

TECHNOPOLIS

YRITYSESITTELY

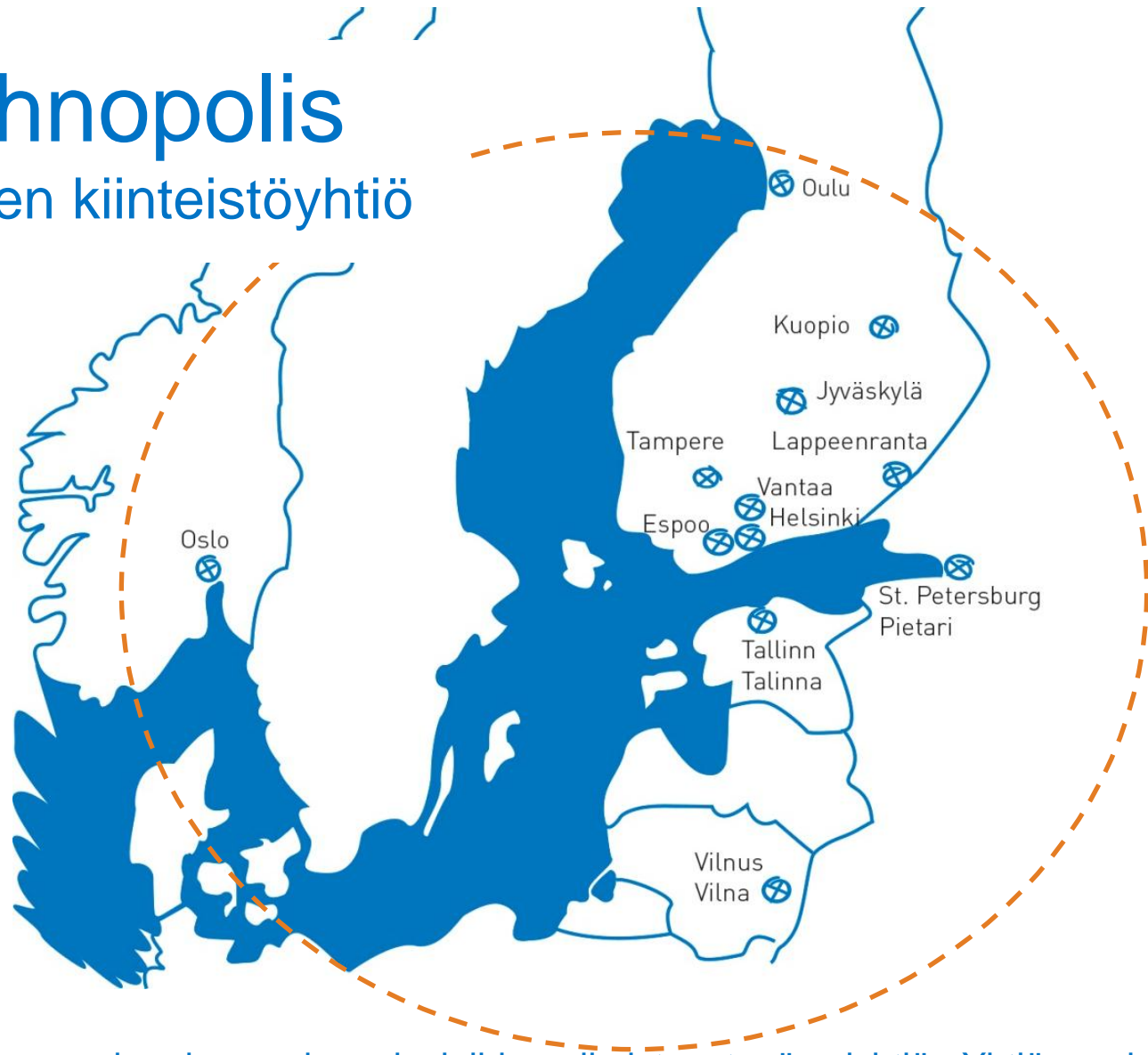
Marraskuu 2013





Technopolis

Erilainen kiinteistöyhtiö

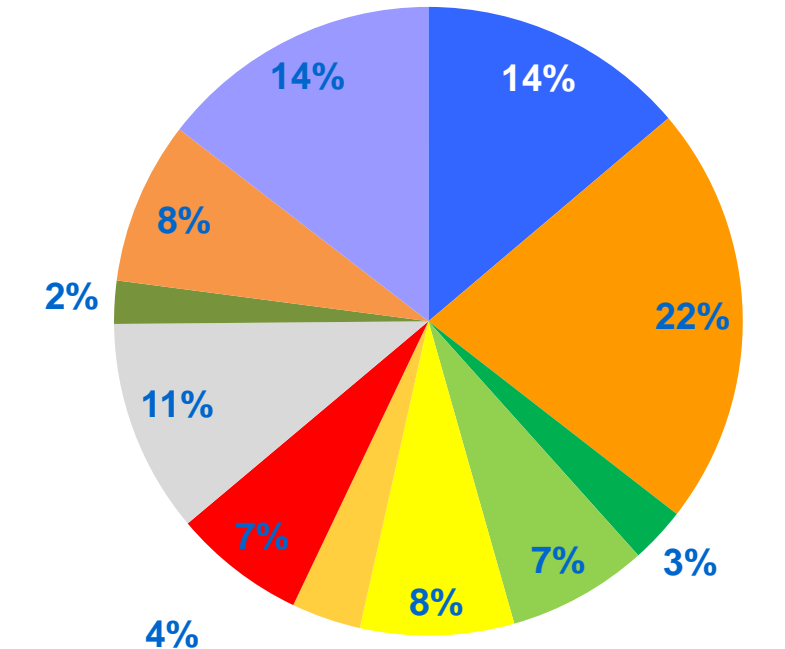


Kiinteistöihin, toimitilojen vuokraukseen ja palveluihin erikoistunut pörssi-yhtiö. Yhtiö on keskittynyt monikäyttäjäympäristöihin. Sen keskeinen toiminta-ajatus on yhdistää liiketoimintaa tukevat palvelut nykyaikaisiin toimitiloihin ja tarjota asiakkaille joustavat toimintaympäristöt. Technopoliksen tiloissa toimii noin 26 000 ihmistä ja lähes 1 400 yritystä ja yhteisöä Suomessa, Venäjällä, Virossa₂ ja Liettuassa. Technopolis Oyj:n osake (TPS1V) on listattu NASDAQ OMX Helsinkiin.

Hajautettu asiakaskanta

Asiakassegmentit

20 suurinta asiakasta



- Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta
- Informaatio ja viestintä
- Julkinen sektori
- Kiinteistötoimiala
- Koulutus
- Ravitsemistoiminta
- Rahoitus
- Teollisuus
- Terveystieteet
- Tukku- ja vähittäiskauppa
- Muut

ASPOCOMP

OULU
CAPITAL OF NORTHERN
SCANDINAVIA

sodexo

CGI

Pirkanmaa
Hospital District

helo

Honeywell

RAMBOLL

JYVÄSKYLÄN YLIOPISTO
UNIVERSITY OF JYVÄSKYLÄ

kemira

RENESAS
Renesas Mobile Corporation

VTT

KESKO

SAVONIA

WESTERN
UNION

NOKIA

SEB

YLE

norlandia
care

Senaatti
KIINTEISTÖT

20 suurinta asiakasta vuokrasivat 30.9.2013 noin
38 % yhtiön tiloista

Älykkäitä liiketoimintaympäristöjä

Technopoliksen liiketoiminta-ajatuksena on yhdistää toimitilat ja palvelut palvelukokonaisuudeksi, joka tukee asiakkaiden kasvua ja menestystä



TOIMITILAT

Hyödynnä joustavat tilaratkaisut ja tukipalvelut

Muuntojoustavat toimitilat

- Toimisto- ja muut tilat
- Kokous- ja konferenssitilat
- Business Lounge

Työympäristön Palvelut

- Työympäristön suunnittelu
- Kalustus- ja muuttopalvelut
- Tietotekniikkapalvelut
- Kiinteistöhuolto
- Siivouspalvelut
- Aulapalvelut
- Ravintolapalvelut



LIIKETOIMINTA

Keskity ydintoimintaasi

Matchmaking-palvelut

- Asiakkaat
- Kumppanit
- Rahoittajat
- Osaajat

Näkyvyyspalvelut

Rahoituspalvelut



HENKILÖSTÖ

Löydä ja pidä parhaat osaajat

Terveys- ja hyvinvointipalvelut

- Kuntosali ja hieronta
- Hiusten- ja kauneudenhoito
- Työterveys ja -hyvinvointi

Ravintola- ja kahvilapalvelut

- Ravintolat ja kahvilat
- Take Out -ruoka
- Catering

Matkustus- ja vapaa-aikapalvelut

- Kuljetus- ja majoituspalvelut
- Lipunvälitys

Kodin ja talouden palvelut

- Autopesu
- Pankki- ja rahoitus
- Päivittäistavarat

Myyntijohdettu lähestymistapa

Kiinteistösijoittaja



Yhtiö

Salkunhoitaja

Myyntipäällikkö

Välittäjä

Kiinteistöomistukset

TECHNOPOLIS



Yhtiö

Kiinteistöomistukset

Kiinteistö

Kiinteistö-
kohtainen
myynti- ja
tukitiimi

Kiinteistö

Kiinteistö-
kohtainen
myynti- ja
tukitiimi

Kiinteistö

Kiinteistö-
kohtainen
myynti- ja
tukitiimi

- Jokaisella kiinteistöllä oma vastuullinen myyntipäällikkö
- Palkkiojärjestelmä sidottu vuokrausasteeseen, liikevaihtoon per m² ja asiakastytyvyyteen
- Alhainen vuokrausasteenvaihtelu suhdanteiden läpi

TECHNOPOLIS



Strategiset taloudelliset tavoitteet

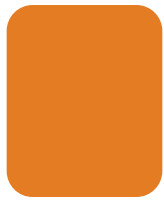
Aiemmat tavoitteet 2012-2016	Toteuma 2012	Tavoitteet 2014 – 2016
Liikevaihto +15 % vuodessa	15,6 %	Ennallaan
Käyttökate +15 % vuodessa.	17,3 %	Ennallaan
Ulkomainen liikevaihto 50 milj. euroa vuoteen 2016 mennessä	9,8 milj. euroa	Ennallaan
Sijoitetun pääomantuotto vähintään 6 % vuodessa	5,0 %	EPRA:n mukainen (2012: 5,7 %)
Omavaraisuusaste >35 % yli suhdanteen	31.12.2012: 36,2 %	Ennallaan
Osinkopolitiikka		
40 - 50 % nettotuloksesta	50,6%	Keskimäärin 1/3 nettotuloksesta

Avainluvut 1-9/2013

Avainluvut	1-9/2013	1-9/2012	2012
Liikevaihto, milj. euroa	91,6	78,7	107,3
Liikevaihdon kasvu, %	16,5	15,7	15,6
Käyttökate, milj. euroa	47,2	40,3	55,8
Liikevoitto, milj. euroa	32,3	32,9	48,0
Tulos emoyhtiölle, milj. euroa	14,2	17,1	25,8
Tulos/osake, euroa	0,16	0,25	0,37
Operatiivinen kassavirta/osake, euroa	0,42	0,36	0,56

Avainluvut, *EPRA:n mukaiset	1-9/2013	1-9/2012	2012
Operatiivinen tulos, milj. euroa	29,3	19,8	29,9
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,39	0,29	0,43
Nettovarallisuus/osake, euroa	5,52	5,52	5,67
Nettovuokratuotto, %	7,6	7,8	7,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,0	94,8	95,3

* European Real Estate Association



Tase

Tase, milj euroa	30.9.2013	31.12.2012
Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot	1 133,4	1 014,1
Pitkäaikaiset varat	1 181,2	1 048,6
Lyhytaikaiset varat	31,6	34,1
Varat yhteensä	1 212,8	1 082,7
Omapääoma	474,0	389,5
Velat yhteensä	738,8	693,2
Omapääoma ja velat yhteensä	1 212,8	1 082,7

Avainlukuja	30.9.2013	31.12.2012
Korollinen vieraspääoma, milj. euroa	658,3	608,1
Koronmaksukyky	5,6	4,5
Nettovelkaantumisasaste, %	136,6	152,1
Omavaraisuusaste, %	39,4	36,2
Luototusaste, %	57,2	59,5

Kaupat – Otaniemi, Espoo



Falcon Business Park (78 milj. euroa)

Rakennusvuosi 2007–2011

Kuvaus

Kolme monikäyttäjärakennusta ja yksi yhdelle asiakkaalle sovitettu

Vuokrattavissa oleva pinta-ala

26 300 m²

Pysäköinti

700 pysäköintipaikkaa, joista 500 maanalaisessa hallissa

- Tavoitteena on lisätä kampuksen arvoa nostamalla vuokrausastetta, kasvattamalla palveluiden liikevaihtoa ja tehostamalla kiinteistönhoitotoimintoja
- Otaniemi on yksi Suomen johtavista osaamiskeskittymistä

Kaupat – Oslo, Norja



Fornebu (220 milj. euroa)

Rakennusvuosi 1964*–2013

Kuvaus Kaksi monikäyttäjärakennusta ja yksi yhdelle asiakkaalle sovitettu

Vuokrattavissa oleva pinta-ala 70 500 m²

Pysäköinti 1 200 pysäköintipaikkaa maanalaisessa hallissa

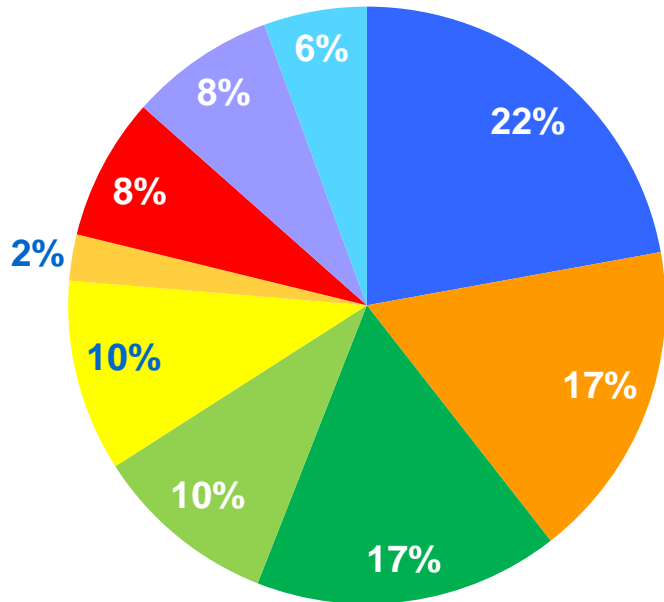
* Peruskorjattu 2008–2010

- Tuo kannattavaa kasvua ja vähentää yhtiön riskiprofiilia
- Vahva paikallinen ja mahdollisesti suomalainen vähemmistöomistaja
- Fornebu on Suur-Oslon yksi nopeimmin kasvavista työssäkäynti- ja asuinalueista

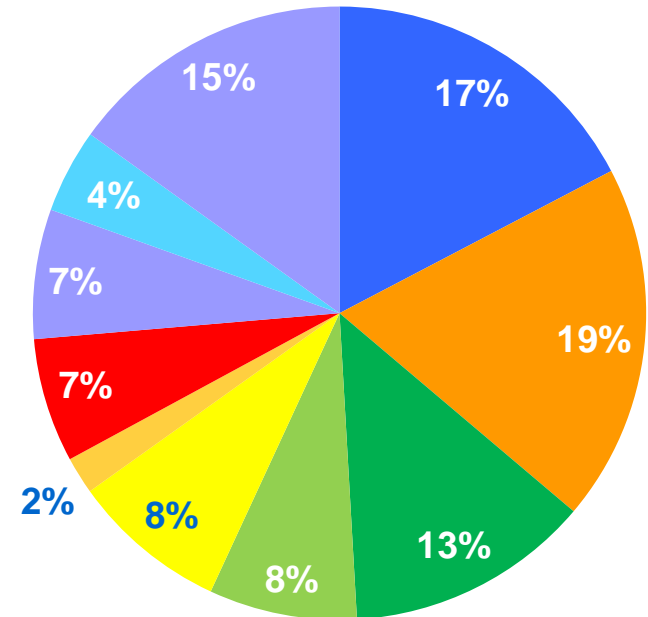


Markkina-alueiden käyvät arvot

Omistukset, 30.9. 2013



Investointien jälkeen 31.12.2013



- Oulu
- Tampere
- Jyväskylä
- Pietari
- Vilna

- Pääkaupunkiseutu
- Kuopio
- Lappeenranta
- Tallinna
- Oslo

“Investointien jälkeen 31.12.2013” laskentamenetelmä:
Käyvät arvot 30.9.2013 + kauppahinta tai arvioitu investointikustannus



Osakeanti lyhyesti

- Rahoittaa Fornebun ja Falcon Business Parkin ostosten omanpääoman ehtoinen osuus
- Tukea yhtiön kasvustrategiaa ja tasetta

Annin koko:

- 100 milj. euroa

Merkintäaika:

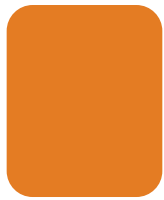
- 12.11.– 29.11. 2013

Merkintahinta ja -suhde:

- 3,29 osakkeelta
- suhde 2 : 5

Merkintäsitoumukset:

- Varma ja Ilmarinen ovat sitoutuneet merkitsemään pro rata-osuutensa (n. 34,4 %)



Tärkeitä päivämääriä

12.11.2013

- Merkintäaika ja kaupankäynti merkintäoikeuksilla alkaa

22.11. 2013

- Kaupankäynti merkintäoikeuksilla loppuu

29.11. 2013

- Merkintäaika päättyy

2.12. 2013

- Annin alustava tulos

9.12. 2013

- Uudet osakkeet merkitään Kaupparekisteriin

10.12. 2013

- Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkaa Helsingin pörssissä