite: Elektriikkatie 8, 90570 Oulu.

## Yhtiön edustaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Hallitus voi myös päättää prokuroiden antamisesta.

## **Johdon palkkiot**

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista jäsenten valinnan yhteydessä. Hallituksen jäsenten riippumattomuus edellyttää, ettei Yhtiö voi tilata heiltä maksullisia konsultti- yms. palveluita kuin poikkeustilanteissa, joihin hallitus erikseen antaa luvan. Tieto hallitukselle maksetuista palkkioista on julkistettava vuosikertomuksessa.

Hallitus päättää Yhtiön ylimmän johdon palkkio- ja kannustinjärjestelmän yleisperiaatteista ja toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten palkkaeduista.

Yhtiön ja muiden konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksille ja toimitusjohtajille maksamat palkat ja palkkiot luontoisetuineen 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta olivat yhteensä 454.281 euroa. Tästä Yhtiön toimitusjohtajalle on maksettu peruspalkkaa luontoisetuineen 165.510 euroa sekä vuosibonusina ja muina palkkioina 39.652,50 euroa. Toimitusjohtajan yksilöllisen eläkevakuutuksen maksut vuonna 2004 olivat 6.048 euroa.

## **Johdon omistus**

Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat 31.3.2005 ennen Osakeantia ja -myyntiä yhteensä 77.600 Yhtiön osaketta, mikä vastaa yhteensä noin 0,26 prosenttia Yhtiön osakkeista ja osakkeiden tuomista äänistä ennen Osakeantia.

## **Kannustinjärjestelmät**

Yhtiön johdolle ja henkilöstölle voidaan maksaa Yhtiön tulokseen ja henkilökohtaiseen suoritukseen perustuvia palkkioita. Jos kannustimena käytetään osakkeita tai niiden merkintään oikeuttavia instrumentteja, päätöksen niiden käyttöönotosta ja ehdoista tekee yhtiökokous. Muista palkkioista (esim. vuosisuoritukseen perustuvat bonukset) päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osalta hallitus. Muun henkilöstön palkkioista päättää toimitusjohtaja. Kannustinjärjestelmien tulee olla Yhtiön strategiaa tukevia ja ehdoiltaan kilpailukykyisiä.

Yhtiöllä on kaksi (2) optio-ohjelmaa, vuosien 2001 ja 2005, jotka on suunnattu Yhtiön ja tytäryhtiöiden palveluksessa oleville ja palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille. Vuoden 2001 optio-ohjelmasta Yhtiön johdolle ja toimitusjohtajalle suunnattujen optio-oikeuksien määrä on yhteensä 286.500 kappaletta 31.3.2005. Hallituksen jäsenille ei ole annettu optio-oikeuksia. Optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden osuus on noin 0,96 prosenttia Yhtiön rekisteröidystä osakemäärästä ja Osakkeiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia. Vuoden 2005 optio-ohjelman optioita ei ole vielä suunnattu kenellekään.

Vuoden 2005 optiojärjestelyyn liittyy osakeomistusohjelma, jolla ylimpään johtoon kuuluvia henkilöitä veloitetaan hallituksen jakopäätöksen yhteydessä päättämällä tavalla hankkimaan Yhtiön osakkeita osalla optio-oikeuksista saadusta tulosta. Avainhenkilöiden on omistettava hankitut osakkeet vähintään kaksi (2) vuotta ja toimitusjohtajan niin kauan kuin toimitusjohtajuus jatkuu.

Optio-ohjelmien ehtojen tiivistelmät on esitetty kohdassa ”Osakkeet, osakepääoma ja omistusrakenne – Vaihtovelkakirja- optio- ja pääomalainat, optio-oikeudet ja valtuutukset”.

## **Valvonta- ja raportointijärjestelmät**

### Tilintarkastajat

Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiöllä on yksi yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja Jos tilintarkastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, valitaan lisäksi yksi varatilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen tulee kerran vuodessa pitää tilintarkastajien kanssa tapaaminen, jossa käsitellään tarkastusohjelmaa ja tarkastustuloksia.

Yhtiön tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Rauno Sipilä, KHT.

## Sisäinen valvonta

Osakeyhtiölain mukaisesti hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat Yhtiön sisäisen valvonnan järjestämisestä ja raportointijärjestelmästä. Hallituksen tulee määrääjin arvioida Yhtiön sisäisen valvonnan toimivuutta.

## **Tytäryhtiöt**

Hallitus päättää siitä, miten Yhtiön edustajat tytäryhtiöiden yhtiökokouksiin ja hallituksen jäseniksi valitaan ja antaa tarvittaessa näitä päätöksiä koskevat valtuudet.

Yhtiön palveluksessa olevien henkilöiden tytäryhtiöiden hallitusten jäsenyyksistä saamat palkkiot otetaan huomioon heidän kokonaispalkkauksessaan.

## **Yhtiön sisäiset ohjeet**

Yhtiön jatkuvan toiminnan ohjaamiseksi on olemassa lukuisa määrä sääntöjä, joiden tehtävänä on antaa henkilöstölle ohjeita käytännön tilanteissa. Yhtiö noudattaa Helsingin Pörssin antamaa sisäpiiriohjetta.

Valtaosa näistä säännöistä koskee päivittäisiä tehtäviä, kuten esimerkiksi matkustamista, tavaroiden ja palvelujen hankintaa, vuokrasuhteiden hallinnointia, sisäpiirirekisterin ylläpitoa, jne.

Yhtiön toimintaan sisältyy merkittävässä määrin yhteistyötä yritysten, julkisen sektorin yms. toimijoiden kanssa. Tämä asettaa erityisen suuret vaatimukset toiminnan eettisyydelle.

## OSAKKEET, OSAKEPÄÄOMA JA OMISTUSRAKENNE

### Yleisiä tietoja Yhtiöstä

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj ja sen kotipaikka on Oulun kaupunki. Yhtiöjärjestyksen 3 §:n mukaan Yhtiön toimialana on hallita omistus- ja vuokraoikeuden nojalla kiinteistöjä ja rakentaa niihin toiminta- ja palvelutiloja yritysten käyttöön vuokrattavaksi ja harjoittaa laitevuokraustoimintaa, koulutus- ja neuvontatoimintaa huipputekniikan alalla sekä yritysten toimintaa edistävää projekti- ja palvelutoimintaa.

Technopolis on julkinen osakeyhtiö, johon sovelletaan Suomen lakia. Yhtiö on merkitty Patenti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 16.9.1982 yritys- ja yhteisötunnuksella 0487422-3. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Osakeyhtiölain 4 luvun 7 § 1 momentissa tarkoitetut asiakirjat ovat nähtävinä Yhtiön pääkonttorissa Oulussa, Elektriikkatie 8.

### Osakkeet ja osakepääoma

Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön osakepääoma on vähintään 15.000.000 euroa ja enintään 300.000.000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiöllä on vähintään 5.000.000 osaketta ja enintään 600.000.000 osaketta. Yhtiön rekisteröity osakepääoma Listalleottoesitteen päivämääränä on 50.599.757,65 euroa ja se jakautuu 29.940.685 täysin maksettuaan osakkeeseen, jolloin osakkeelle laskettu kirjanpidollinen vasta-arvo on 1,69 euroa.

Osakeannin jälkeen Yhtiön osakepääoma tulee olemaan enintään 59.725.757,65 euroa ja se jakautuu tällöin 35.340.685 osakkeeseen. Uudet Osakkeet oikeuttavat täyteen osinkoon 1.1.2005 alkaneelta tilikaudelta lukien. Osakeannissa merkityt Osakkeet tuottavat muut oikeudet Yhtiössä osakepääoman korottamisen rekisteröinnistä lukien.

Yhtiön osakkeet noteerataan Helsingin Pörssin Päälistalla ryhmässä ”Sijoitus”. Osakkeiden ISIN-koodi on FI0009006886, kaupankäyntitunnus TPS1V ja pörssierä 200 osaketta.

Yhtiö tulee hakemaan Osakeannissa liikkeeseenlaskettavien osakkeiden julkista noteerausta Helsingin Pörssin Päälistalla. Tarkoituksena on, että noteeraus alkaisi Päälistalla arviolta 12.5.2005.

Yhtiöllä on yksi (1) osakesarja. Yhtiön kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja muutoin samat oikeudet. Kukin osake oikeuttaa yhteen (1) ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien. Oikeus saada Yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä, 1) joka on täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi Yhtiön osakasluetteloon, 2) jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja merkitty osakasluetteloon tai 3) jos osake on hallintarekisteröity, jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on täsmäytyspäivänä merkitty Yhtiön osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

### Osakepääoman muutokset vuosina 2002-2005

Vuonna 2002 Yhtiön osakepääomaa korotettiin kaksi (2) kertaa. Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.2.2002 päätettiin korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintätuoikeuteen perustuvalla uusmerkinnällä vähintään 1,69 eurolla ja enintään 4.934.588,75 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään yksi (1) ja enintään 2.919.875 Yhtiön uutta osaketta. Osakeannin johdosta Yhtiön osakepääomaa korotettiin 4.934.588,75 eurolla. Osakepääoman korotuksen jälkeinen Yhtiön uusi osakepääoma oli 24.672.943,75 euroa jakautuen 14.599.375 osakkeeseen. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2002. Edelleen Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous 18.12.2002 päätti korottaa Yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen vähintään 1.762.353,97 eurolla ja enintään 3.524.706,25 eurolla antamalla vähintään 1.042.813 ja enintään 2.085.625 Yhtiön kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron uutta osaketta. Korotus liittyi Yhtiön marraskuussa 2002 tekemään vaihtotarjoukseen koskien Innopoli Oy:n osakkeita ja uudet osakkeet tarjottiin Innopolin osakeluetteloon merkittyjen osakkeenomistajien merkittäväksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Vaihtotarjouksen ehtojen mukaan yhdellä Innopolin osakkeella sai 1,47469 Yhtiön uutta osaketta (mahdolliset murto-osaiset osakkeet maksettiin käteisvastikkeena).

Vuonna 2003 Yhtiön hallitus päätti korottaa Yhtiön osakepääomaa kaksi (2) kertaa edellä mainitun ylimääräisen yhtiökokouksen 18.12.2002 tekemän korotuspäätöksen nojalla. Korotuksen ensimmäinen erä, 3.294.169,97 euroa ja 1.949.213 osaketta, rekisteröitiin kaupparekisteriin 27.1.2003. Osakepääoman korotuksen toinen erä, 140.629,97 euroa ja 83.213 osaketta, rekisteröitiin kaupparekisteriin 3.10.2003. Korotusten jälkeen Yhtiön osakepääoma oli 28.107.743,69 euroa jakautuen 16.631.801 osakkeeseen.

Vuonna 2004 Yhtiön osakepääomaa korotettiin kolme (3) kertaa. Toukokuussa vuoden 2001 A/B-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 136.625 osaketta, mistä johtuva osakepääoman korotus 230.896,25 euroa merkittiin kaupparekisteriin 31.5.2004. Kesäkuussa Technopolis toteutti niin kutsutulla tarjousmenettelyllä suunnatun osakeannin, jossa tarjottiin merkittäväksi 1.650.000 uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa osakepääomaa 2.788.500 eurolla ja 1.650.000 osakkeella. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 1.7.2004. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 21.12.2004 osakepääoman korottamisesta 18.676.282,95 euron määrällisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaavan määrän ylikurssirahastosta osakepääomaan. Rahastoannissa annettiin 11.051.055 uutta kirjainpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta siten, että viidellä (5) vanhalla osakkeella sai vastikkeetta kolme (3) uutta osaketta. Rahastoannin täsmäytyspäivä oli 27.12.2004 ja uudet osakkeet kirjattiin osakkeenomistajien arvo-osuustileille 28.12.2004.

Vuonna 2005 Yhtiön osakepääomaa on Listalleottoesitteen päivämäärään mennessä korotettu kaksi (2) kertaa. Korotukset ovat liittyneet Yhtiön vuoden 2001 optioilla tehtyihin osakemarkintoihin. Kaupparekisteriin on 31.1.2005 merkitty osakepääoman korotus 27.038,31 euroa vastaten 15.999 osaketta. Kaupankäynti mainituilla osakkeilla Helsingin Pörssissä on alkanut 1.2.2005. Edelleen kaupparekisteriin on 9.3.2005 merkitty osakepääoman korotus 769.296,45 euroa vastaten 455.205 osaketta. Mainitut osakkeet ovat tulleet kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä 30.3.2005. Yhtiön osakepääoma on korotusten jälkeen 50.599.757,65 euroa ja osakkeiden lukumäärä 29.940.685 kappaletta.

### Osakkeenomistajat ja Myyjä

Yhtiön 31.3.2005 päivätyn osakasluettelon mukaan Yhtiöllä oli 3.379 osakkeenomistajaa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön 20 suurinta osakkeenomistajaa 31.3.2005 päivätyn osakasluettelon mukaan.

Nimi	Osakkeita, kpl	Osuus Osakkeista ja äänimäärästä, %
Oulun kaupunki	4.856.098	16,22
Etola Erkki	2.000.000	6,68
Etra-Invest Oy Ab	1.280.000	4,28
Hulkko Juha	1.071.932	3,58
Yleisradion Eläkesäätiö	681.920	2,28
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	632.000	2,11
Vantaan kaupunki	600.000	2,00
Suomen Kulttuurirahasto	548.227	1,83
Odin Finland	534.000	1,78
Evli-Select Sijoitusrahasto	514.240	1,72
Emil Aaltosen Säätiö	350.000	1,17
Jenny ja Antti Wihurin Rahasto	240.000	0,80
Op-Eläkekassa	237.291	0,79
Op-Henkivakuutus Oy	236.480	0,79
Espoon kaupunki	217.594	0,73
FIM Visio Sijoitusrahasto	209.400	0,70
Maa- ja Metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry	189.200	0,63
Pivo Harri	160.000	0,53
Professoriliitto ry	154.240	0,52
Liikesivistysrahaston Kannatusyhdistys ry	153.200	0,51
<b>Yhteensä</b>	<b>14.865.822</b>	<b>49,65</b>

Yhtiön osakkeenomistajista 1) Oulun kaupunki sekä 2) Erkki Etola ja hänen määräysvalta-yhteisönsä Etra-Invest Oy Ab yhdessä omistavat molemmat suoraan vähintään 1/20 Yhtiön osakepääomasta ja äänimäärästä (ks. edellinen sivu).

Osakemyynissä Oulun kaupunki tarjoaa sijoittajien ostettavaksi enintään 2.500.000 Osaketta. Osakeannin ja -myynnin toteutuessa täysimääräisesti laskee Myyjän omistus 2.356.098 osakkeeseen (omistusosuus noin 6,7 prosenttia Osakeannin jälkeen).

Yhtiön tiedossa ei ole Yhtiön osakkeiden omistukseen liittyvää osakassopimusta.

### **Vaihtovelkakirja-, optio- ja pääomallinat, optio-oikeudet ja valtuutukset**

Yhtiöllä ei ole liikkeeseen laskettuja vaihtovelkakirja-, optio- tai pääomallinoja. Yhtiöllä on kaksi (2) voimassa olevaa optio-ohjelmaa, vuosilta 2001 ja 2005.

#### Vuoden 2001 optio-ohjelma

Yhtiö on 23.3.2001 päättänyt optio-oikeuksien antamisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen merkittäväksi Konsernin palveluksessa oleville ja/tai sen palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille osana Konsernin avainhenkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksien enimmäismäärä on ollut alunperin 600.000 kappaletta. Optio-ohjelmasta päättämisen jälkeen Yhtiön tekemien Yhtiön osakepääomaa koskevien muutosten jälkeen kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitemään kaksi ja kaksi kolmasosaa (2 2/3) kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron määräistä osaketta. Osakkeen merkintähinta on 1,69 euroa. Mikäli osakkeita optiolla merkittäessä yhdessä merkintätapahtumassa annettavien osakkeiden määrä olisi murtoluku, jätetään murto-osainen osake huomioonottamatta.

Listalleottoesitteen päivämääränä optio-oikeuksia on annettu yhteensä 587.500 kappaletta. Optio-oikeuksien nojalla on Listalleottoesitteen päivämäärään mennessä merkitty 286.000 osaketta ja jäljellä olevien optioiden (314.000 kappaletta) nojalla tehtävien osakemerkintöjen seurauksena Yhtiön osakepääoma voi nousta vielä enintään yhteensä 837.343 eurolla. Kaikkien jäljellä olevien optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden osuus on noin 1,65 prosenttia Yhtiön rekisteröidyistä osakemäärästä ja osakkeiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia. Optio-oikeuksien tarjoamisesta päättää Yhtiön hallitus.

Optioista 150.000 on merkitty kirjaimella A, 150.000 kirjaimella B, 150.000 kirjaimella C ja 150.000 kirjaimella D. Optio-oikeudella A osakemerkinnän aika on 31.10.2002-30.4.2007, optio-oikeudella B 31.10.2003-30.4.2007, optio-oikeudella C 31.10.2004-30.4.2007 ja optio-oikeudella D 31.10.2005-30.4.2007.

2001 A- ja B-optio-oikeudet on yhdistelty ja listaus Helsingin Pörssissä on alkanut 1.3.2004. C-optio-oikeudet on yhdistelty A/B-optio-oikeuksiin ja niiden listaus on alkanut 20.1.2005. Kaikkien 2001 optio-oikeuksien merkintäaika päättyy 30.4.2007.

Listalleottoesitteen mukaisella Osakeannilla ei ole vaikutusta optioiden ehtoihin.

#### Vuoden 2005 optio-ohjelma

Yhtiön varsinainen yhtiökokous 22.3.2005 on päättänyt optio-oikeuksien antamisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen merkittäväksi Konsernin palveluksessa oleville tai palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille osana Konsernin avainhenkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksia annetaan yhteensä 1.208.000 kappaletta. Optio-oikeudet jaetaan kolmeen (3) sarjaan, 2005A, 2005B ja 2005C. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta hallituksen päätösten perusteella. Päättäessään optio-oikeuksien jakamisesta avainhenkilöille hallitus arvioi optionsajan tulevaa panosta Technopolis-konsernissa. Liikkeeseenlaskuvaiheessa ne optio-oikeudet, joita ei jaeta avainhenkilöille, annetaan Yhtiön kokonaan omistamalle tytäryhtiölle, Technopolis Hitech Oy:lle optio-oikeuksien myöhempää käyttöä varten.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2005A Yhtiön osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4.- 30.4.2005 lisättyä 10 prosentilla, optio-oikeudella 2005B Yhtiön osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2006 lisättyä 10 prosentilla ja optio-oikeudella 2005C Yhtiön osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2007 lisättyä 10 prosentilla. Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintähintoja alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson päättymisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen määrällä kunkin osingonjaon täsmäytyspäivänä.

Osakkeiden merkintäaika alkaa optio-oikeuksilla 2005A 1.6.2007, optio-oikeuksilla 2005B 1.6.2008 ja optio-oikeuksilla 2005C 1.6.2009. Osakkeiden merkintäoikeus kaikilla optioilla päättyy 30.4.2010.

Yhtiön osakepääoma voi vuoden 2005 optio-oikeuksilla tehtävien merkintöjen seurauksena nousta enintään 2.041.520 eurolla ja osakkeiden lukumäärä enintään 1.208.000 uudella osakkeella. Optio-oikeuksien perusteella merkittävien osakkeiden osuus on 3,9 prosenttia Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä mahdollisen optioilla tehtävän osakepääomakorotuksen jälkeen laskettuna.

Optiojärjestelyyn liittyy osakeomistusohjelma, jolla ylimpään johtoon kuuluvia henkilöitä veloitetaan hallituksen jakopäätöksen yhteydessä päättämällä tavalla hankkimaan Yhtiön osakkeita osalla optio-oikeuksista saadusta tuloista. Avainhenkilöiden on omistettava hankitut osakkeet vähintään kaksi (2) vuotta ja toimitusjohtajan niin kauan kuin toimitusjohtajuus jatkuu.

Listalleottoesitteen mukaisella Osakeannilla ei ole vaikutusta optioiden ehtoihin.

Vuosien 2001 ja 2005 optio-ohjelmiin kuuluvien jäljellä olevien optio-oikeuksien perusteella merkittävässä olevien Yhtiön uusien osakkeiden osuus on yhteensä noin 5,1 prosenttia Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä ennen Osakeantia laskettuna ja noin 4,3 prosenttia Osakeannin jälkeen olettaen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti.

#### Osakeantivaltuutus

Yhtiön varsinainen yhtiökokous on 22.3.2005 päättänyt valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään 22.3.2006 mennessä osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä tai vaihtovelkakirjalainoja ottamalla yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen nojalla osakepääomaa voidaan korottaa enintään 9.966.092,24 eurolla eli antamalla yhteensä enintään 5.897.096 osaketta. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta sekä oikeuden päättää merkintöjen hinnoista, merkintään oikeutetuista, merkintäehdoista ja vaihtovelkakirjalainan ehdoista. Lisäksi silloin kun osakepääomaa korotetaan uusmerkinnällä muutoin kuin vaihtovelkakirjalainan perusteella, on hallitus oikeutettu päättämään, että osakkeita voidaan merkitä apportiomaisuutta vastaan, kuittausoikeutta käyttäen tai muutoin tietyin ehdoin. Valtuutus on merkitty kaupparekisteriin 4.4.2005. Nyt markkinoitava Osakeanti on tarkoitus toteuttaa tässä kuvatun valtuutuksen puitteissa.

#### **Omat osakkeet**

Yhtiön tai sen tytäryhtiöiden hallinnassa ei ole Yhtiön omia osakkeita eikä Yhtiön hallitus ole valtuutettu niitä hankkimaan tai luovuttamaan.

#### **Tiivistelmä osakkeisiin liittyvistä oikeuksista**

##### Yhtiökokoukset

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksissa päätösvaltaansa Yhtiön asioissa. Yhtiön yhtiöjärjestys määrää, että varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä vuosittain toukokuun loppuun mennessä ja siinä on käsiteltävä mm. tilinpäätös, tilintarkastuskertomus, osingonjako, hallituksen jäsenten valinta sekä yksittäisten osakkeenomistajien käsiteltäväksi esittämät asiat. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä erityisten asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään yksi kymmenesosa (1/10) kaikista Yhtiön osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat.

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan julkaisemalla ilmoitus sanomalehti Kalevassa ja sanomalehti Helsingin Sanomissa enintään neljä (4) viikkoa ja vähintään seitsemäntoista (17) päivää ennen yhtiökokouksen päivää. Yhtiökokoukseen osallistuminen ja äänioikeuden käyttäminen edellyttää, että osakkeenomistaja ilmoittaa osallistumisestaan Yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä, joka voi olla enintään kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

Yhtiökokoukseen osallistumaan ja äänioikeuttaan käyttämään ovat oikeutettuja ne osakkeenomistajat, jotka on arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain mukaisesti merkitty osakkeenomistajiksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n ("APK") pitämään osakasluetteloon vähintään kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta (ks. "Suomen arvopaperimarkkinat - Arvo-osuusjärjestelmä"). Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajilla ei ole yhtiökokoukses-

sa äänioikeutta. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee hakea tilapäistä rekisteröintiä osakasluetteloon viimeistään kymmenen (10) päivää ennen kyseistä yhtiökokousta. Yhtiökokouksen päätösvaltaisuus ei edellytä tiettyä osallistujamäärää, lukuun ottamatta osakeyhtiölaissa säädettyjä poikkeuksia.

### Äänioikeus

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siinä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Yhtiön jokainen osake, mukaan lukien nyt tarjottavat osakkeet, oikeuttaa yhteen (1) ääneen.

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla ei ole osallistumis- tai äänioikeutta yhtiökokouksessa. Jos hallintarekisteröity osakkeenomistaja haluaa käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee hakea tilapäistä rekisteröintiä osakasluetteloon viimeistään kymmenen (10) päivää ennen kyseistä yhtiökokousta.

Osakkeenomistajalle, joka ei ole toimittanut osakekirjaansa omistusoikeuden kirjaamista varten arvo-osuusrekisteriin, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, mikäli hänet on rekisteröity Yhtiön osakasluetteloon ennen sitä päivää, jona Yhtiön osakkeet siirrettiin arvo-osuusjärjestelmään ja mikäli hän voi esittää selvityksen oikeudestaan osakkeisiin yhtiökokouspäivänä. Lisäksi osakkeenomistajan on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ja käyttääkseen äänioikeuttaan ilmoitettava Yhtiölle aikomuksestaan osallistua yhtiökokoukseen viimeistään yhtiökokouskutsussa mainittuna viimeisenä ilmoittautumispäivänä.

Yhtiökokouksen päätösvaltaisuus ei edellytä tiettyä osallistujamäärää.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä annetuista äänistä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poikkeaminen uusmerkinnän yhteydessä ja eräissä tapauksissa päätökset Yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan (2/3) määräenemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

### Osingot ja muut jako-osuudet

Osakeyhtiölain mukaan oma pääoma jaetaan sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan, jotta jakokelpoisten varojen määrä voidaan määrittää. Sidottu oma pääoma sisältää osakepääoman, ylikurssirahaston, mahdollisen arvonorotusrahaston ja mahdollisen vararahaston. Muut oman pääoman erät sisältyvät vapaaseen omaan pääomaan. Jaettavan osingon määrä ei saa ylittää osakkeenomistajien varsinaisessa yhtiökokouksessa hyväksymän taseen osoittamaa jakokelpoisen oman pääoman määrää. Jakokelpoiset varat sisältävät viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen mukaisen voiton, edellisten tilikausien jakamatta jääneet voittovarat ja Yhtiön muun jakokelpoisen oman pääoman vähennettynä vahvistetuilla tappioilla ja varoilla, jotka Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan on siirrettävä vararahastoon tai muuten jätettävä jakamatta sekä eräillä muilla jakokelvottomilla erillä. Konsernin emoyhtiön jaettavan osingon määrä ei saa ylittää emoyhtiön tilinpäätöksen tai konsernitilinpäätöksen osoittamaa jakokelpoisen oman pääoman määrää sen mukaan, kumpi sanotuista määristä on alhaisempi. Osingon määrä ei saa ylittää hallituksen esittämää määrää, ellei sitä ole vaadittu varsinaisessa yhtiökokouksessa niiden osakkeenomistajien toimesta, jotka omistavat vähintään kymmenen (10) prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Mikäli kyseinen pyyntö on esitetty, jaettavan osingon määrä on oltava vähintään puolet viimeksi päättyneen tilikauden voitosta vähennettynä vahvistetuilla tappioilla ja varoilla, jotka yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan on siirrettävä vararahastoon tai muuten jätettävä jakamatta sekä eräillä muilla jakokelvottomilla erillä. Jaettava osinko ei saa kuitenkaan ylittää jakokelpoisten varojen määrää eikä kahdeksaa (8) prosenttia yhtiön koko oman pääoman määrästä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiö ei saa maksaa osinkoja osavuositain kuluvan tilikauden voitosta.

Osingot ja muut jako-osuudet maksetaan niille osakkeenomistajille tai heidän nimeämilleen henkilöille, jotka on merkitty osakasluetteloon täsmäytyspäivänä. Osakasluetteloa pitää APK tilinhoitajayhteisöjen avustuksella. Osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasluetteloon, ei makseta osinkoa. Kaikki Yhtiön osakkeet, mukaan lukien nyt tarjottavat Osakkeet, tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön osinkoihin ja muihin jako-osuuksiin (mukaan lukien Yhtiön varojen jako purkautumistilanteessa).

Osakeannissa tarjottavien Osakkeiden osinko-oikeus alkaa siten kuin kohdassa ”Instituutioannin ja -myynnin ehdot” ja ”Yleisöannin ehdot” on kuvattu. Osingon vanhentumisaika on viisi (5) vuotta siitä päivästä lukien, kun osinko on ollut nostettavissa. Vanhentuneita osinkoja käsitellään lain mukaan.

## SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

### Yleistä

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Rahoitustarkastus. Keskeisin arvopaperimarkkinoita koskeva laki on vuoden 1989 arvopaperimarkkinalaki muutoksineen ("Arvopaperimarkkinalaki"). Arvopaperimarkkinalaki sisältää määräyksiä muun muassa arvopapereiden markkinoinnista, liikkeeseenlaskusta ja tiedonantovelvollisuudesta, pörssilistalle ottamisesta ja julkisesta kaupankäynnistä arvopapereilla, sisäpiiristä sekä julkisesta ostotarjouksesta ja lunastusvelvollisuudesta. Arvopaperimarkkinalain lisäksi arvopaperimarkkinoita koskevia säännöksiä sisältyy muun muassa valtiovaraministeriön asetuksiin ja Rahoitustarkastuksen määräyksiin ja ohjeisiin. Rahoitustarkastuksen tehtävänä on valvoa näiden määräysten noudattamista.

Arvopaperimarkkinalaki määrittää tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat listautumista Helsingin Pörssiin tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle. Annettavien tietojen on oltava riittäviä perustellun arvion tekemiseksi arvopapereista ja niiden liikkeeseenlaskijasta. Suomalainen pörssiyritys on velvollinen julkistamaan kaikki sellaiset päätöksensä sekä liikkeeseenlaskijaa ja sen toimintaa koskevat seikat, jotka ovat olennaisesti vaikuttamaan sen osakkeiden arvoon.

Osakkeenomistajan on annettava viipymättä ilmoitus pörssiyritykselle ja Rahoitustarkastukselle, kun hänen osuutensa kyseisessä julkisen kaupankäynnin kohteena olevassa yhtiössä saavuttaa, ylittää tai alittaa 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 tai 66 2/3 prosenttia yhtiön äänimäärästä tai osakepääomasta arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai milloin hän on osapuolena sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaa sanottujen ääniosuustai pääomaraajojen saavuttamiseen, ylittymiseen tai alittumiseen. Saatuaan edellä mainitun tiedon pörssiyritys tulee julkistaa tieto sekä ilmoittaa se erikseen Helsingin Pörssille.

Osakkeenomistajan, jonka omistusoikeus ylittää 2/3 yhtiön yhteenlasketusta äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake tai siihen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tarjouduttava lunastamaan yhtiön jäljellä olevat osakkeet ja osakkeisiin oikeuttavat arvopaperit niiden käyvästä hinnasta. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jonka omistusoikeus ylittää 90 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänimäärästä, on oikeutettu lunastamaan yhtiön loput osakkeet niiden käyvästä hinnasta. Lisäksi osakkeenomistaja, jonka osakkeet enemmistöosakas voi edellä mainitulla tavalla lunastaa, on oikeutettu vaatimaan enemmistöosakasta lunastamaan osakkeet. Yllä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemiseen sovelletaan yksityiskohtaisia säännöksiä.

Rikoslaki sisältää lisäksi säännökset tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta, sisäpiiritiedon väärinkäytöstä ja kursien vääristämisestä.

### Kaupankäynti ja selvitys Helsingin Pörssissä

Osakekaupankäynti Helsingin Pörssissä on automatisoitua kauppaa. Kauppaa käydään osakelajikohtaisilla pörssierillä, joka Technopoliksen tapauksessa on 200 osaketta. Helsingin Pörssi käyttää osakekaupassa SAXESS-kaupankäyntijärjestelmää, joka koostuu kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta:

- Kaupankäyntiä edeltävä vaihe kestää klo 8.30 – 9.45, jolloin kauppaja voidaan tehdä edellisen kaupankäyntipäivän hintoihin perustuen.
- Varsinainen kaupankäynti tapahtuu klo 9.45 – 18.30 välisenä aikana. Päivän avaus tapahtuu klo 9.45 – 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti pörssierilliset kaupankäyntiä edeltävän vaiheen aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat tarjoukset, joiden voimassaoloaika on useita päiviä. Jatkuva kaupankäynti alkaa jaksoittain päivän avauksen päätyttyä, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Jaksottainen siirtymä jatkuvaan kaupankäyntiin kestää noin kolme (3) minuuttia. Jatkuva kaupankäynnissä tarjoukset täsmäytetään automaattisesti. Erälliset tarjoukset täsmäytetään "hinta-välittäjä-aika"-prioriteetin perusteella, jossa välittäjän omat tarjoukset ovat etusijalla samalla hintatasolla ennen tarjosten aikaprioriteettia. Alle erälliset tarjoukset voivat täsmäytyä vain viimeisen erällisen kaupan hintaan. Muiden kuin osakkeiden kaupankäynti päättyy jatkuvaan kaupankäyntiin ilman päivän päätös-huutokauppanettelyä. Päivän päätös alkaa klo 18.20 ja päättyy klo 18.30, jolloin päätöskurssit määritetään.
- Kaupankäynnin jälkeinen vaiheen aikana klo 18.30 - 19.00 sopimuskaukkoja voidaan tallentaa osakkeille ja muille instrumenteille jälkipörssikauppoina päivän kaupankäyntiin perustuviin hintarajoihin.

Kaupat selvitetään APK:n automaattisessa selvitysjärjestelmässä (HEX CLEAR-järjestelmä) normaalisti kolmantena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+3).

Kaupankäynti ja selvitystoiminta Helsingin Pörssissä tapahtuu euroissa ja pienin mahdollinen hinnanmuutos noterauksissa on 0,01 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

## **Arvo-osuusjärjestelmä**

### Yleistä

Suomessa on 1.8.1991 voimaan tulleen lainsäädännön nojalla siirrytty vaiheittain arvo-osuusjärjestelmään osakekirjojen poistuessa käytöstä. Arvo-osuusjärjestelmään liittyminen on pakollista julkisen kaupankäynnin kohteena olevien yhtiöiden osalta. Arvo-osuusjärjestelmän tehtävät on keskitetty APK:lle, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. APK pitää arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoisista arvopapereista.

APK pitää yhtiökohtaisia osake- ja osakkeenomistajaluetteloita sekä tarjoaa arvo-osuustilipalveluita osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää kaupallisia palveluja tarjoavia tilinhoitajayhteisöitä. Näiden tilien perussäilytyskuluista vastaavat arvo-osuusjärjestelmään liittyneet yhtiöt. Tilinhoitajayhteisöt, joita ovat muun muassa luottolaitokset, sijoituspalveluyritykset sekä muut yhteisöt, joille APK on myöntänyt tilinhoitajayhteisön oikeudet ("Tilinhoitajayhteisö"), hallinnoivat arvo-osuustilejä ja ovat oikeutettuja tekemään niille kirjauksia. Tilinhoitajayhteisöt tarjoavat yleensä täyden valikoiman omaisuudenhoitopalveluja ja muita palveluja.

### Rekisteröintimenettely

Osakkeenomistajien on avattava arvo-osuustili APK:ssa tai jossakin Tilinhoitajayhteisössä taikka hallintarekisteröitävä osakkeensa. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan APK:n arvo-osuusrekisteriin yhteistili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtona tietojärjestelmässä. Tilinhoitajayhteisö vahvistaa arvo-osuustilisiirrot toimittamalla tilinhaltijalle tili-ilmoituksen kaikista arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista. Arvo-osuustilien haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen kalenterivuoden päättyessä voimassa olleista kirjauksista.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävät tiedot tilinomistajasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista tai hallintarekisteröinnin hoitajasta, joka hallinnoi hallintarekisteröidyn tilin varoja, sekä Tilinhoitajayhteisöstä, jonka hoidossa kyseinen tili on. Vaadittavat tiedot sisältävät tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Mahdollisesta hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä. APK ja kaikki Tilinhoitajayhteisöt ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot luottamuksellisina. Eräät APK:n ylläpitämään omistajaluetteloon sisältyvät tiedot (tilin omistajan nimi ja osoite sekä osakkeiden lukumäärä) ovat kuitenkin julkisia.

Kukin Tilinhoitajayhteisö on velvollinen vastaamaan hoidossa olevissa arvo-osuustileissä esiintyvistä virheistä ja laiminlyönneistä sekä tietosuojaan rikkomisesta. Mikäli asianomainen Tilinhoitajayhteisö ei pysty vastaamaan velvoitteistaan, on tilinomistaja, jolle on aiheutunut oikeuksien vääristä kirjauksesta, muutoksesta tai poistosta vahinkoa, oikeutettu saamaan korvauksen APK:lta. Tällaisten tapausten varalta APK:lla on lakisääteinen kirjausrahasto, jonka pääoman on oltava vähintään 0,000048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmän viiden (5) viimeksi kuluneen vuoden aikana säilytettävänä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkäräjälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkäräjän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25.000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahinkotapaukseen liittyvissä vahingoissa kuitenkin 10 milj. euroon.

### Osakkeiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Osakkeita voi säilyttää joko APK:n tai jonkin tilinhoitajayhteisön hoidossa olevalla arvo-osuustilillä. Clearstream Bankingin ja Euroclear Systemin lukuun toimivilla suomalaisilla omaisuudenhoitajilla on säilytystilejä arvo-osuusjärjestelmässä ja muut kuin suomalaiset osakkeenomistajat voivat säilyttää osakkeitaan Clearstream Bankingissa tai Euroclear Systemissä olevien tiliensä kautta.

Muun kuin suomalaisen osakkeenomistajan sijasta voidaan omistajaluetteloon merkitä omistajan sijaan Tilinhoitajayhteisö (tai APK:n hyväksymä tietty ulkomainen yhteisö), jonka säilytyksessä osakkeet ovat toimeksiannon

nojalla. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajilla on oikeus osinkoihin ja kaikki osakkeisiin liittyvät merkintäoikeudet sekä taloudelliset oikeudet. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa käyttää oikeuttaan osallistua yhtiökokoukseen tai käyttää siellä äänioikeuttaan osakkeenomistajana, hänet on merkittävä tilapäisesti APK:n pitämään osakasluetteloon viimeistään kymmenen (10) päivää ennen asianomaista yhtiökokousta. Hallintarekisteröityjen osakkeiden hoitajaksi valtuutettu henkilö on pyydettyäessä velvollinen ilmoittamaan Rahoitustarkastukselle sekä asianomaiselle yhtiölle hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan henkilöllisyyden, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrän. Mikäli hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan nimi ei ole tiedossa, on hallintarekisteröinnin hoitaja velvollinen ilmoittamaan vastaavat tiedot hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan puolesta toimivasta asiamiehestä ja toimittamaan tämän antaman kirjallisen selvityksen siitä, että hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja ei ole suomalainen yhteisö tai luonnollinen henkilö.

Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omista nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili joko APK:ssa tai jossakin Tilinhoitajayhteisössä sekä euromääräinen pankkitili Suomessa.

### Sijoittajien korvausrahasto

Sijoituspalveluyrityksistä annetun lain ja arvopaperimarkkinain muutoksilla perustettiin vuonna 1998 sijoittajien korvausrahasto ja sijoittajat jaettiin ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin.

Ammattimaisia sijoittajia ovat sellaiset liikeyritykset ja julkisyhteisöt, joiden voidaan olettaa tuntevan liiketoimintansa perusteella arvopaperimarkkinat ja niiden riskit. Sijoittaja voi lisäksi itse kirjallisesti vahvistaa olevansa ammattitaitonsa ja sijoituskokemuksensa perusteella ammattimainen sijoittaja. Yksityishenkilöitä pidetään kuitenkin pääsääntöisesti ei-ammattimaisina sijoittajina.

Sijoituspalveluyritysten ja sijoituspalveluja tarjoavien luottolaitosten on kuuluttava sijoittajien korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa sijoittajien riidattomien ja erääntyneiden saamisten suorituksen silloin, kun sijoituspalveluyritys tai luottolaitos ei muuten pysty muun kuin tilapäisen maksukyvyttömyyden vuoksi maksamaan sijoittajien saamia tietyn määräajan kuluessa. Korvausrahasto korvaa ainoastaan ei-ammattimaisten sijoittajien saamia. Sijoittajalle maksetaan 90 prosenttia hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20.000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita, joten sijoittaja vastaa edelleen omien sijoituspäätöstensä seurauksista. Luottolaitosten asiakkaille korvataan pankin maksukyvyttömyystilanteessa saamiset 25.000 euroon asti talletussuojarahaston varoista. Sijoittajan varat ovat joko talletussuojarahaston tai korvausrahaston piirissä, joten samoilla varoilla ei ole kaksinkertaista suojaa.

## VEROTUS

*Seuraavassa selvitetään lyhyesti eräitä osakkeiden hankintaan, omistukseen ja luovutukseen liittyviä Suomen verolainsäädännöstä johtuvia veroseuraamuksia. Selvityksen tarkoituksena ei ole pyrkiä täydellisesti selvittämään kaikkia mahdollisia Suomen verolainsäädännöstä johtuvia veroseuraamuksia. Selvitys perustuu Listalleottoesitteen päivämääränä Suomessa voimassaolevaan verolainsäädäntöön, jossa tapahtuvat muutokset saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenvedossa ei ole huomioitu eikä selvitetä muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Jotta kaikki Yhtiön osakkeiden omistukseen, hankintaan ja luovutukseen liittyvät veroseuraamukset tulevat asianmukaisesti selvitettyksi, sijoitusta harkitsevien tulee tarvittaessa kääntyä veroasiantuntijan puoleen.*

### **Yleistä**

Suomessa on toteutettu mittava yhtiöiden ja pääomatulojen verotusta koskeva verouudistus, johon liittyvät lakimuutokset ovat suurelta osin tulleet voimaan 15.8.2004. Lakeja sovelletaan pääsääntöisesti ensimmäisen kerran vuodelta 2005 toimitettavassa verotuksessa. Lakimuutoksia on käsitelty siltä osin, kun ne liittyvät osakkeiden hankintaan, omistukseen ja luovutukseen.

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan eri tavalla. Suomessa yleisesti verovelvolliset ovat verovelvollisia maailmanlaajuisesta tulostaan ja varoistaan. Rajoitetusti verovelvolliset ovat verovelvollisia ainoastaan Suomesta saadusta tulosta ja Suomessa sijaitsevasta varallisuudesta. Yleisesti verovelvollisiksi katsotaan luonnolliset henkilöt, joiden varsinainen asunto ja koti on Suomessa, tai jotka oleskelevat Suomessa jatkuvasti vähintään kuuden kuukauden ajan. Rajoitetusti verovelvollisia ovat luonnolliset henkilöt, jotka eivät ole asuneet Suomessa verovuoden aikana, sekä ulkomaiset yhteisöt.

Ansiotuloa, esimerkiksi palkkaa, verotetaan Suomessa asuvien luonnollisten henkilöiden osalta progressiivisen verokannan mukaan. Pääomatuloa, esimerkiksi kotimaisen pörssiyhtiön jakamia osinkoja, verotetaan osittain pääomatulojen 28 prosentin verokannan mukaan, ja osittain ne ovat verovapaita, pääomatulon laadusta riippuen.

### **Osakeyhtiöiden verotus**

Osakeyhtiöt, joiden kotipaikka on Suomessa, ovat verovelvollisia maailmanlaajuisesta tulostaan. Osakeyhtiöiden verokanta on tällä hetkellä 26 prosenttia.

Osakkeiden myynnistä saatu luovutusvoitto on jäljempänä esitetyn rajoituksin veronalaista tuloa. Osakkeiden luovutushinta lasketaan yleensä osaksi yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintameno on yleensä vähennyskelpoinen kyseisen yhtiön verotuksessa osakkeiden luovutusvuonna.

Osakeyhtiön osakkeista saatu luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa (eikä luovutuksessa syntynyt tappio vähennyskelpoista) silloin, kun nämä osakkeet kuuluvat myyvän osakeyhtiön elinkeinotoiminnan käyttöomaisuuteen, jos 1) yhtiö omistaa vähintään 10 prosentin osuuden kyseisen yhtiön osakepääomasta, 2) yhtiö on omistanut osakkeet yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan, 3) yhtiö, jonka osakkeet myydään, ei ole kiinteistöyhtiö eikä osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista ja hallintaa ja 4) yhtiö, jonka osakkeet myydään, on suomalainen tai tietynlainen yhtiö toisesta EU-jäsenvaltiosta tai yhtiö sellaisesta valtiosta, jolla on Suomen kanssa verovuonna voimassa yhtiön jakamaan osinkoon sovellettava kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskeva sopimus. Silloin, kun käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutusvoitto olisi verovapaa, on osakkeiden luovutustappio verotuksessa vähennyskelpoton.

Käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin edellisessä kappaleessa mainittujen verovapaiden käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutustappio on vähennyskelpoinen vain osakkeiden luovutuksesta saaduista veronalaisista voitoista verovuonna ja viitenä (5) sitä seuraavana vuonna. Muiden kuin käyttöomaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä (10) sitä seuraavana vuonna.

Suomessa sovellettiin vuoden 2004 loppuun asti yhtiöveron hyvitysjärjestelmällä (avoir fiscal), jonka tarkoituksena oli estää osinkotulojen kaksinkertainen verottaminen. Yhtiöveron hyvityksestä annettua lakia sovelletaan viimeisen kerran verovuodelta 2004 toimitettavassa osingonsaajan verotuksessa. Järjestelmästä on luovuttu osana verouudistusta ja osinkojen verotuksessa siirrytään osittain kaksinkertaiseen verotukseen. Osinkoa jakavan yhtiön verotuksessa ei enää lasketa osingonjaon perusteella tuloverolle vähimmäismäärää, eikä yhtiö siten voi enää joutua maksamaan täydennysveroa. Yhtiön maksamaa veroa ei myöskään enää hyvitetä, eikä se ole veronalaista tuloa osingonsaajan verotuksessa.

## **Osinkojen verotus**

Osana yhtiöiden ja pääomatulojen verotusta koskevaa verouudistusta yhtiöveron hyvitysjärjestelmästä luovuttiin vuoden 2004 lopussa ja 1.1.2005 alkaen osingonsaajan verotus on muuttunut. Tästä huolimatta käyttämättömät yhtiöveron hyvitykset voidaan käyttää niiden syntymisvuotta seuraavien 10 verovuoden aikana.

Helsingin Pörssissä noteeratun yhtiön jakamien osinkojen verotus tulee riippumaan siitä, onko Suomessa yleisesti verovelvollinen osakkeenomistaja julkisesti noteerattu yhtiö, muu yhtiö vai luonnollinen henkilö.

### Luonnollisten henkilöiden saamat osingot

Julkisesti noteeratun yhtiön jakamasta osingosta 70 prosenttia verotetaan pääomatulona ja loppuosa osingosta on yksityishenkilölle verovapaata tuloa. Verouudistukseen liittyviin lakimuutoksiin sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaan vuodelta 2005 toimitettavassa verotuksessa osingoista veronalaista on kuitenkin 57 prosenttia ja verovapaata 43 prosenttia. Pääomatuloveroprosentti on vuoden 2005 alusta 28 prosenttia.

### Yhteisöjen saamat osingot

Jos osakkeenomistaja on julkisesti noteerattu yhtiö, sen toiselta julkisesti noteeratulta yhtiöltä saama osinko ei pääsääntöisesti ole veronalaista. Siinä tapauksessa, että osinko on saatu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen kuuluvista osakkeista, saadusta osingosta 75 prosenttia on kuitenkin veronalaista tuloa.

Jos osakkeenomistaja on muu kuin julkisesti noteerattu yhtiö, sen julkisesti noteeratulta yhtiöltä saamista osingoista 75 prosenttia on veronalaista tuloa, ellei osakkeenomistaja omista suoraan vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön pääomasta. Mikäli osinko on saatu sijoitusomaisuuteen kuuluvista osakkeista, on 75 prosenttia osingon määrästä veronalaista tuloa omistusosuudesta riippumatta.

Verouudistukseen liittyviin lakimuutoksiin sisältyvän siirtymäsäännöksen mukaan jos osakkeenomistaja on muu kuin julkisesti noteerattu yhtiö, joka ei omista vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön pääomasta tai osakkeet kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, on vuodelta 2005 toimitettavassa verotuksessa julkisesti noteeratulta yhtiöltä saamasta osingosta veronalaista tuloa 60 prosenttia 75 prosentin sijaan.

## **Osinkojen lähdeverotus**

Suomen sisäisen verolainsäädännön mukaan rajoitetusti verovelvollinen osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan lähdeveroa suomalaiselta yhtiöltä saamansa osingon perusteella. Lähdeverokanta on 28 prosenttia maksetun osingon määrästä, ellei Suomen ja rajoitetusti verovelvollisen osingonsaajan kotivaltion välillä voimassa olevassa verosopimuksessa toisin määrätä. Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa verosopimuksia, joissa osingoista maksettava lähdeverokanta on alempi kuin edellä mainittu Suomen sisäisen verolainsäädännön lähdeverokanta. Tarkempaa tietoa verosopimuksista on saatavissa alan asiantuntijoilta ja verohallinnosta.

Verosopimuksissa on yleensä määrätty yleistä osingon lähdeverokantaa alhaisempi lähdeverokanta maksettaessa osinko sellaiselle yhteisölle, joka omistaa vähintään verosopimuksessa määrätyn osuuden (yleisimmin 10-20 prosenttia) osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta.

Lähdeveroa ei peritä lainkaan osingosta, joka maksetaan yhteisölle, jolla on kotipaikka EU:n alueella ja joka omistaa välittömästi vähintään 20 prosenttia osinkoa maksavan suomalaisen yhtiön osakepääomasta, edellyttäen, että yhteisö on direktiivin 90/435/ETY 2 artiklassa tarkoitettu yhtiö.

Lähtökohtaisesti osingon maksaja on velvollinen perimään lähdeveron. Käytännössä kuitenkin suomalaiset pankit, joiden välityksellä julkisesti noteeratujen suomalaisten yhtiöiden maksamat osingot maksetaan ulkomaille, pidättävät mahdollisen lähdeveron Suomessa. Mahdollista verosopimuksessa määrättyä lähdeverokantaa voidaan soveltaa, mikäli osakkeenomistaja esittää maksajalle ennen osinkojen maksua yksilöintiään varten tarvittavat tiedot (nimi, syntymäaika, henkilötunnus tai liike- ja yhteisötunnus ja osoite). Jos edellytetyt tiedot ei ole esitetty määräajassa, Uudenmaan verovirasto palauttaa hakemuksesta asianomaisen verosopimuksen edellyttämää määrää korkeamman veronpidätyksen.

## **Luonnollisia henkilöitä koskeva luovutusvoittoverotus**

Osakkeiden myynnistä saatua luovutusvoittoa verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön ja kuolinpesän pääomatulona, ellei osakkeiden katsota kuuluvan luonnollisen henkilön tai kuolinpesän mahdolliseen elinkeinotoimintaan. Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä saadusta myyntihinnasta aiheutuneiden kulujen ja osakkeiden hankintahinnan yhteismäärä. Uusmerkinnässä merkittyjen osakkeiden hankintahinta saadaan laskemalla yhteen merkintähinta ja merkinnästä mahdollisesti syntyneet kustannukset.

Vaihtoehtoisesti luovutusvoittoa laskettaessa luonnolliset henkilöt ja kuolinpesät voivat käyttää hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta. Jos osakkeet ovat olleet myyjällä vähintään 10 vuoden ajan, hankintameno-olettaman suuruus on kuitenkin 40 prosenttia myyntihinnasta.

Luovutusvoittoa verotetaan 28 prosentin verokannan mukaan. Luovutuksesta aiheutunut tappio voidaan vähentää samana ja kolmena luovutusta seuraavana verovuotena saaduista verotettavista luovutusvoitosta. Verovuoden 2005 alusta lukien yksityishenkilön luovutusvoitot eivät ole veronalaista tuloa, jos yhteenlasketut luovutushinnat ovat verovuonna enintään 1.000 euroa. Vastaavissa oloissa syntynyt luovutustappio ei ole myöskään vähennyskelpoinen.

Rajoitetusti verovelvolliset eivät yleensä ole Suomen lainsäädännön ja verosopimusten mukaan Suomessa verovelvollisia osakkeiden myynnistä aiheutuvasta luovutusvoitosta edellyttäen, että kyseisen osakeyhtiön kokonaisvaroista yli 50 prosenttia ei muodostu yhdestä tai useammasta Suomessa olevasta kiinteistöstä tai liity rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevaan kiinteään toimipaikkaan.

## **Varainsiirtovero**

Osakeantien yhteydessä liikkeeseen laskettavien osakkeiden merkinnästä ei peritä varainsiirtoveroa eikä Helsingin Pörssissä tehdyistä osakekaupoista ole suoritettava varainsiirtoveroa. Helsingin Pörssin ulkopuolella tapahtuvista luovutuksista suoritetaan varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia kauppahinnasta. Veroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 10 euroa. Osakkeiden ostaja vastaa pääsääntöisesti varainsiirtoveron suorittamisesta. Jos ostaja ei kuitenkaan ole yleisesti verovelvollinen tai ulkomaalaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen suomalainen sivuliike, myyjä on velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta. Jos osakekaupan välittäjänä on suomalainen arvopaperinvälittäjä tai luottolaitos taikka ulkomaalaisen luottolaitoksen suomalainen sivuliike, se on velvollinen perimään varainsiirtoveron ja tilittämään sen ostajan puolesta. Osakekaupasta ei kuitenkaan peritä varainsiirtoveroa, jos sekä ostaja että myyjä ovat Suomessa rajoitetusti verovelvollisia.

## **Varallisuusvero**

Osakkeet ovat sekä yleisesti että rajoitetusti verovelvollisen veronalaisia varoja. Julkisesti noteeratun yhtiön osakkeen verotusarvo on 70 prosenttia osakkeen käyvästä arvosta. Osakkeen verotusarvon vahvistaa verohallitus. Lähikohtaisesti kotimaiset yhteisöt on vapautettu varallisuusverosta.

Suomen sisäisen verolainsäädännön mukaan rajoitetusti verovelvollisen ei ole suoritettava varallisuusveroa muun suomalaisen osakeyhtiön kuin asunto- tai asunto-osakeyhtiölain 2.2 §:ssä tarkoitetun kiinteistöyhtiön osakkeista. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitseva kiinteä toimipaikka on velvollinen maksamaan veroa Suomessa sijaitsevista varoistaan. Verosopimukset voivat kuitenkin rajoittaa Suomen verotusoikeutta.

## JÄRJESTÄMINEN JA ASiantuntijat

### **Yleistä**

Yhtiö ja Myyjä ovat tehneet Järjestäjien kanssa Osakeannin ja –myynnin järjestämistä koskevan sopimuksen (”Järjestämissopimus”). Yhtiö ja Myyjä ovat Järjestämissopimuksessa sitoutuneet Järjestäjiin nähden vastuuseen eräistä mahdollisista vastuista, mukaan lukien sovellettavien arvopaperimarkkinalakien ja –säännösten mukaiset vastuut. Lisäksi Yhtiö on sitoutunut korvaamaan Järjestäjille tiettyjä Osakeantiin ja sen järjestämiseen liittyviä kuluja.

### **Järjestäjien osallistumisoikeus**

Järjestäjät ovat Rahoitustarkastuksen ja Norjan Rahoitustarkastuksen ohjeiden mukaisesti vahvistaneet henkilökuntansa kaupankäyntiä koskevat säännöt. Opstockin henkilökunta voi merkitä Yleisöannissa osakkeita, mutta ABGSC:n henkilökunta ei voi. Osakeannin ja –myynnin jälkeen tiedot henkilökunnan merkinnöistä ovat julkisia.

### **Oikeudelliset seikat**

Osakeannin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Yhtiölle vastaa Roschier Holmberg Asianajotoimisto Oy.

### **Tilintarkastajat**

Tässä listalleottoesitteessä esitetyt Yhtiön konsernitilinpäätökset 31.12.2002, 31.12.2003 ja 31.12.2004 päättyneiltä tilikausilta ovat tarkastaneet Yhtiön tilintarkastaja Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisina tilintarkastajana KHT Rauno Sipilä, siten kuin Listalleottoesitteessä esitetyistä tilintarkastuskertomuksista ilmenee.

## KONSERNIN OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2005

Pääkohdat kaudelta 1-3/2005 verrattuna vuoden 2004 vastaavaan ajanjaksoon:

- liikevaihto 7,6 milj. euroa, jossa kasvua 6,8 %
- käyttökate 4,3 milj. euroa, jossa kasvua 11,8 %
- nettotulos 1,6 milj. euroa, jossa laskua 9,2 %

Nettotulos kasvoi kertaluonteinen konsernireservi vertailuluvuista poistaen 1,6 milj. euroon edellisvuoden 1,3 milj. eurosta (kasvua 22,8 %), sillä konsernireservin tuloutus paransi edellisvuoden vastaavan jakson nettotulosta 0,46 milj. eurolla.

### Liiketoiminta

Technopoliksen kauden liikevaihto oli 7,6 milj. euroa (7,1 milj. euroa kaudella 1-3/2004). Kauden liikevoitto oli 3,1 milj. euroa (3,2 milj. euroa sisältäen konsernireservin tuloutusta 0,46 milj. euroa), jossa oli laskua 2,3 %. Kauden tulos ennen satunnaisia eriä oli 2,1 milj. euroa (2,3 milj. euroa sisältäen konsernireservin tuloutusta 0,46 milj. euroa), jossa oli laskua 6,0 %. Konsernin omavaraisuusaste oli kauden lopussa 37,0 % (32,8 %).

Liikevaihdosta oli vuokratuottoja 6,4 milj. euroa (6,0 milj. euroa) ja palvelutuottoja 1,2 milj. euroa (1,1 milj. euroa). Suunnitelman mukaiset poistot olivat 1,2 milj. euroa (1,1 milj. euroa). Taseen loppusumma oli 189,3 milj. euroa (183,6 milj. euroa), missä oli kasvua 3,1 %.

Konsernin vuokrattava kiinteistökanta koostui 45 (40) kiinteistöstä, jotka olivat vuokrattavalta pinta-alaltaan 31.3.2005 yhteensä 205 359 kerrosneliometriä (188 000 kerrosneliometriä 31.3.2004). Konsernin keskimääräinen vuokrausaste 31.3.2005 oli 96,9 % (97,5 %).

### Investoinnit ja liiketoiminnan kehityshankkeet

Technopolis päätti tammikuussa käynnistää Kontinkankaan toisen vaiheen toteuttamisen Oulun keskustan tuntumaan. Rakennus on kooltaan 2 436 kerrosneliometriä ja kustannusarvio 3,8 milj. euroa. Rakennus otetaan käyttöön marraskuussa 2005. Tilat on kokonaan vuokrattu.

Hallitus on päättänyt käynnistää Oulun Ydinkeskustan ensimmäisen vaiheen toteuttamisen. Vaihe on kooltaan 6 995 kerrosneliometriä ja kustannusarvio on 14,5 milj. euroa, mihin lukuun sisältyvät rakennuksen Technopoliksen omistukseen ja julkiseen pysäköintiin tulevien noin 120 autopaikan investointikustannukset. Kohde valmistuu arviolta toukokuussa 2006. Aiemmin solmitun sitovan esisopimuksen mukaan Yleisradio Oy Ab on vuokrannut kohteesta 1 900 neliömetrin suuruiset toimitilat.

Helsinki-Vantaan Technopoliksen kolmas vaihe, 3 383 kerrosneliometriä, otettiin käyttöön helmikuussa. Investointi on 6,2 milj. euroa. Helsinki-Vantaan neljäs vaihe, 2 792 kerrosneliometriä, on suunnittelu- ja markkinointivaiheessa. Neljännen vaiheen toteuttamisen arvioidaan käynnistyvän loppuvuodesta 2005.

Lokakuussa 2004 aloitettiin uuden teknologiakeskuksen valmistelut Helsingin Ruoholahteen Salmisaaren alueelle. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätöksellä Technopolikselle varattiin 24 900 neliömetrin rakennusoi-keuden suuruisen alue vuoden 2005 loppuun Ruoholahden teknologiakeskuksen suunnittelua varten. Alueen kaava on Helsingin kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyssä ensi kesän aikana.

Espoon kaupungin kanssa on valmisteltu viime vuoden helmikuusta alkaen uutta teknologiakeskusta Espoon Suurpellon alueelle. Huipputekniikan yritysten lisäksi keskukseen on tarkoitus sijoittaa oppilaitosten yksiköitä. EVTEK-kuntayhtymän kanssa on allekirjoitettu aiesopimus kesäkuussa 2004 noin 3 000 neliömetrin toimitilojen toteuttamisesta. Alueen kaavoituksen arvioidaan olevan valmis alkusyksystä tänä vuonna.

Joulukuussa 2004 solmittiin yhteistyösopimus tallinnalaisen teknologiakeskusorganisaatio Tehnopolin kanssa. Osapuolet käynnistivät yhteistyön teknologiakeskuskonseptin, asiakasyritysten hankinnan ja yhteisten investointien osa-alueilla. Sopimuksen myötä kehitetään Tallinnan teknologiakeskusta suomalaisten ja eurooppalaisten yritysten toiminta-alueeksi.

## **Rahoitus**

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä oli kauden lopussa 87,9 milj. euroa (90,3 milj. euroa 31.3.2004). Lainojen keskiporkko 31.3.2005 oli 3,38 % (3,66 %). Luottoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Lainakannasta 31.3.2005 oli 48,5 % sidottu joko 3-12 kk euribor -korkoon tai peruskorkoon. Lainoista 51,5 % oli kiinteä-korkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Lainojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika oli 9,5 vuotta.

Osana kokonaisrahoitusta Technopoliksella oli 30 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys laski liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.3.2005 oli 13 milj. euroa.

Konsernin omavaraisuusaste 31.3.2005 oli 37,0 % (32,8 %).

## **IAS- ja IFRS-standardien käyttöönotto**

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

IFRS-standardien käyttöönotto vaikuttaa merkittävimmin konsernin kiinteistökannan kirjanpitoarvoon, joka nousee olennaisesti ryhdyttäessä soveltamaan IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallia aikaisemmissa tilinpäätöksissä noudatetun hankintamennomallin sijasta. Konsernitaseen loppusummaa kasvattaa alustavien IFRS-selvitysten mukaan myös IAS 12 -standardin mukaan määritetyt laskennalliset verot. Muilla IFRS-standardeilla ei alustavien selvitysten mukaan arvioida olevan olennaista vaikutusta konsernitaseen kokonaisarvoon.

Konsernitaseen oma pääoma kasvaa alustavien IFRS-selvitysten mukaan noin kolmanneksen verrattuna Suomen kirjanpitolain mukaan laskettuun vuoden 2004 aloittavaan ja lopettavaan omaan pääomaan. Laskelmat täsmentyvät vuoden 2005 kuluessa IFRS-konversion jatkovaiheissa.

Keskeisimmät tulosvaikutteiset muutokset kohdistuvat alustavien IFRS-selvitysten mukaan tuloslaskelman erään poistot ja arvonalentumiset sekä tuloveroihin. Tuloveroihin vaikuttaa IAS 12 -standardin myötä lisääntyneet laskennalliset verot.

Arvostettaessa sijoituskiinteistöt käyvän arvon mallin mukaisesti konsernitilinpäätös ei sisällä enää sijoituskiinteistöihin kohdistuvia poistoja. Vuonna 2004 rakennusten suunnitelman mukaiset poistot olivat Suomen kirjanpitolain mukaan laaditussa konsernitilinpäätöksessä 4,2 milj. euroa. Toisaalta IAS 40 -standardin myötä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti tuloslaskelmaan, mikä lisää konsernin tuloksen vaihtelua aiemmin noudatettuun kirjanpitokäytäntöön verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset eivät vaikuta konsernin kassavirtaan.

Konserni on päättänyt siirtyä IAS-laskennassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon malliin. Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2004 oli 192 milj. euroa, joka ylitti sijoituskiinteistöjen kyseisen ajankohdan kirjanpitoarvon 162 milj. euroa 30 milj. eurolla. Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2004 oli 204 milj. euroa, joka ylitti sijoituskiinteistöjen kyseisen ajankohdan kirjanpitoarvon 174 milj. euroa 30 milj. eurolla.

Vuonna 2004 Suomen kirjanpitolain mukaan laaditussa konsernitilinpäätöksessä tulosta paransi konsernireservin vähennys 2,0 milj. euroa. Tästä konsernireservistä tuloutuu 1,8 milj. euroa IFRS 1 -standardin vaatimusten mukaisesti jo avaavassa IFRS-taseessa 1.1.2004, mikä osaltaan pienentää IFRS-standardien mukaan laskettua vuoden 2004 liikevoittoa verrattuna Suomen kirjanpitolain mukaiseen konsernin liikevoittoon.

## **Osakepääoman korotukset**

Katsauskaudella korotettiin Technopoliksen osakepääomaa kaksi kertaa. Joulukuussa 2004 vuoden 2001 A/B-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 15 999 osaketta, mistä johtuva osakepääoman korotus 27 038,31 euroa merkittiin kaupparekisteriin 31.1.2005. Helmikuussa vuoden 2001 A/B/C-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 455 205 osaketta, josta johtuva osakepääoman korotus 769 296,45 euroa merkittiin kaupparekisteriin 9.3.2005.

Edellä mainitun kahden osakepääoman korotuksen jälkeen Technopoliksen osakepääoma 31.3.2005 on 50 599 757,65 euroa jakautuen 29 940 685 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen.

## **Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksiä**

Varsinainen yhtiökokous 22.3.2005 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 2004, myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille ja päätti jakaa osinkoa 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta 0,12 euroa osaketta kohti. Lisäksi yhtiökokous päätti yhtiöjärjestyksen muuttamisesta osakepääoman osalta, uusmerkintää ja vaihtovelkakirjalainan ottamista koskevan valtuutuksen antamisesta hallitukselle sekä optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille.

Yhtiökokouksessa valittuun hallitukseen kuuluvat Pertti Voutilainen, puheenjohtaja, ja Matti Pennanen, varapuheenjohtaja, sekä Juhani Paajanen, Timo Parmasuo ja Erkki Veikkolainen. Yhtiön tilintarkastajana toimii Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Rauno Sipilä, KHT.

## **Hallinto, organisaatio ja henkilöstö**

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin 69 (95) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 24 (19) henkilöä, yrityspalveluissa 21 (23) ja projektipalveluissa 24 (53) henkilöä. Projektipalveluiden henkilöstömäärä aleni 1.1.2005 toimintansa aloittaneen uuden yhtiön perustamisen myötä, jossa yhteydessä Oulu Innovation Oy:öön siirtyi konsernin palveluksesta 14 henkilöä. Medipolis Oy myi maaliskuussa 75 % omistuksestaan Medipolis GMP Oy:ssä, minkä kaupan johdosta konsernin henkilöstömäärä väheni 15 henkilöllä.

## **Konsernirakenne**

Technopolis-konserniin kuuluvat emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Oulussa ja Vantaalla, ja sen tytäryhtiöt Medipolis Oy Oulussa (omistusosuus 55,7 %), Espoossa sijaitseva Innopoli Oy, jonka omistusosuus nousi 97,5 %:sta 100 %:iin helmikuussa, Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat Oulussa (100 %) ja muita pienempiä tytäryhtiöitä. Lisäksi konserniin kuuluu Innopoli Oy:n täysin omistama Technopolis Ventures Oy Espoossa. Emoyhtiöllä on lisäksi vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Oulutech Oy (30 %) ja Oulu Innovation Oy (24 %). Medipolis Oy luopui 75 %:n omistuksestaan Medipolis GMP Oy:ssä maaliskuussa tehdyllä kaupalla.

## **Tulevaisuuden näkymät**

Technopolis-konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2005 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen kasvavan 4-7 % edellisvuoteen verraten.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu Oulun seudulle ja pääkaupunkiseudulle. Konsernin strategisena tavoitteena on, että yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 20 prosenttia. Suurasiakkaiden vuokrasopimukset on hajautettu päättymään eri aikoina. Konsernilla on yhteensä noin 600 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Yhtiön liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa konsernin määräaikainen vuokrasopimuskanta, joka 31.3.2005 oli 59,1 milj. euroa. Sopimuskannasta toistaiseksi voimassaolevia tai 2005 päättyviä oli 5 %, vuonna 2006-2008 päättyviä 47 %, vuonna 2009-2011 päättyviä 15 %, vuonna 2012-2014 päättyviä 19 % ja vuonna 2015 tai myöhemmin päättyviä 14 %.

Technopolis on päättänyt kasvustrategiassaan vuodelle 2008 selvittää yhtiön laajentumismahdollisuudet nykyisten toimintapaikkakuntien lisäksi muihin kasvukeskuksiin Suomessa. Potentiaalisia alueita arvioidaan olevan yhdestä kolmeen. Lisäksi yhtiö selvittää konseptinsa mukaisen toiminnan käynnistämisedellytyksiä Baltiassa ja Venäjällä. Yhtiö pyrkii kasvuun sekä orgaanisen kehityksen että yritysostojen kautta.

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.

<b>KONSERNITULOSLASKELMA</b>	<b>1.1. - 31.3.2005</b>	<b>1.1. - 31.3.2004</b>	<b>1.1. - 31.12.2004</b>
Liikevaihto	7,58	7,10	28,84
Liiketoiminnan muut tuotot <sup>1)</sup>	0,89	1,34	6,02
Poistot ja arvonalentumiset	-1,17 <sup>2)</sup>	-1,11	-4,83
Konsernireservin vähennys		0,46	1,99
Liiketoiminnan kulut	-4,18	-4,59	-18,93
Liikevoitto	3,13	3,20	13,09
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,99	-0,93	-3,74
Voitto ennen satunnaisia eriä	2,13	2,27	9,35
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2,13	2,27	9,35
Tilikauden tulos	1,60	1,77	7,64
<b>KONSERNITASE</b>			
Aineettomat hyödykkeet	0,65	0,63	0,62
Aineelliset hyödykkeet	182,95	173,21	183,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyrityksissä	1,04	0,88	1,01
Muut osakkeet ja osuudet	0,21	0,21	0,21
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2,53	2,79	3,26
Rahat ja pankkisaamiset	1,91	5,87	1,66
Vastaavaa yhteensä	189,30	183,59	189,76
Osakepääoma	50,60	28,11	49,80
Muu oma pääoma	14,91	26,07	16,84
Vähemmistöosuus	4,16	4,56	4,53
Konsernireservi		1,38	
Pitkäaikainen vieras pääoma	87,91	90,35	89,70
Lyhytaikainen vieras pääoma	31,72	33,11	28,89
Vastattavaa yhteensä	189,30	183,59	189,76
<b>RAHAVIRTALASKELMA</b>			
Liiketoiminnan rahavirta			
Liikevoitto	3,13	3,20	13,09
Poistot ja konsernireservin vähennys	1,17	0,65	2,84
Muut oikaisut liikevoittoon	-0,15	-0,03	0,01
Käyttöpääoman muutos	0,07	0,90	1,59
Saadut korot	0,01		0,04
Maksetut korot ja maksut	-1,00	-0,98	-4,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0,01		0,01
Maksetut verot	-0,37	-0,35	-1,72
Liiketoiminnan rahavirta	2,86	3,39	11,86
Investointien rahavirta			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,03		-0,03
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,15	-1,58	-7,09
Myönnettyt lainat	-0,08		
Tytäryritysten myynti	-0,05		
Tytäryritysten hankinta	-0,15		-7,94
Investointien rahavirta	-1,47	-1,58	-15,06
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys		10,00	17,50
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-1,91	-1,66	-9,66
Maksetut osingot			-4,16
Maksullinen osakeanti	0,77		6,54
Lyhytaikaisten lainojen muutos		-5,90	-6,98
Rahoituksen rahavirta	-1,14	2,44	3,24

<b>RAHAVIRTALASKELMA</b>	<b>1.1. - 31.3.2005</b>	<b>1.1. - 31.3.2004</b>	<b>1.1. - 31.12.2004</b>
Rahavarojen muutos	0,25	4,25	0,04
Rahavarat tilikauden alussa	1,66	1,62	1,62
Rahavarat tilikauden lopussa	1,91	5,87	1,66

#### **TUNNUSLUVUT**

Liikevaihdon muutos, %	6,8	-1,8	1,3
Liikevoitto / liikevaihto, %	41,2	45,1	45,4
Omavaraisuusaste, % <sup>3)</sup>	37,0	32,8	37,7
Henkilöstö konserniyhtiöissä	69	95	95
Tulos / osake, euro	0,054	0,066 <sup>3)</sup>	0,27 <sup>3)</sup>
Omapääoma / osake <sup>3)</sup>	2,19	2,09	2,26
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin	29 591 242	26 610 882	28 075 286
Kiinteistökannan tasearvo, 1000 euroa <sup>4)</sup>	177 456	158 598	171 923
Nettoinvestoinnit kiinteistökontaan, 1000 euroa	6 664	171	16 963
Nettoinvestoinnit kiinteistökontaan sis. keskeneräiset rakennukset ja niiden maa-alueet, 1000 euroa	1 938	1 543	14 866
Nettotuotto -% kiinteistöjen tasearvosta	10,5 <sup>5)</sup>	10,2 <sup>5)</sup>	10,4
Pinta-alan vuokrausaste, %	96,9	97,5	97,5

#### **VASTUUSITOUMUKSET**

Panttaukset ja takaukset omasta velasta			
Kiinteistökiinnitykset	135,9	139,8	135,9
Vuokravastuut	0,5	0,5	0,5
Pantatut vuokratuotot		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	1,2	1,5	1,3
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu ALV 33 § tarkoittamissa tilanteissa	16,2	15,8	17,1
Vuokranmaksuvastuu		0,6	0,6
Hankevastuut	6,7		6,7
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet			
Takaukset	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) Poistot ja arvonalentumiset sisältävät rakennuksiin kohdistuvia suunnitelman mukaisia poistoja 1,1 milj. euroa.

3) Tunnuslukuun sisältyy Innopoli-järjestelyn yhteydessä muodostuneen konsernireservin vaikutus.

4) Ei sisällä keskeneräisiä rakennuksia ja niihin liittyviä maa-alueita.

5) Katsauskauden ja vertailukauden luku on muutettu vuositasolle kertomalla se neljällä.

## TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT JA OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Seuraavassa taulukossa on esitetty Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat ja osakekohtaiset tunnusluvut kirjanpitolautakunnan ohjeen mukaan. Alla olevia tietoja tulee tarkastella yhdessä Listalleottoesitteessä kohdassa ”Konsernin tilinpäätöstiedot” esitettyjen tietojen kanssa. Konsernitiilinpäätöstiedot tilikaudelta 2000-2004 perustuvat Yhtiön tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin. Osakekohtaisissa tunnusluvuissa on huomioitu Osakkeiden lukumäärä siten, että jos Osakkeiden määrä on muuttunut tilikauden aikana, lasketaan Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä päivien lukumäärällä painotettuna keskiarvona.

### Yhteenveto Konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista tunnusluvuista

Rahayksikkö: 1000 euroa					
<b>Tuloslaskelmatiedot</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Liikevaihto	28 841	28 479	22 643	20 133	16 960
Vuokratuotot	23 096	21 892	17 697	15 589	12 486
Jälleenvuokrauksen tuotot	1 360	2 000	1 238	1 215	1 096
Vuokratuotot yhteensä	24 456	23 892	18 935	16 804	13 582
Palvelutuotot	4 386	4 587	3 708	3 329	3 376
Liiketoiminnan muut tuotot <sup>1)</sup>	6 024	5 621	2 666	2 896	2 584
Käyttökate	15 932	15 067	13 316	12 688	10 825
Liikevoitto	13 091	11 579	10 027	9 721	8 426
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	9 347	8 068	6 030	5 927	5 325
Tulos tilikaudelta	7 644	5 945	4 127	4 101	3 697
<b>Tasetiedot</b>					
Taseen loppusumma	189 785	179 229	143 695	130 107	113 286
Rakennukset ja rakennelmat	163 194	151 789	119 157	116 008	97 229
Rah.om.arvopaperit, rahat ja pankkisaamiset	1 659	1 616	2 767	1 690	1 911
Oma pääoma	66 645	56 602	48 612	40 544	34 270
Korollinen vieras pääoma	108 518	107 740	83 334	79 962	69 973
<b>Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot</b>					
Liikevaihdon muutos, %	1,27	25,77	12,47	18,71	38,33
Liikevoitto / liikevaihto, %	45,39	40,66	44,28	48,28	49,68
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, % lv:sta	32,41	28,33	26,63	29,44	31,40
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	11,37	10,38	8,92	9,95	10,17
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	7,58	7,74	7,83	8,52	8,79
Omavaraisuusaste, % <sup>2)</sup>	37,72	35,21	36,70	34,15	33,59
Velkaantumisaste, %	150,14	168,45	153,03	176,37	179,17
Korkokate, %	337,39	312,38	244,81	238,98	267,22
Henkilöstö konserniyhtiöissä	95	95	69	65	52
<b>Osakekohtaiset tiedot</b>					
Tulos / osake (Konserni) <sup>2)</sup>	0,27	0,22	0,18	0,22	0,23
Tulos / osake (emoyhtiö)	0,13	0,14	0,13	0,14	0,13
Oma pääoma / osake <sup>2)</sup>	2,26	2,20	2,08	2,17	2,14
Osinko / osake	0,12	0,156	0,156	0,156	0,156
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	28 075 286	26 510 570	22 503 920	17 842 321	16 053 600
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	29 469 481	26 610 882	23 359 000	18 687 200	16 053 600
<b>Kiinteistökannan tiedot</b>					
Kiinteistökannan tasearvo <sup>3 a)</sup>	171 923	159 429	124 859	121 659	102 690
Bruttoinvestoinnit	16 963	38 536	6 025	21 531	26 765
Nettoinv.kiint.kant.(sis. keskeneräiset rakenn.)	14 866	39 891	15 156	20 156	25 253
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta	10,42	10,17	11,30	11,42	11,82
<b>Muut tunnusluvut</b>					
P/E-luku	11,61	10,73	10,16	8,80	7,65
Osinko tuloksesta, %	44,08	69,68	85,21	70,08	67,86
Efektiiivinen osinkotuotto, %	3,80	6,49	8,39	7,96	8,87
Osakkeiden markkina-arvo, euro	93 123 560	64 032 434	43 506 138	36 673 630	28 294 470
Osakkeiden vaihto, kpl	6 126 353	3 640 689	1 674 781	2 812 126	3 507 575
Osakkeiden vaihto keskim. lkm:stä, %	21,82	21,97	11,91	25,22	34,96
Kurssit, euro					
Ylin kurssi*	3,31	2,59	2,08	2,03	2,45
Alin kurssi*	2,30	1,67	1,63	1,56	1,72
Keskikurssi*	2,75	1,93	1,82	1,77	1,93
Vuoden viimeinen kaupankäyntipäivä	3,16	2,41	1,86	1,96	1,76

<sup>1)</sup> Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kehittämispalveluihin saaduista toiminta-avustuksista, joita vastaavat samansuuruiset kehittämispalveluiden kulut on kirjattu liiketoiminnan kuluihin.

<sup>2)</sup> Tunnuslukuun sisältyy Innopoli-järjestelyn yhteydessä muodostuneen konsernipassiivan vaikutus

<sup>3)</sup> Ei sisällä keskeneräisiä rakennuksia ja niihin liittyviä maa-alueita

<sup>a)</sup> Sisältää Innopoli-konsernin rakennukset ja kiinteistöjen liittymismaksut

\* Osakeantioikaistuna

## TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

### Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$$

### Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}}$$

### Omavaraisuusaste, %

$$100 \times \frac{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$$

### Nettovelkaantumisaste, %

$$100 \times \frac{\text{korolliset velat} - \text{rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$$

### Korkokate, %

$$100 \times \frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{rahoituskulut}}{\text{rahoituskulut}}$$

### Tulos/osake

$$\frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} +/- \text{vähemmistöosuus}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

### Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

### Osinko/osake

$$\frac{\text{osinko}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

### Osinko/tulos, %

$$100 \times \frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{osakekohtainen tulos}}$$

### PE-luku

$$\frac{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{tulos per osake}}$$

### Efektiivinen osinkotuotto, %

$$100 \times \frac{\text{osakeantioikaistu osinko per osake}}{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}$$

### Nettovuokratuotto, %

$$100 \times \frac{\text{vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä} - \text{suorat kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{kiinteistökannan tasearvo tilikaudella keskimäärin}}$$

### Pinta-alan vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\text{vuokrattu kokonaispinta-ala (kerrosneliometriä)}}{\text{vuokrattavissa oleva kokonaispinta-ala (kerrosneliometriä)}}$$

## KONSERNIN TILINPÄÄTÖSTIEDOT

Hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2004

Konsernin tuloslaskelmat tilikausilta 2004, 2003 ja 2002

Konsernin taseet tilikausilta 2004, 2003 ja 2002

Konsernin rahavirtalaskelmat tilikausilta 2004, 2003 ja 2002

Emoyhtiön tuloslaskelmat tilikausilta 2004, 2003 ja 2002

Emoyhtiön taseet tilikausilta 2004, 2003 ja 2002

Emoyhtiön rahavirtalaskelmat tilikausilta 2004, 2003 ja 2002

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot tilikaudelta 2004

Kaikki Listalleottoesitteessä esitettävät tilinpäätökset ovat yhtiökokouksen vahvistamia.

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2004

### Vahvaa etenemistä ja kannattavuuden kehittymistä

Pääkohdat tilikaudelta 1-12/2004 verrattuna edelliseen vuoteen

- konsernin liikevoitto kohosi 13,1 milj. euroon (edellisenä vuonna 11,6 milj. euroa), jossa kasvua 13,1 %
- tulos verojen jälkeen 7,6 milj. euroa (5,9 milj. euroa), jossa kasvua 28,6 %
- tilikauden tulosta paransi kertaluonteisesti konsernireservin tuloutus 2,0 milj. euroa (0,9 milj. euroa)
- tulos/osake 0,27 euroa (edellisvuoden vertailukelpoinen tulos/osake 0,22 euroa)
- konsernin kustannustehokkuus parani suunnitellulla tavalla
- tilojen vuokrausaste kohosi ollen vuoden lopussa 97,5 % (96,9 %)
- konsernin omavaraisuusaste kohosi 37,7 %:iin (35,2 %)

Technopolis on kasvuhakuinen Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöjen tarjoaja, jonka palvelukonseptissa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehittämisohjelmat. Yhtiön liiketoiminta eteni vuonna 2004 hyvin Oulussa ja pääkaupunkiseudulla. Yhtiö solmi ensimmäisen yhteistyösopimuksen Tallinnassa.

Yhtiö uudistaa voitonjakopolitiikkansa omistajan edun näkökulmasta osinkojen verotuksen lainsäädännön muutoksen ja yhtiön kasvustrategian huomioiden. Osinkona pyritään jakamaan vuosittain 40-50 % tuloksesta lähtökohtana yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaa osinkoina 0,12 euroa/osake vuoden 2004 tuloksesta, mikä on 46,3 % konsernin tuloksesta. Osinkojen määrä on ehdotuksen mukaan 3,5 milj. euroa (4,2 milj. euroa).

### Toimintaympäristö

Huipputekniikan toimintaympäristöjen yleistilanne oli vuonna 2004 varsin haasteellinen. Pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoiden ylitarjonta lisääntyi. Yritysten halu parantaa toimitilojensa laadullista tasoa ja keskittää toimintojaan ylläpitää kysyntää uudisrakentamiselle. Oulun seudulla laadukkaille toimistotiloille on edelleen kysyntää. Uudiskohteiden tarjonnassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

### Liiketoiminta

Konsernin liikevaihto oli 28,8 milj. euroa (28,5 milj. euroa vuonna 2003), jossa oli kasvua 1,3 %. Tilikauden liikevoitto oli 13,1 milj. euroa (11,6 milj. euroa), jossa oli kasvua 13,1 %. Kauden voitto ennen satunnaisia eriä oli 9,3 milj. euroa (8,1 milj. euroa), jossa kasvua edellisvuodesta oli 15,9 %. Tilikauden tulosta paransi kertaluonteisesti konsernireservin tuloutus 2,0 milj. euroa (0,9 milj. euroa). Yhtiön omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 37,7 % (35,2 %). Tulos/osake oli 0,27 euroa (vertailukelpoinen 0,22 euroa).

Liikevaihdosta 24,4 milj. euroa (23,9 milj. euroa) oli vuokratuottoja ja 4,4 milj. euroa (4,6 milj. euroa) palvelutuottoja. Suunnitelman mukaiset poistot olivat 4,8 milj. euroa (4,4 milj. euroa), jossa oli kasvua 10,2 % edellisvuoteen verrattuna. Taseen loppusumma oli 189,8 milj. euroa (179,2 milj. euroa), missä oli kasvua 5,9 %.

Konsernin vuokrattava kiinteistökanava koostui 44 (40) kiinteistöstä, jotka olivat vuokrattavalta pinta-alaltaan vuoden lopussa yhteensä 202 000 kerrosneliometriä (188 000 kerrosneliometriä 31.12.2003). Konsernin keskimääräinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 97,5 % (96,9 %). Oulun seudulla Technopoliksen tilojen käyttöaste oli 98,2 %. Helsinki-Vantaan Technopoliksen käyttöaste oli 97,6 % ja Espoon Technopolis Innopolin 93,3 %.

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 57,3 milj. euroa (69,7 milj. euroa). Sopimuskannasta toistaiseksi voimassaolevia tai vuonna 2005 päättyviä on 6 %, vuonna 2006-2008 päättyviä 51 %, vuonna 2009-2011 päättyviä 20 %, vuonna 2012-2014 päättyviä 14 % ja vuonna 2015 tai myöhemmin päättyviä on 8 %.

### Konsernirakenne

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 on 48,5 %, sekä muita pienempiä tytäri- ja osakkuusyhtiöitä.

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.

Innopoli-järjestelyn yhteydessä syntyneestä konsernipassiivasta, 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 2,0 milj. euron konsernipassiiva on tuloutettu vuoden 2004 aikana.

### **Investoinnit ja liiketoiminnan kehityshankkeet**

Technopolis päätti helmikuussa käynnistää Helsinki-Vantaan Technopoliksen kolmannen vaiheen rakentamisen. Vaihe on kooltaan noin 3 600 bruttoneliometriä. Rakennettavista tiloista on vuokrattu ja varattu yhteensä 88 %. Rakennustyö käynnistyi toukokuussa ja kohde valmistuu tammikuussa 2005.

Helmikuussa Technopolis ilmoitti valmistelewansa yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa uutta teknologiakeskusta Kehä II:n varrelle Suurpeltoon Espooseen. Espoon kaupunginhallitus teki maaliskuussa myönteisen tontinvarauspäätöksen, jolla Technopolikselle varattiin rakennusoikeudeltaan noin 20 000 neliömetrin suuruinen alue. Kesäkuussa Technopolis ja EVTEK-kuntayhtymä allekirjoittivat aiesopimuksen noin 3 000 neliömetrin toimitilojen toteuttamisesta.

Maaliskuussa Technopolis ilmoitti hankkivansa omistukseensa Kuntien eläkevakuutuselta 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.

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

Lokakuussa aloitettiin uuden teknologiakeskuksen valmistelut Helsingin Ruoholahteen Salmisaaren alueelle. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätöksellä 12.10.2004 Technopolikselle varattiin 24 900 neliömetrin rakennusoikeuden suuruinen alue vuoden 2005 loppuun Ruoholahden teknologiakeskuksen suunnittelua varten.

Lokakuussa Technopolis kertoi sitovasta esisopimuksesta, jolla Yleisradio Oy vuokraa 1 900 neliömetrin suuriset toimitilat Oulun ydinkeskustaan suunnitellusta teknologiakeskuksesta. Samalla Technopolis ostaa Yleisradion Oulun Höyhtyan kaupunginosassa sijaitsevan 3 000 neliömetrin toimitalon asiakasyrityksilleen vuokrattavaksi. Esisopimuksen myötä ydinkeskustan ensimmäisen vaiheen tiloista tulee sitovasti vuokratuksi noin 40 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2006.

Yhtiö solmi joulukuussa yhteistyösopimuksen tallinnalaisen teknologiakeskusorganisaatio Tehnopolin kanssa. Osapuolet käynnistivät yhteistyön teknologiakeskuskonseptin, asiakasyritysten hankinnan ja yhteisten investointien osa-alueilla. Sopimuksen myötä kehitetään Tallinnan teknologiakeskusta suomalaisten ja eurooppalaisten yritysten toiminta-alueeksi.

### **Osakkeisiin liittyviä tapahtumia**

Yhtiön osake on noteerattu Helsingin Pörssin Päälisalla ryhmässä Sijoitus. Osakkeen hinta on vuonna 2004 vaihdellut 3,15 euron ja 5,30 euron välillä. Vuoden 2004 keskimurssiksi muodostui 4,31 euroa. Rahastoannin toteututtua joulukuussa viimeisin kaupankäyntihinta 30.12.2004 oli 3,16 euroa. Osakevaihto on ollut 26 432 104 euroa.

Tilikaudella korotettiin Technopoliksen osakepääomaa kolme 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 1.6.2004.

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 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 2.7.2004.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 21.12.2004 osakepääoman korottamisesta 18 676 282,95 euron määräisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaava määrä ylikurssirahastosta osakepääomaan. Rahastoannissa annettiin 11 051 055 uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta siten, että viidellä vanhalla osakkeella sai vastikkeetta kolme uutta osaketta. Rahastoannin täsmäytyspäivä oli 27.12. ja uudet osakkeet kirjattiin osakkeenomistajien arvo-osuustileille 28.12.2004.

Edellä mainittujen kolmen osakepääoman korotuksen jälkeen Technopoliksen osakepääoma on 49 803 422,89 euroa jakautuen 29 469 481 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen.

Yhtiöllä oli vuoden 2004 lopussa 3 141 osakasta. Kotitalouksien omistusosuus oli 42,2 % osakekannasta. Ulkomaisten ja hallintarekisterissä olevien omistusosuus oli 9,8 %.

Vaihtovelkakirjalainoja ei ole liikkeellä. Yhtiö ei ole hankkinut omia osakkeitaan.

## **Rahoitus**

Konsernin nettorahoituskulut olivat 3,7 milj. euroa (3,5 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 189,8 milj. euroa (179,2 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 118,6 milj. euroa (116,2 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 37,7 % (35,2 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 2,26 euroa (vertailukelpoinen 2,20 euroa).

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä vuoden lopussa oli 89,7 milj. euroa (81,9 milj. euroa). Lainojen keskimerkki 31.12.2004 oli 3,56 %. Luottoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Lainakannasta 31.12.2004 oli 48,7 % sidottu 3-12 kk euribor -korkoon tai peruskorkoon. Lainoista 51,3 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Lainojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 9,7 vuotta.

Osana kokonaisrahoitusta oli Technopoliksella 30 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys laski liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.12.2004 oli 13,0 milj. euroa.

## **IAS- ja IFRS-standardien käyttöönotto**

Konserni julkaisee ensimmäisen IAS- ja IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen vuonna 2005 päättyvältä tilikaudelta ja ensimmäisen standardien mukaisen osavuositarkastuksen ajalta 1.1.-31.3.2006. Konserni on päättänyt siirtyä IAS-laskennassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon malliin. Yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo näin laskien 1.1.2004 oli 192 milj. euroa, joka ylitti sijoituskiinteistöjen kyseisen ajankohdan kirjanpitoarvon 162 milj. euroa 30 milj. eurolla.

## **Hallinto, organisaatio ja henkilöstö**

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilikauden lopussa Kari Nenonen, puheenjohtaja, ja Pertti Voutilainen, varapuheenjohtaja. Hallituksen jäseniä olivat Juha Hulkko, Lauri H.J. Lajunen, Juhani Paajanen, Timo Parmasuo ja Pertti Rantanen. Yhtiön tilintarkastajana toimi Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Rauno Sipilä, KHT.

Yhtiö noudattaa ja soveltaa Helsingin Pörssin listayhtiöille 28.10.1999 laatimaa sisäpiiriohjetta ja otti 1.7.2004 käyttöön HEX Oyj:n joulukuussa 2003 julkaiseman Suosituksen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance). Yhtiön hallitus on toteuttanut hyvän hallintotavan mukaisen itsearviointin joulukuussa 2004.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 95 (95) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 23 (18) henkilöä, yrityspalveluissa 20 (32) henkilöä ja projektipalveluissa 52 (45) henkilöä.

Konserni muutti vuoden 2004 lopussa organisaatiotaan ja käynnisti uuden teknologiakeskusalan konsultointiyksikön. Uuteen organisaatioon kuuluu em. tulosyksikön lisäksi Oulun seudun ja pääkaupunkiseudun tulosyksiköt. Yhtiön hallitus on päättänyt rekrytoida yhtiöön liiketoiminnan kehitysjohtajan kasvustrategian toteuttamisen vahvistamiseksi.

## **Kehittämistoiminta**

Konserni vastasi mm. Oulun seudun osaamiskeskusohjelman ja Vantaan Hitech-ohjelman toteuttamisesta. Vuonna 2004 kehittämissuunnitelmien konsernin kautta toteutuneet kustannukset olivat 6,3 milj. euroa, mitä vastaavat tuotot on kirjattu pääosin liiketoiminnan muihin tuottoihin.

## **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 (vertailukelpoinen 0,156 euroa) osaketta kohti. Lisäksi yhtiökokous päätti uusmerkintää ja vaihtovelkakirjalainan ottamista koskevan valtuutuksen antamisesta hallitukselle.

## **Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksiä**

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 21.12.2004 osakepääoman korottamisesta 18 676 282,95 euron määrällisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaava määrä ylikurssirahastosta osakepääomaan. Rahastoannissa annettiin 11 051 055 uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta siten, että viidellä vanhalla osakkeella sai vastikkeetta kolme uutta osaketta.

## **Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat**

1.1.2005 alkaen Oulun seudun osaamiskeskus -ohjelman non profit -toteutus siirrettiin uuteen perustettuun yhtiöön Oulu Innovation Oy, josta Technopoliksen omistusosuus on 24 %. Tehdyllä järjestelyllä ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön tulokseen, mutta konsernin henkilöstömäärä aleni 14 henkilöllä.

Tammikuun 2005 lopussa päätettiin käynnistää Kontinkankaan Technopoliksen toisen vaiheen toteuttaminen Oulun keskustan tuntumaan. Rakennus on kooltaan 3 300 bruttoneliometriä ja kustannusarvio 3,5 milj. euroa. Rakennus otetaan käyttöön marraskuussa 2005. Kaksi kolmasosaa talosta on vuokrattu kansainvälisesti toimivalle teknologia-yritykselle.

## **Tulevaisuuden näkymät**

Technopolis-konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2005 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon kasvavan 4-7 % edellisvuoteen verraten ja arvioi käyttökateen olevan vähintään edellisvuoden tasoa.

Konsernin kiinteistökatka on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle ja Oulun seudulle. Konsernin strategisena tavoitteena on, että yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 20 %:a. Suurasiakkaiden vuokrasopimukset on hajautettu päättymään eri aikoina. Konsernilla on yhteensä noin 600 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Technopolis on päättänyt kasvustrategiassaan vuodelle 2008 selvittää yhtiön laajentumismahdollisuudet nykyisten toimintapaikkakuntien lisäksi muihin kasvukeskuksiin Suomessa. Potentiaalisia alueita arvioidaan olevan yhdestä kolmeen. Lisäksi yhtiö selvittää konseptinsa mukaisen toiminnan käynnistämisedellytyksiä Baltian alueella. Yhtiö pyrkii kasvuun sekä orgaanisen kehityksen että yritysostojen kautta.

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.

## **HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS**

Yhtiökokouksen käytettävissä on voitonjakokelpoisia eriä 3 619 211 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden eli yhteensä 3 538 257 euroa. Loppu 80 954 euroa ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

## KONSERNIN TULOSLASKELMAT TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002

Rahayksikkö: euro	1.1. - 31.12.2004	1.1.- 31.12.2003	1.1. - 31.12.2002
<b>Liikevaihto</b>	28 841 460	28 479 072	22 643 214
Liiketoiminnan muut tuotot	6 024 027	5 621 167	2 666 176
Henkilöstökulut	-4 934 521	-4 591 362	-3 065 178
Poistot ja arvonalentumiset	-4 833 363	-4 387 838	-3 289 490
Konsernireservin vähennys	1 991 811	900 000	
Liiketoiminnan muut kulut	-13 998 548	-14 441 797	-8 927 881
<b>Liikevoitto</b>	13 090 866	11 579 243	10 026 841
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 827 970	-3 591 809	-4 085 124
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	84 576	80 453	87 965
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	9 347 472	8 067 887	6 029 683
Välittömät verot	-1 720 975	-2 068 784	-1 702 448
Vähemmistön osuus	17 371	-54 461	-200 645
<b>Tilikauden voitto</b>	7 643 868	5 944 643	4 126 590

**KONSERNIN TASEET TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002**

Rahayksikkö: euro	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	623 512	619 152	581 121
Aineelliset hyödykkeet	182 998 412	172 742 349	137 481 721
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	1 006 933	832 558	814 535
Muut osakkeet ja osuudet	212 852	212 852	212 254
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>184 841 710</b>	<b>174 406 912</b>	<b>139 089 631</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Lyhytaikaiset saamiset	3 263 894	3 205 740	1 835 523
Rahat ja pankkisaamiset	1 659 254	1 616 193	2 766 857
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>4 923 148</b>	<b>4 821 932</b>	<b>4 602 380</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>189 764 858</b>	<b>179 228 844</b>	<b>143 692 011</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	49 803 423	28 107 744	24 672 944
Ylikurssirahasto	897 815	16 054 368	13 798 375
Arvonkorotusrahasto	429 871	412 382	412 382
Muut rahastot	5 869	19 176	19 176
Muu oma pääoma	6 548 784	5 492 384	4 184 687
Edellisten tilikausien voitto	1 314 929	571 367	1 397 362
Tilikauden voitto	7 643 868	5 944 643	4 126 590
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>66 644 559</b>	<b>56 602 063</b>	<b>48 611 516</b>
<b>Vähemmistön osuus</b>	<b>4 530 031</b>	<b>4 559 457</b>	<b>4 036 917</b>
<b>Konsernireservi</b>		<b>1 840 000</b>	
<b>Vieras pääoma</b>			
Laskennallinen verovelka	2 815 456	2 815 809	2 350 824
Pitkäaikainen vieras pääoma	86 881 300	79 038 892	72 733 102
Lyhytaikainen vieras pääoma	28 893 512	34 372 623	15 962 653
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>118 590 268</b>	<b>116 227 324</b>	<b>91 046 579</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>189 764 858</b>	<b>179 228 844</b>	<b>143 695 011</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMAT TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002

Rahayksikkö: euro	1.1. - 31.12.2004	1.1. - 31.12.2003	1.1. - 31.12.2002
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>			
Liikevoitto	13 090 866	11 579 243	10 026 841
Poistot ja konsernireservin vähennys	2 841 552	3 487 838	3 289 490
Muut oikaisut liikevoittoon	5 371		
Käyttöpääoman muutos	1 594 159	-1 375 867	1 190 001
Saadut korot	41 244	33 714	75 696
Maksetut korot ja maksut	-3 999 983	-3 989 435	-4 132 151
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	8 451	12 072	3 000
Maksetut verot	-1 721 328	-1 598 858	-1 131 806
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>11 860 331</b>	<b>8 148 707</b>	<b>9 321 071</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-29 800	85 753	8 409
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 092 486	-12 728 451	-15 649 657
Tytäryritysten hankinta	-7 938 981	-30 393	
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-15 061 267</b>	<b>-12 673 091</b>	<b>-15 641 247</b>
<b>Rahavirta ennen rahoitusta</b>	<b>-3 200 936</b>	<b>-4 524 384</b>	<b>-6 320 176</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	17 500 000	2 150 000	10 969 235
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-9 657 592	-11 026 436	-11 514 398
Maksetut osingot	-4 157 950	-3 649 844	-2 919 875
Maksullinen osakeanti	6 539 151		6 861 706
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-6 979 612	15 900 000	4 000 000
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>3 243 997</b>	<b>3 373 720</b>	<b>7 396 668</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>43 061</b>	<b>-1 150 664</b>	<b>1 076 491</b>
Rahavarat tilikauden alussa	1 616 193	2 766 856	1 690 365
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>1 659 254</b>	<b>1 616 193</b>	<b>2 766 856</b>

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMAT TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002

Rahayksikkö: euro	1.1. - 31.12.2004	1.1. - 31.12.2003	1.1. - 31.12.2002
<b>Liikevaihto</b>	21 231 294	20 608 838	17 650 820
Liiketoiminnan muut tuotot	4 333 055	3 868 589	2 829 600
Henkilöstökulut yhteensä	-3 319 882	-2 571 057	-1 355 728
Poistot ja arvonalentumiset	-3 258 614	-3 075 082	-2 765 381
Liiketoiminnan muut kulut	-9 491 927	-9 255 045	-7 288 842
<b>Liikevoitto</b>	9 493 926	9 576 243	9 070 469
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 379 489	-2 968 389	-3 299 962
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	6 114 437	6 607 854	5 770 507
Satunnaiset erät	75 000	165 000	
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	6 189 437	6 772 854	5 770 507
Tilinpäätössiirrot	-1 000 000	-1 476 365	-1 773 936
Välittömät verot	-1 626 605	-1 557 659	-1 005 771
<b>Tilikauden voitto</b>	3 562 832	3 738 830	2 990 801

## EMOYHTIÖN TASEET TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002

Rahayksikkö: euro	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	391 119	370 582	431 574
Aineelliset hyödykkeet	135 701 927	132 126 448	122 222 625
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyrityksissä	21 324 563	14 141 627	5 798 931
Muut osakkeet ja osuudet	148 895	148 895	196 989
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>157 566 505</b>	<b>146 787 552</b>	<b>128 650 118</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Lyhytaikaiset saamiset	1 973 216	2 141 452	1 408 231
Rahat ja pankkisaamiset	762 126	524 498	1 964 706
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>2 735 342</b>	<b>2 665 950</b>	<b>3 372 937</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>160 301 847</b>	<b>149 453 502</b>	<b>132 023 056</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	49 803 423	28 107 744	24 672 944
Ylikurssirahasto	871 578	16 028 106	13 772 113
Edellisten tilikausien voitto	56 380	475 500	1 134 543
Tilikauden voitto	3 562 832	3 738 830	2 990 801
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>54 294 213</b>	<b>48 350 180</b>	<b>42 570 400</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>10 144 227</b>	<b>9 144 227</b>	<b>7 667 862</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	70 992 230	61 131 819	66 787 339
Lyhytaikainen vieras pääoma	24 871 178	30 827 277	14 997 455
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>95 863 408</b>	<b>91 959 096</b>	<b>81 784 794</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>160 301 847</b>	<b>149 453 502</b>	<b>132 023 056</b>

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMAT TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002

Rahayksikkö: euro	1.1. - 31.12.2004	1.1. - 31.12.2003	1.1. - 31.12.2002
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>			
Liikevoitto	9 493 926	9 576 243	9 070 469
Poistot	3 258 614	3 075 082	2 765 381
Käyttöpääoman muutos	1 330 803	-1 500 813	987 007
Saadut korot	22 213	79 815	195 048
Maksetut korot ja maksut	-3 414 015	-3 373 677	-3 811 990
Saadut osingot	6 338	3 608	316 980
Maksetut verot	-1 626 605	-1 557 659	-1 005 771
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>9 071 274</b>	<b>6 302 599</b>	<b>8 517 125</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>			
Investoinnit muihin sijoituksiin	-7 334 748	-2 328 998	6 019
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 792 311	-12 596 049	-15 676 349
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-14 127 059</b>	<b>-14 925 047</b>	<b>-15 670 330</b>
<b>Rahavirta ennen rahoitusta</b>	<b>-5 055 785</b>	<b>-8 622 448</b>	<b>-7 153 206</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	17 500 000	2 150 000	10 969 235
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-7 687 789	-7 217 916	-11 002 195
Maksetut osingot	-4 157 950	-3 649 844	-2 919 875
Maksullinen osakeanti	6 539 151		6 861 706
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-6 900 000	15 900 000	4 000 000
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>5 293 412</b>	<b>7 182 240</b>	<b>7 908 871</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>237 628</b>	<b>-1 440 208</b>	<b>755 666</b>
Rahavarat tilikauden alussa	524 498	1 964 706	1 209 040
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>762 126</b>	<b>524 498</b>	<b>1 964 706</b>

## KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT VUODELTA 2004

### TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

#### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkuusyriyksiinä on yhdistelty ne yritykset, joissa emoyhtiön hallitsema äänimäärä on 20-50 % ja omistusosuus yli 20 %.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty tytäryhtiöt Innopoli Oy, Technopolis Ventures Oy, Medipolis Oy, Technopolis Hitech Oy, Oulun Teknoparkki Oy, Kiinteistö Oy Oulun Moderava, Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat ja Medipolis GMP Oy. Tytäryhtiö Tekno-Tennis Oy:tä ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen sen toiminnan vähäisyyden vuoksi. Osakkuusyhtiöistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty Oulutech Oy, Iin Micropolis Oy, Otaniemen kehitys Oy, Oulu Innovation Oy ja Technocenter Kempele Oy.

#### Konsolidointiperiaatteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, käyttöomaisuushyödykkeiden sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eräänään.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Kiinteistö Oy Oulun Moderavan hankinnasta syntynyt konserniaktiiva on kohdistettu rakennuksiin. Innopoli-konsernin hankinnan yhteydessä syntyneestä konsernipassiivasta osa on kohdistettu rakennuksiin ja jäljelle jäänyt konsernireservi on tuloutettu vuosien 2003 ja 2004 aikana. Osakkuusyriyksi on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty rahoitustuotoissa.

#### Liiketoiminnan muut tuotot

Erlaisiin kehittämissuohjelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Kehittämissuohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

#### Rakentamisen aikaisten korkomenojen aktivointi

Rakentamisen aikaisia korkomenoja on aktivoitu tilikaudella 2004 rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin.

#### Käyttöomaisuuden arvostus

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvona on esitetty taseessa hankintameno vähennettynä kertyneillä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Käyttöomaisuus on arvostettu muuttuviin menoihin. Rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin sisältyy myös aktivoituja korkomenoja tilikaudella 2004.

Kiinteistöjen kirjanpitoarvoon sisältyy tytäryhtiöstä peräisin oleva 1.042.765 euron arvonorotus. Arvonorotusrahastosta on vähemmistöosuuden vähentämisen jälkeen siirretty laskennallinen verovelka 151.035 euroa pitkäaikaisiin velkoihin.

Emoyhtiön tilinpäätöksessä tilikauden suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotus on esitetty tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä. Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu omaan pääomaan ja verovelkaan.

Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin käyttöaikoihin, ovat seuraavat:

	2004	2003	
Aineettomat oikeudet	20 %	20 %	tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %	10 %	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat, (kivirakenteinen tai vast.)	2-2,5%	2-2,5%	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat, (puurakenteinen)	3 %	3 %	tasapoisto
Koneet ja kalusto	15-25%	15-25%	jäännösarvopoisto



## TUOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Rahayksikkö: euro	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Liikevaihto toimialoittain</b>				
Vuokratuotot	24 455 555	23 892 149	18 820 396	18 301 772
Palvelutuotot	4 385 905	4 586 923	2 410 899	2 307 066
<b>Liikevaihto</b>	<b>28 841 460</b>	<b>28 479 072</b>	<b>21 231 294</b>	<b>20 608 838</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Muut liiketoiminnan tulot kehittämissuunnitelmat	6 024 027	5 595 593	4 327 411	3 865 928
Muut liiketoiminnan tulot / fuusiovoitto		25 575	5 643	2 661
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>6 024 027</b>	<b>5 621 167</b>	<b>4 333 055</b>	<b>3 868 589</b>
<b>Henkilöstömenot</b>				
Palkat ja palkkiot	4 029 368	3 624 637	2 677 054	2 047 482
Eläkemenot	632 839	597 313	423 440	333 934
Muut henkilösivukulut	272 314	369 412	219 388	189 641
<b>Yhteensä</b>	<b>4 934 521</b>	<b>4 591 362</b>	<b>3 319 882</b>	<b>2 571 057</b>
<b>Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin henkilöä</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>61</b>	<b>51</b>
<b>Johdon palkat</b>				
Toimitusjohtajat	361 541	402 755	205 163	191 920
Hallitusten jäsenet	92 740	78 340	69 550	53 550
<b>Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset</b>				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	4 833 363	4 387 838	3 258 614	3 075 082
Konsernireservin vähennys	1 991 811	900 000		
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä				
Muilta	8 451	5 299	6 338	3 608
<b>Muut korkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			-56 344	61 605
Muilta	41 244	55 779	22 213	18 211
<b>Muut rahoitustuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä				
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	84 576	80 453		
Muilta		145 952		
<b>Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista</b>	<b>60 000</b>	<b>-111 693</b>		<b>-108 094</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Muille	-3 937 665	-3 687 145	-3 351 696	-2 943 719
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-3 743 394</b>	<b>-3 511 356</b>	<b>-3 379 489</b>	<b>-2 968 389</b>

Rahayksikkö: euro	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Erään korko- ja muut rahoituskulut sisältyy kurssitappioita aikaisemmilta tilikausilta		-31 668		
<b>Satunnaiset erät</b>				
Konserniavustus			75 000	165 000
<b>Tilinpäätössiirrot</b>				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			1 000 000	1 476 365
<b>Välittömät verot</b>				
Tuloverot satunnaisista eristä			21 750	47 850
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 703 901	1 596 413	1 604 855	1 509 809
Laskennallisen verovelan muutos	17 074	472 371		
<b>Yhteensä</b>	<b>1 720 975</b>	<b>2 068 784</b>	<b>1 626 605</b>	<b>1 557 659</b>

## TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Rahayksikkö: euro	Konserni 2004	2003	Emoyhtiö 2004	2003
Pysyvien vastaavien muutokset				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	194 671	163 398	110 564	79 291
Lisäykset	83 117	31 273	59 552	31 273
Kertyneet poistot 1.1.	-149 621	-128 187	-69 482	-55 106
Tilikauden poisto	-30 878	-23 166	-22 720	-16 108
Aineettomat oikeudet 31.12.	97 289	43 318	77 914	39 350
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	1 459 612	1 366 875	948 006	917 400
Lisäykset	157 786	92 738	98 010	30 606
Kertyneet poistot 1.1.	-883 778	-734 989	-616 774	-510 012
Tilikauden poisto	-207 397	-148 789	-116 037	-106 762
<b>Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.</b>	526 223	575 834	313 205	331 232
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	9 763 312	9 763 312	7 785 956	7 785 956
Lisäykset	196 323		9 180	
Vähennykset				
Arvonkorotus 1997	1 042 765	1 042 765		
Liittymismaksut	2 035 870	1 424 437	1 720 566	1 341 939
Lisäykset	95 775	611 434		378 627
Vähennykset	-19 424		-19 424	
<b>Maa-alueet 31.12.</b>	13 114 621	12 841 948	9 496 277	9 506 521
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Kokonaishankintameno 1.1.	177 378 260	132 190 680	129 809 648	119 328 908
Lisäykset	16 785 601	45 187 580	7 353 425	10 480 740
Kertyneet poistot 1.1.	-17 352 371	-13 380 231	-14 349 227	-11 635 701
Tilikauden poisto	-4 207 419	-3 972 141	-2 907 808	-2 713 525
	172 604 071	160 025 888	119 906 038	115 460 421
Rakennusaikaiset korot 1.1.	25 177		25 177	
Lisäykset	293 948	25 177	293 948	25 177
Kertyneet poistot 1.1.	-294		-294	
Tilikauden poisto	-6 012	-294	-6 012	-294
Rakennusaikaiset korot 31.12.	312 820	24 884	312 820	24 884
Konserniaktiiva rakennuksesta 1.1.	378 767	378 767		
Kertyneet poistot 1.1.	-33 077	-22 385		
Lisäykset	15 695			
Tilikauden poisto	-11 661	-10 691		
Konserniaktiiva rakennuksesta 31.12.	349 724	345 690		
Konsernipassiiva rakennuksesta 1.1.	-8 607 768			
Lisäykset	-1 706 654	-8 828 480		
Konsernipassiivan vähennys	242 045	220 712		
Konsernipassiiva rakennuksista 31.12.	-10 072 377	-8 607 768		
<b>Rakennukset ja rakennelmat 31.12.</b>	163 194 238	151 788 694	120 218 857	115 485 305

Aktivoitujen korkojen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.

	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Menojäännös 1.1.	1 692 262	1 249 713	715 177	566 860
Lisäykset	207 291	978 029	117 569	388 102
Vähennykset	-17 250	-48 723	-8 600	-1 394
Tilikauden poisto	-567 321	-486 757	-206 037	-238 392
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>1 314 982</b>	<b>1 692 262</b>	<b>618 109</b>	<b>715 177</b>
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>				
Menojäännös 1.1.	6 401 651	4 816 869	6 401 651	4 816 869
Aktivoidut korkomenot	65 058	296 687	65 058	296 687
Lisäykset/vähennykset	-1 115 819	1 288 096	-1 115 819	1 288 096
<b>Keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>5 350 890</b>	<b>6 401 651</b>	<b>5 350 890</b>	<b>6 401 651</b>
<b>Sijoitukset</b>				
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.			11 090 698	5 022 388
Lisäykset / vähennykset			7 793 309	6 068 310
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.</b>			<b>18 884 007</b>	<b>11 090 698</b>
<b>Osuudet osakkuusyhteisöissä</b>				
Hankintameno 1.1.	646 371	706 371	646 371	706 371
Lisäykset/vähennykset	29 800		4 800	
Arvon alentumiset	60 000	-60 000		-60 000
Konsernin osuus voitosta/tappiosta	270 763	186 187		
<b>Osuudet osakkuusyhteisöissä 31.12.</b>	<b>1 006 934</b>	<b>832 558</b>	<b>651 171</b>	<b>646 371</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Hankintameno 1.1.	212 852	215 255	148 895	196 989
Lisäykset/vähennykset		49 290		
Arvon alentumiset		-51 693		-48 094
<b>Muut osakkeet ja osuudet 31.12.</b>	<b>212 852</b>	<b>212 852</b>	<b>148 895</b>	<b>148 895</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Lainasaamiset 1.1.			2 404 558	70 172
Lisäykset				2 341 042
Vähennykset			-615 172	-6 656
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.</b>			<b>1 789 386</b>	<b>2 404 558</b>
<b>Sijoitukset 31.12.</b>	<b>1 219 786</b>	<b>1 045 410</b>	<b>21 473 459</b>	<b>14 290 522</b>

	Tilikauden päättymispäivä	Osuus, %	Nimellisarvo/ kirjanpidollinen vasta-arvo	Kirjanpitoarvo
<b>Osakeomistus, emoyhtiö</b>				
<b>Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluviissa yrityksissä</b>				
Innopoli Oy, 1 378 230 kpl, Espoo	31.12.2004	97,5	13 782 300	5 916 499
Medipolis Oy, 26 350 kpl, Oulu	31.12.2004	55,7	4 431 752	4 431 752
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	31.12.2004	100	50 000	63 304
Oulun Teknoparkki Oy, 100 kpl, Oulu	31.12.2004	69	16 819	22 688
Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat, 16 200 kpl, Oulu	31.12.2004	100	16 200	7 945 120
Kiinteistö Oy Oulun Moderava, 22 270 kpl, Oulu	31.12.2004	100	3 786	496 214
Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, 2 810 kpl, Oulu	31.12.2004	100	8 430	8 430
<b>Yhteensä</b>				18 884 007
<b>Osuudet osakkuusyriksissä</b>				
Oulutech Oy, 30 kpl, Oulu	31.12.2004	30	5 046	33 806
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	31.12.2004	25,7	84 094	24 094
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	31.12.2004	48,5	125 250	588 471
Oulu Innovation Oy, 2400 kpl, Oulu		24	4 800	4 800
<b>Yhteensä</b>				651 171
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Incap Oyj, 20 000 kpl	31.12.2004	0,2	32 600	36 000
Oulun Puhelin Oyj, 22 500 kpl	31.12.2004	0,06	11 250	51 079
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl	31.12.2004	6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl	31.10.2004	64,8	2 859	16 238
Nallikari-Tennis Oy, 20 kpl	29.02.2004	0,9	3 027	3 196
Merkintäoikeudet				252
Osuusmaksu Luottokunta				84
<b>Yhteensä</b>				148 895
<b>Osakeomistus, konserni</b>				
<b>Osuudet osakkuusyriksissä</b>				
Oulutech Oy, 30 kpl		30	5 046	33 806
Konsernin osuus voitoista/tappioista				79 171
Iin Micropolis Oy, 500 kpl		25,7	84 094	84 094
Konsernin osuus voitoista/tappioista				-84 094
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl		48,5	125 250	588 471
Konsernin osuus voitoista/tappioista				275 686
Otaniemen kehitys Oy, 25 kpl		25	25 000	25 000
Konsernin osuus voitoista/tappioista				0
Oulu Innovation Oy, 2400 kpl		24	4 800	4 800
Konsernin osuus voitoista/tappioista				0
<b>Yhteensä</b>				1 006 933

**Muut osakkeet ja osuudet**

Incap Oyj, 20 000 kpl	0,2	32 600	36 000
Oulun Puhelin Oyj, 30 000 kpl	0,08	15 000	69 344
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl	6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl	64,8	2 859	16 238
Culminatum Ltd Oy, 90 kpl	10,8	15 300	15 137
Elisa Oyj A, 2 250 kpl		1 125	11 978
Jamera Networks Oy, 17 973 kpl	1,4	180	11 858
Twinbic Oy, 200 kpl	33,3	3 364	3 364
Otaverkko Oy, 75 kpl	5,3	1 261	2 523
Muut osakkeet			4 364
<b>Yhteensä</b>			<b>212 852</b>

	<b>Konserni 2004</b>	<b>2003</b>	<b>Emoyhtiö 2004</b>	<b>2003</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	1 245 834	1 393 149	671 873	716 256
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			34 965	164 527
Siirtosaamiset			112 500	165 000
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Myyntisaamiset	30	112	30	112
Siirtosaamiset	1 357 806	1 807 179	1 146 748	1 088 458
Lainasaamiset	5 300	5 300	5 300	5 300
Muut saamiset	654 923		1 800	1 800
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>3 263 894</b>	<b>3 205 740</b>	<b>1 973 216</b>	<b>2 141 452</b>
<b>Siirtosaamiset</b>				
Valuuttaluottojen kurssitappiot 1.1.		31 668		
Vähennykset		-31 668		
Valuuttaluottojen kurssitappiot 31.12.				

Aktivoitujen valuuttaluottojen kurssitappioiden poistot on esitetty tuloslaskelmassa rahoituskuluissa. Kurssitappiot on poistettu tilikausittain laina-aikoihin perustuen.

## TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Rahayksikkö: euro	Konserni 2004	2003	Emoyhtiö 2004	2003
<b>Oman pääoman muutokset</b>				
Osakepääoma 1.1.	28 107 744	24 672 944	28 107 744	24 672 944
Osakeanti	3 019 396	3 434 800	3 019 396	3 434 800
Rahastoanti	18 676 283		18 676 283	
Osakepääoma 31.12.	49 803 423	28 107 744	49 803 423	28 107 744
Osakeanti 1.1.				
Lisäykset	6 539 151	5 690 793	6 539 151	5 690 793
Siirto osakepääomaan	-3 019 396	-3 434 800	-3 019 396	-3 434 800
Siirto ylikurssirahastoon	-3 519 755	-2 255 993	-3 519 755	-2 255 993
Osakeanti 31.12.				
Ylikurssirahasto 1.1.	16 054 368	13 798 375	16 028 106	13 772 113
Emissiovoitto	3 519 755	2 255 993	3 519 755	2 255 993
Rahastoanti	-18 676 283		-18 676 283	
Muut vähennykset	-24			
Ylikurssirahasto 31.12.	897 815	16 054 368	871 578	16 028 106
Arvonkorotusrahasto 1.1.	412 383	412 383		
Laskennallisen verovelan muutos	17 488			
Arvonkorotusrahasto 31.12.	429 871	412 383		
Muut rahastot				
Muut rahastot 1.1.	19 176	19 176		
Vähennykset	-13 307			
Muut rahastot 31.12.	5 869	19 176		
Voittovarot 1.1.	12 008 393	9 708 638	4 214 330	4 125 343
Muut lisäykset/vähennykset	13 271	4 956		
Jaetut osingot	-4 157 950	-3 649 844	-4 157 950	-3 649 844
Tilikauden tulos	7 643 868	5 944 643	3 562 832	3 738 830
Voittovarot 31.12.	15 507 581	12 008 393	3 619 211	4 214 330
<b>Oma pääoma</b>	<b>66 644 559</b>	<b>56 602 063</b>	<b>54 294 213</b>	<b>48 350 180</b>
<b>Voitonjakokelpoiset erät</b>				
Edellisten tilikausien voitot	7 863 713	6 063 750	56 379	475 500
Tilikauden voitto	7 643 868	5 944 643	3 562 832	3 738 830
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty määrä	-6 548 784	-6 548 776		
<b>Voitonjakokelpoiset erät</b>	<b>8 958 797</b>	<b>5 459 617</b>	<b>3 619 211</b>	<b>4 214 330</b>

## Arvonkorotukset

Medipolis Oy:n tonttiin on tehty 1 042 765 euron arvonkorotus v.1997. Arvonkorotus perustuu todennäköisestä luovutushinnasta tehtyyn laskelmaan. Arvonkorotusrahosta on vähemmistöosuuden vähentämisen jälkeen siirretty laskennallinen verovelka 151 035 euroa (vuonna 2003 168 438 euroa) pitkäaikaisiin velkoihin.

	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	85 860 964	78 018 556	70 055 988	60 195 577
Vaihtovelkakirjalaina	84 094	84 094		
Laskennallinen verovelka	2 815 456	2 815 809		
Muut velat	936 242	936 242	936 242	936 242
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>89 696 756</b>	<b>81 854 702</b>	<b>70 992 230</b>	<b>61 131 819</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	9 656 910	9 737 204	7 639 589	7 687 789
Saadut ennakot	1 076 106	314 948	522 910	288 529
Ostovelat	1 263 231	1 396 952	827 952	1 022 549
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			81 500	59 699
Siirtovelat				
Velat omistusyhteisyrietyksille				
Ostovelat		24 384		24 384
Muut lyhytaikaiset velat	13 826 445	20 815 931	13 589 065	20 070 993
Siirtovelat	3 070 821	2 083 203	2 210 161	1 673 333
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>28 893 512</b>	<b>34 372 623</b>	<b>24 871 178</b>	<b>30 827 277</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Laskennalliset verosaamiset jaksotuseroista	3 139			
<b>Yhteensä</b>	<b>3 139</b>			
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Tilinpäätössiirroista	2 664 420,50	2 647 371		
Muista väliaikaisista eroista	151 036	168 438		
<b>Yhteensä</b>	<b>2 818 595</b>	<b>2 815 809</b>		
<b>Laskennalliset verovelat (netto)</b>	<b>2 815 456</b>	<b>2 815 809</b>		

	<b>Konserni 2004</b>	<b>2003</b>	<b>Emoyhtiö 2004</b>	<b>2003</b>
<b>Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut</b>				
<b>Kiinnitykset kiinteistöihin</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	95 517 873	87 755 760	77 695 577	67 883 365
Annetut kiinnitykset	135 949 948	132 313 812	100 471 785	96 835 062
<b>Vuokravastuut</b>				
Annetut kiinnitykset	467 922	467 922	467 922	467 922
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>136 417 870</b>	<b>132 781 734</b>	<b>100 939 707</b>	<b>97 302 984</b>
<b>Pantatut vuokratuotot</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 563 155	2 453 562	1 563 155	2 453 562
Pantatut vuokratuotot	775 158	777 499	775 158	777 499
Koronvaihtosopimukset 2001 (kiinteä korko 5 vuotta)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 5 vuotta)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 3 vuotta)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koronvaihtosopimukset 2003 (kiinteä korko 3 vuotta)	1 288 847	1 464 599	1 288 847	1 464 599
Koronvaihtosopimusten arvot ovat nimellisarvoja.				
<b>Muut vastuut</b>				
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu				
AVL 33 § tarkoittamissa tilanteissa	17 107 105	21 061 539	17 107 105	20 538 214
Vuokranmaksuvastuu	633 556	633 566		
Hankevastuut	6 729 372		6 729 372	
<b>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Takaukset			100 000	100 000
<b>Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Takaukset	504 563	504 563	504 563	504 563
<b>Leasingvastuut</b>				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	3 899	18 591	3 899	17 591
Myöhemmin maksettavat	4 985	2 450	4 985	1 161
<b>Leasingvastuut yhteensä</b>	<b>8 884</b>	<b>21 041</b>	<b>8 884</b>	<b>18 752</b>

## TILINTARKASTUSKERTOMUKSET TILIKAUSILTA 2004, 2003 JA 2002

### Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.2004-31.12.2004

#### **Technopolis Oyj:n osakkeenomistajille**

Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaista tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Oulussa, maaliskuun 1. päivänä 2005

ENRST & YOUNG OY  
KHT-yhteisö

Rauno Sipilä  
KHT

### Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.2003-31.12.2003

#### **Technopolis Oyj:n osakkeenomistajille**

Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 01.01. – 31.12.2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaista tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Oulussa, 25. päivänä helmikuuta 2004

ERNST & YOUNG OY  
KHT-yhteisö

Rauno Sipilä  
KHT

## **Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.1.2002-31.12.2002**

### **Technopolis Oyj:n osakkeenomistajille**

Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 01.01.2002 – 31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaista tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Oulussa, 24. päivänä helmikuuta 2003

ERNST & YOUNG OY  
KHT-yhteisö

Rauno Sipilä  
KHT

## TILINTARKASTAJAN LAUSUNTO

### Listalleottoesite

Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 3 §:n 5 momentin ja Valtiovarainministeriön listalleottoesitettä koskevan asetuksen (19.6.2002/539) 5 §:n perusteella lausomme seuraavaa:

Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n tilivuosien 2002-2004 tilinpäätökset, kirjanpidon ja hallinnon. Näiltä vuosilta annetut tilintarkastuskertomukset ovat listalleottoesitteen sivuilla 83 – 84.

Listalleottoesitteessä sivuilla 61 - 82 esitetyt Technopolis Oyj:n vuosien 2002-2004 tilinpäätöksistä kootut tilinpää-töstiedot ovat näiden tilivuosien vahvistettujen tilinpäätösten mukaiset.

### Osavuosikatsaus

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti listalleottoesitteeseen sisältyvän Technopolis Oyj:n osavuosikatsauksen kaudelta 1.1.-31.3.2005 (listalleottoesitteen sivut 54 - 58). Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:ssa tarkoitetun osavuosikatsauksen. Suorittamamme yleisluonteisen tarkastuksen perusteella annamme yhtiön hallituksen pyynnöstä arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisen lausunnon osavuosikatsauksesta.

Osavuosikatsauksen yleisluonteinen tarkastus on suoritettu KHT-yhdistyksen yleisluonteista tarkastusta koskevan suosituksen mukaisesti. Yleisluonteinen tarkastus suunnitellaan ja toteutetaan tällöin kohtuullisen varmuuden saavuttamiseksi siitä, että osavuosikatsaus ei sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Yleisluonteinen tarkastus rajoittuu pääasiallisesti yhtiön henkilökunnalle tehtyihin tiedusteluihin ja analyttisiin tarkastustoimenpiteisiin, minkä vuoksi yleisluonteinen tarkastus antaa tilintarkastusta alemman tasoisen varmuuden. Emme ole suorittaneet tilintarkastusta emmekä sen vuoksi anna osavuosikatsauksesta tilintarkastuskertomusta.

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aihetta olettaa, että osavuosikatsaus ei ole laadittu sen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti siten, että se ei anna arvopaperimarkkinalaissa tarkoitetulla tavalla oikeaa ja riittävää kuvaa Technopolis Oyj:n toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Oulussa 21. päivänä huhtikuuta 2005

ERNST & YOUNG OY  
KHT-yhteisö

Rauno Sipilä  
KHT

## TECHNOPOLIS OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 §

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc, ja kotipaikka Oulun kaupunki.

### 2 §

Yhtiön toiminnan tarkoituksena on kehittynyttä teknologiaa käyttävän yritystoiminnan edistäminen hyödyntämällä kehittyneen teknologian tietotaitoa yritysten, yliopistojen, ammattikorkeakoulujen ja tutkimuslaitosten välisellä yhteistoiminnalla ja tarjoamalla tuote- ja yritysideoiden käytännön toteutukselle toimintaympäristö Oulun seudulla ja pääkaupunkiseudulla.

### 3 §

Yhtiön toimialana on hallita omistus- ja vuokraoikeuden nojalla kiinteistöjä ja rakentaa niihin toiminta- ja palvelutiloja yritysten käyttöön vuokrattavaksi ja harjoittaa laitevuokraustoimintaa, koulutus- ja neuvontatoimintaa huipputekniikan alalla sekä yritysten toimintaa edistävää projekti- ja palvelutoimintaa.

### 4 §

Yhtiön vähimmäispääoma on 15.000.000 euroa ja enimmäispääoma 300.000.000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

Yhtiöllä on vähintään 5.000.000 osaketta ja enintään 600.000.000 osaketta.

### 5 §

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään neljä ja enintään kuusi jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### 6 §

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

### 7 §

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Prokuran antamisesta päättää hallitus.

### 8 §

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja. Jos tilintarkastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, valitaan lisäksi yksi varatilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### 9 §

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

### 10 §

Kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan sanomalehti Kalevassa ja sanomalehti Helsingin Sanomissa enintään neljä viikkoa ja vähintään seitsemäntoista (17) päivää ennen yhtiökokouksen päivää.

### 11 §

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa,

esitetään:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. tilintarkastuskertomus,

päätetään:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. hallituksen jäsenten palkkioista,
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä,

valitaan:

8. hallituksen jäsenet,
9. hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja,
10. tilintarkastaja ja mahdollinen varatilintarkastaja, ja

käsitellään:

11. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

12 §

Yhtiön osakkeet kuuluvat yhtiön hallituksen määräämän ilmoittautumispäivän jälkeen arvo-osuusjärjestelmään.

13 §

Ilmoittautumispäivän jälkeen oikeus saada yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä:

1. joka on täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakasluetteloon;
2. jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja merkitty osakasluetteloon; tai
3. jos osake on hallintarekisteröity, jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on täsmäytyspäivänä merkitty osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

14 §

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on sillä, joka on ilmoittautunut yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla enintään kymmenen (10) päivää ennen kokousta. Lisäksi on otettava huomioon, mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua yhtiön yhtiökokoukseen.

15 §

Muilta osin noudatetaan osakeyhtiölain määräyksiä.

## **YHTIÖ**

Technopolis Oyj  
Elektroniikkatie 8  
90570 Oulu

## **YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA**

Roschier Holmberg Asianajotoimisto Oy  
Keskuskatu 7 A  
00100 Helsinki

## **TILINTARKASTAJA**

Ernst & Young Oy  
Elielinaukio 5 B  
00100 Helsinki