

**TECHNOPOLIS**

# FÖRETAGSPRESENTATION

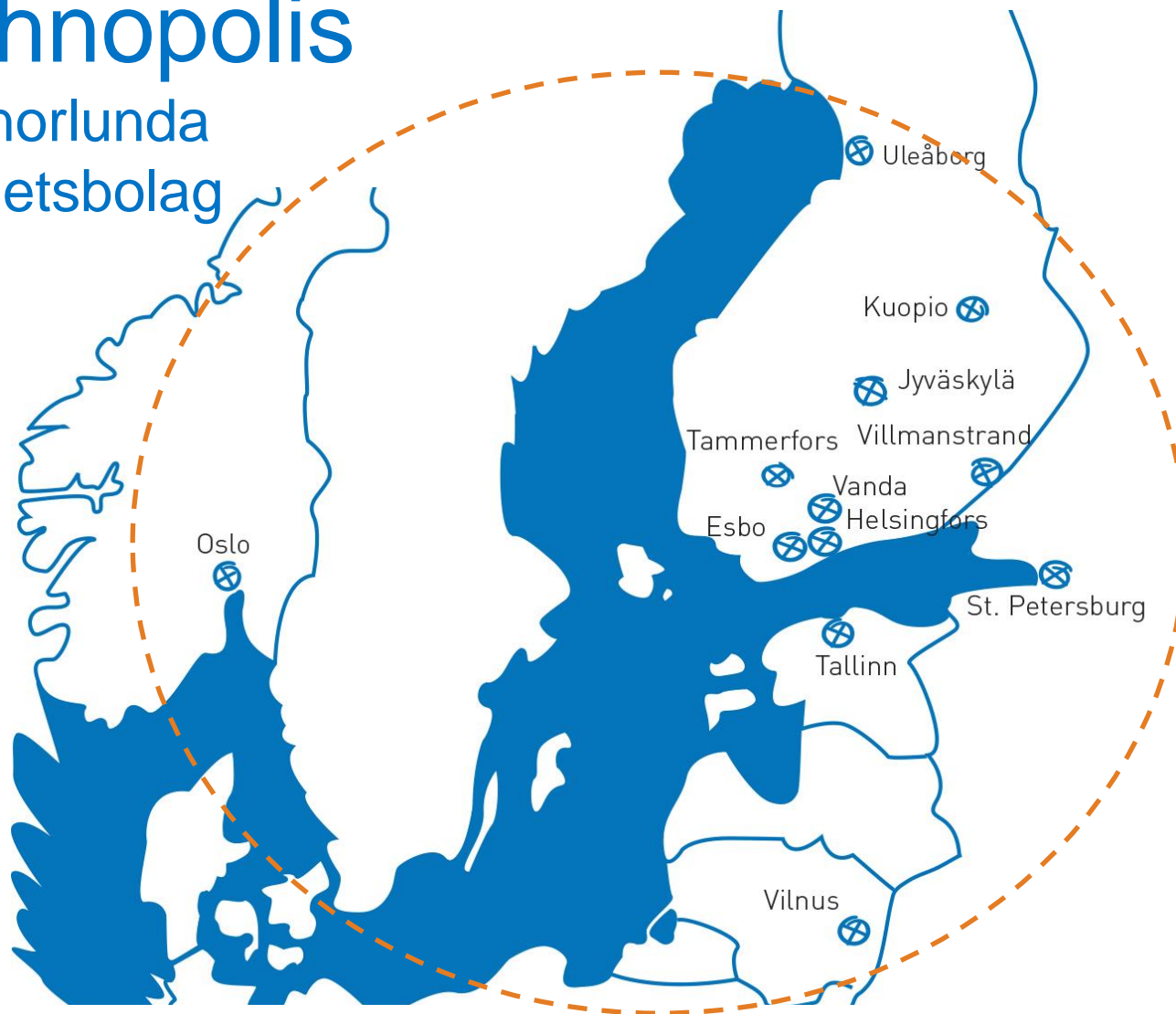
November 2013





# Technopolis

Ett annorlunda  
fastighetsbolag



Ett börsbolag specialiserat på fastigheter, uthyrning av kontorslokaler och tjänster. Bolaget fokuserar på multianvändarmiljöer. Vår verksamhetsidé är att kombinera supporttjänster för affärsverksamhet med moderna kontorslokaler och erbjuda kunderna flexibla verksamhetsmiljöer. I Technopolis lokaler arbetar cirka 26 000 människor och nästan 1 400 företag och organisationer i Finland, Ryssland, Estland och Litauen. Technopolis Oyj:s aktie (TPS1V) är noterat på NASDAQ OMX Helsinki.

# Intelligenta miljöer för affärer

Technopolis affärsidé är att kombinera lokaler och tjänster till en servicehelhet som stödjer kundernas tillväxt och framgång.



## LOKALER

Utnyttja flexibla utrymmeslösningar och supporttjänster

### Smidigt anpassningsbara lokaler

- Kontorslokaler och andra lokaler
- Mötes- och konferenslokaler
- Business Lounge

### Tjänster för arbetsmiljön

- Planering av arbetsmiljön
- Möblering och flyttningar
- IT-tjänster
- Fastighetsservice
- Städtjänster
- Receptionstjänster
- Restaurangtjänster



## AFFÄRSVERK SAMHET

Fokusera på din kärnverksamhet

### Matchmakingtjänster

- Kunder
- Partners
- Finansiärer
- Experter

### Tjänster för synlighet

### Finansieringstjänster



## PERSONAL

Hitta och behåll de bästa experterna

### Tjänster för hälsa och välbefinnande

- Gym och massage
- Hårvård, skönhetsvård
- Arbetshälsa, wellbeing på jobbet

### Restaurang- och kafétjänster

- Restauranger och kaféer
- Take Out-mat
- Catering

### Tjänster för resor och fritid

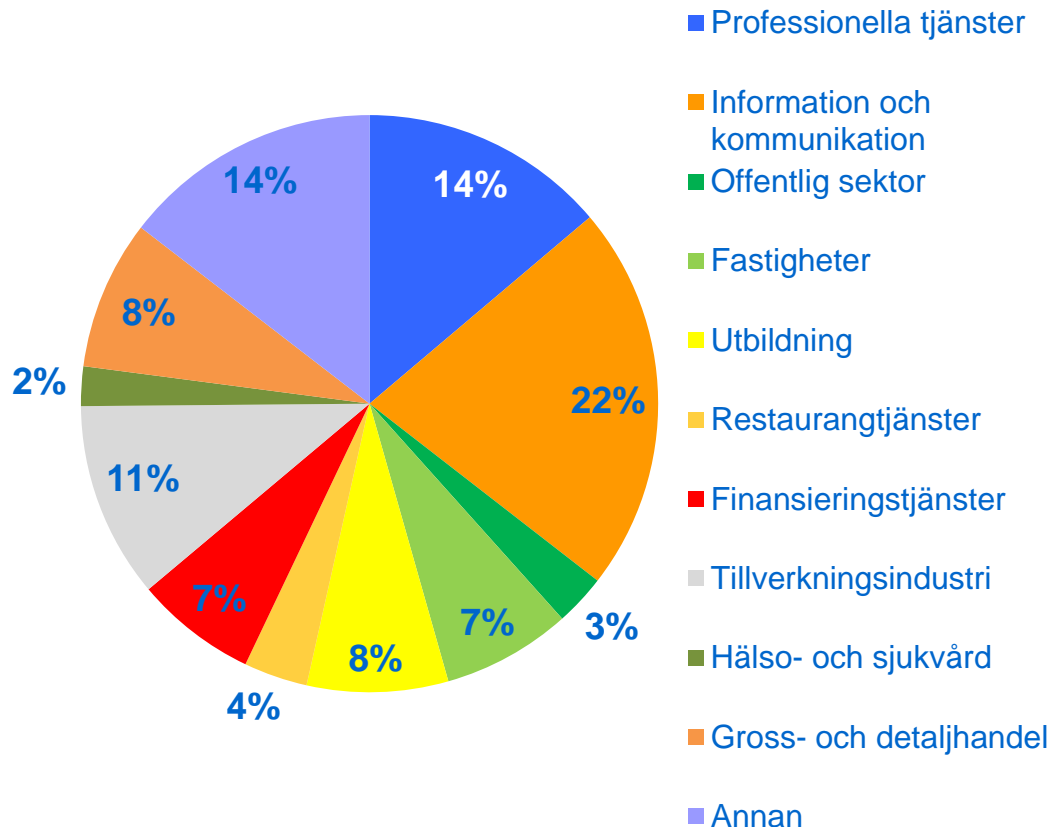
- Transport- och logi
- Biljettförmedling

### Tjänster för hem och hushåll

- Biltvätt
- Bank- och finansieringstjänster
- Dagligvaror

# Diversifierad kundkrets

## Kundsegment



## De 20 största kunderna



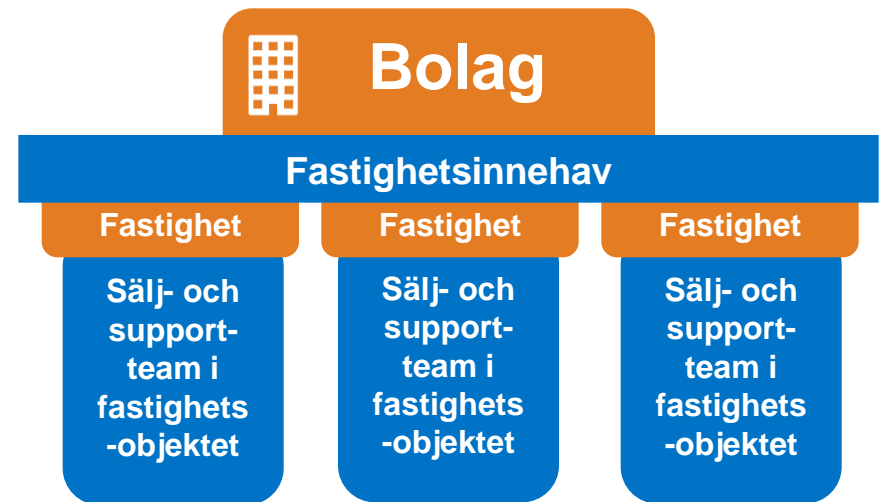
De 20 största kunderna hyrde cirka 38 % av bolagets lokaler 30.9.2013

# Försäljningsbaserad verksamhet

## Fastighetsplacerare



## TECHNOPOLIS



- Varje fastighet har en ansvarig försäljningschef
- Belöningsystemet bygger på uthyrningsgrad, omsättning per m<sup>2</sup> och kundnöjdhet
- Låg variation i uthyrningsgraden oavsett konjunktur



# Strategiska ekonomiska mål

Tidigare mål 2012–2016	Utfall 2012	Mål 2014–2016
Omsättning +15 % per år	15,6 %	Oförändrat
Driftsbidrag +15 % per år	17,3 %	Oförändrat
Omsättning utomlands 50 milj. euro senast 2016	9,8 milj. euro	Oförändrat
Avkastning på sysselsatt kapital minst 6 % per år	5,0 %	Enligt EPRA (2012: 5,7 %)
Soliditetsgrad >35 % över konjunkturen	31.12.2012: 36,2 %	Oförändrat
Utdelningspolitik		
40–50 % av nettoresultatet	50,6%	I genomsnitt 1/3 av nettoresultatet



# Nyckeltal Q3/2013

Nyckeltal	1-9/2013	1-9/2012	2012
Omsättning, milj. euro	91,6	78,7	107,3
Omsättningstillväxt, %	16,5	15,7	15,6
Driftsbidrag, milj. euro	47,2	40,3	55,8
Rörelsevinst, milj. euro	32,3	32,9	48,0
Resultat till moderbolaget, milj. euro	14,2	17,1	25,8
Resultat/aktie, euro	0,16	0,25	0,37
Operativt kassaflöde/aktie, euro	0,42	0,36	0,56

Nyckeltal, EPRA	1-9/2013	1-9/2012	2012
Operativt resultat, milj. euro	29,3	19,8	29,9
Operativt resultat/aktie, euro	0,39	0,29	0,43
Nettotillgångar/aktie, euro	5,52	5,52	5,67
Hysesavkastning netto, %	7,6	7,8	7,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,0	94,8	95,3



# Balansräkning

Balansräkning, milj. euro	30.9.2013	31.12.2012
Långfristiga tillgångar	1 181,2	1 048,6
Kortfristiga tillgångar	31,6	34,1
<b>Tillgångar totalt</b>	<b>1 212,8</b>	<b>1 082,7</b>
Eget kapital	474,0	389,5
Skulder sammanlagt	738,8	693,2
<b>Eget kapital och skulder sammanlagt</b>	<b>1 212,8</b>	<b>1 082,7</b>

Nyckeltal	30.9.2013	31.12.2012
Räntebärande främmande kapital, milj. euro	658,3	608,1
Räntebetalningsförmåga	5,6	4,5
Nettoskuldsättningsgrad, %	136,6	152,1
Soliditetsgrad, %	39,4	36,2
Belåningsgrad, %	57,2	59,5
(Fastighetsvärde, milj. euro)	1 133,4	1 014,1)



# Affärer – Otnäs, Esbo



## Falcon Business Park (78 milj. euro)

**Byggnadsår**

2007–2011

**Beskrivning**

Tre multianvändarbyggnader och en byggnad som anpassats för en kund

**Areal för utyrning**

26 300 m<sup>2</sup>

**Parkering**

700 bilplatser, av vilka 500 i en underjordisk hall

- Målet är att höja campusområdets värde genom att höja uthyrningsgraden, öka tjänsternas omsättning och effektivisera funktionerna inom fastighetsskötseln
- Otnäs är ett av Finlands ledande kompetenscentra

# Affärer – Oslo, Norge



## Fornebu (220 milj. euro)

<b>Byggnadsår</b>	1964*–2013
<b>Beskrivning</b>	Två multianvändarbyggnader och en byggnad anpassad för en kund
<b>Areal för uthyrning</b>	70 500 m <sup>2</sup>
<b>Parkering</b>	1 200 bilplatser i en underjordisk hall

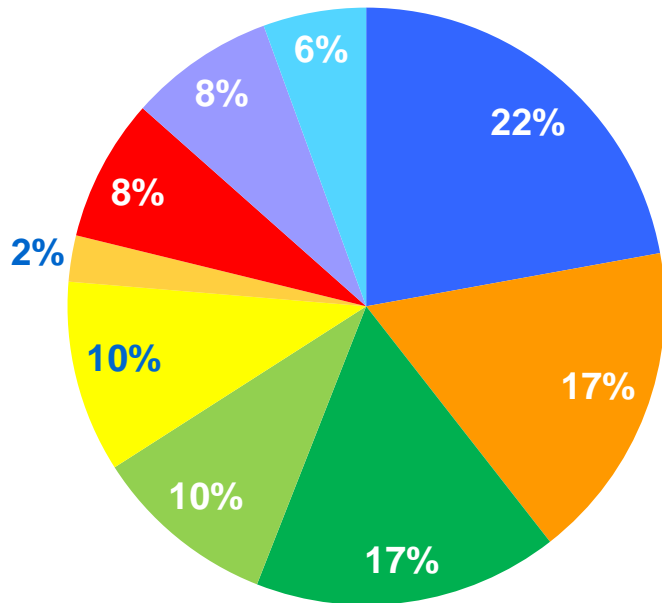
\* Ombyggt 2008–2010

- Ger lönsam tillväxt och sänker bolagets riskprofil
- Stark lokal ägare, möjligen en finländsk minoritetsägare
- Fornebu är en av Norges snabbast växande pendlings- och boningsorter

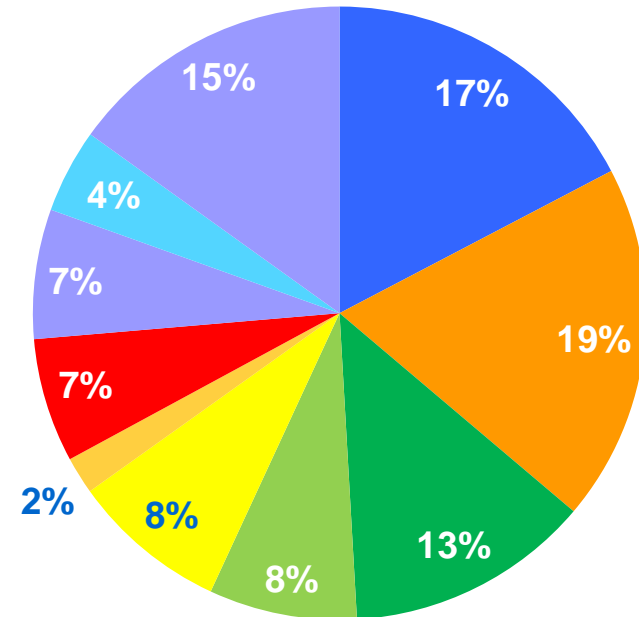


# Marknadsområdenas verkliga värden

Innehav 30.9. 2013



Efter investeringar 31.12.2013



- Uleåborg
- Tammerfors
- Jyväskylä
- St. Petersburg
- Vilnius

- Huvudstadsregionen
- Kuopio
- Villmanstrand
- Tallinn
- Oslo

Beräkningsmetod för "Efter investeringar 31.12.2013" :  
Verkligt värde 30.9.2013 + köpesumma eller uppskattad investeringskostnad

# Aktieemissionen i korthet

- Finansiera eget kapital andelen av köpen av Fornebu och Falcon Business Park
- Stöda bolagets tillväxtstrategi och balansräkning

## Emissionens storlek:

- 100 milj. euro

## Teckningstid:

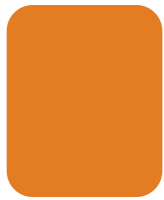
- 12.11–29.11. 2013

## Teckningspris och -relation:

- 3,29 per aktie
- relation 2: 5

## Teckningsförbindelser:

- Varma och Ilmarinen har förbundit sig att teckna sina pro rata-andelar (ca 34,4 %)



# Viktiga datum

12.11.2013

- Teckningstiden och handeln med teckningsrätter börjar

22.11. 2013

- Handeln med teckningsrätter slutar

29.11. 2013

- Teckningstiden går ut

2.12. 2013

- Emissionens preliminära resultat

9.12. 2013

- De nya aktierna införs i handelsregistret

10.12. 2013

- Handeln med de nya aktierna börjar på Helsingfors börs