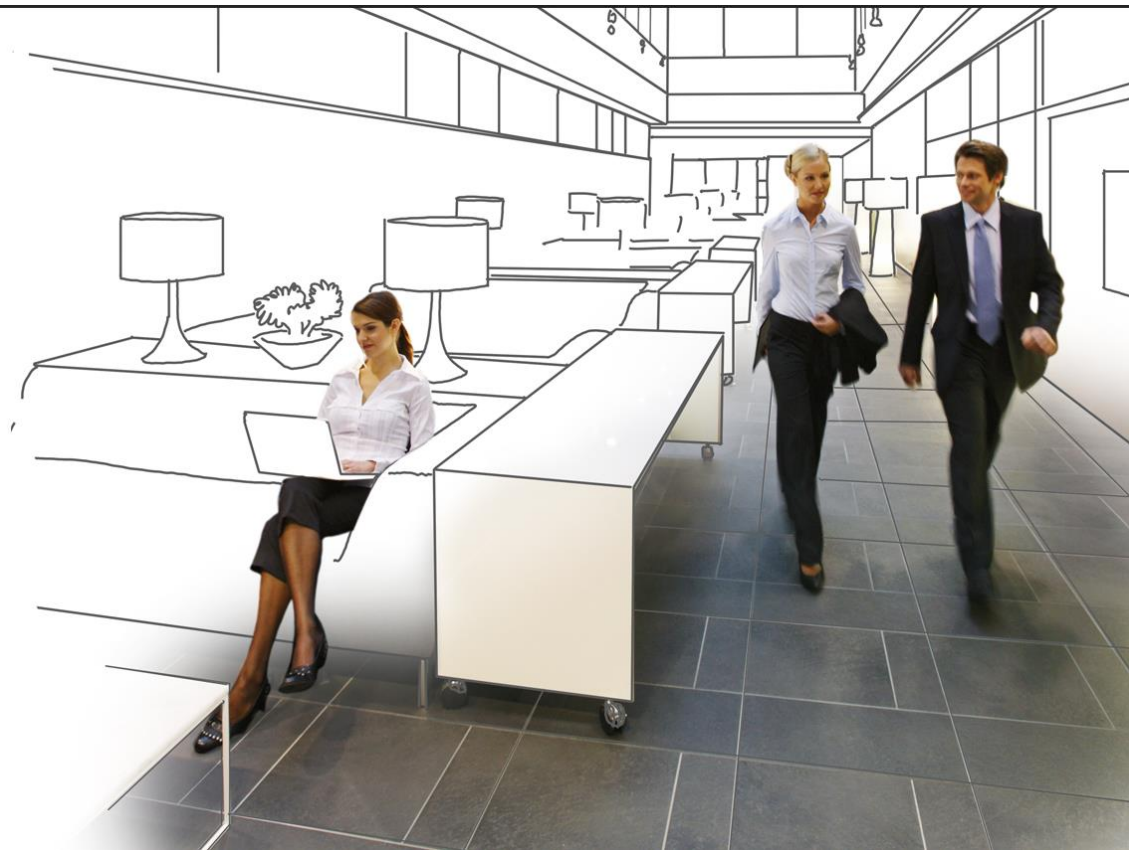


YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

1.11.2013



TECHNOPOLIS

1. Kokouksen avaaminen ja hallituksen puheenjohtajan puheenvuoro



Hallituksen puheenjohtaja
Carl-Johan Granvik

Strategiset taloudelliset tavoitteet

Aiemmat tavoitteet 2012-2016	Toteuma 2012	Tavoitteet 2014 – 2016
Liikevaihto +15 % vuodessa	15,6 %	Ennallaan
Käyttökate +15 % vuodessa.	17,3 %	Ennallaan
Suomen ulkopuolinen liikevaihto 50 milj. euroa vuoteen 2016 mennessä	9,8 milj. euroa	Ennallaan
Sijoitetun pääomantuotto vähintään 6 % vuodessa	5,0 %	EPRA:n mukainen
Omavaraisuusaste >35 % yli suhdanteen	31.12.2012: 36,2 %	Ennallaan
Tavoitteena jakaa osinkona 40 - 50 % nettotuloksesta	50,6%	Osinkopolitiikkana jakaa keskimäärin 1/3 nettotuloksesta

2. Kokouksen järjestäytyminen

- Kokouksen puheenjohtajan valinta
- Kokouksen sihteerin kutsuminen
- Asialistalla olevien asioiden käsittelyn menettelytavat
- Hallintarekisteröityjen osakkeenomistajien äänestysohjeet

3. Pöytäkirjantarkastajien ja ääntenlaskun valvojen valitseminen



4. Kokouksen laillisuuden toteaminen

5. Läsniä olevien toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen

6. Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakeannista

Toimitusjohtajan puheenvuoro



Toimitusjohtaja
Keith Silverang

Q3/2013 lyhyesti

- ✓ Kannattava kasvu jatkui, käyttökate nousi 17,1 %
- ✓ Q4 taloudellinen vuokrausaste nousee $\geq 92,7$ %:iin
- ✓ Vuokrasopimusaika 43 (25) kk ja vuokrasopimuskanta kohosi 48 %
- ✓ Luototusaste 57,2 % ja omavaraisuusaste 39,4 %
- ✓ Oslon ja Otaniemin kaupungit tukevat 2014 kasvua
- ✓ Vuonna 2014 keskitytään kannattavuuteen ja uusien kampusten haltuunottoon

Osakeannin varojen käyttö



Ostettava kohde	Investointi, milj. euroa	Technopoliksen osuus	Oma pääoma	Vakiintunut nettotuotto, %
Fornebu	220	153,8	53,8	7,7
Falcon	77,5	77,5	27,1	7,8
Yhteensä	297,5	231,3	80,9	

Otaniemi, Espoo



Falcon Business Park

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 kiinteistöhoitotoimintoja
- Otaniemi on yksi Suomen johtavista osaamiskeskittymistä

TECHNOPOLIS

Oslo, Norja



Fornebu

Rakennusvuosi

1964*–2013

Kuvaus

Kaksi monikäyttäjärakennusta ja yksi yhdelle asiakkaalle sovitettu

Vuokrattavissa oleva pinta-ala

70 500 m²

Pysäköinti

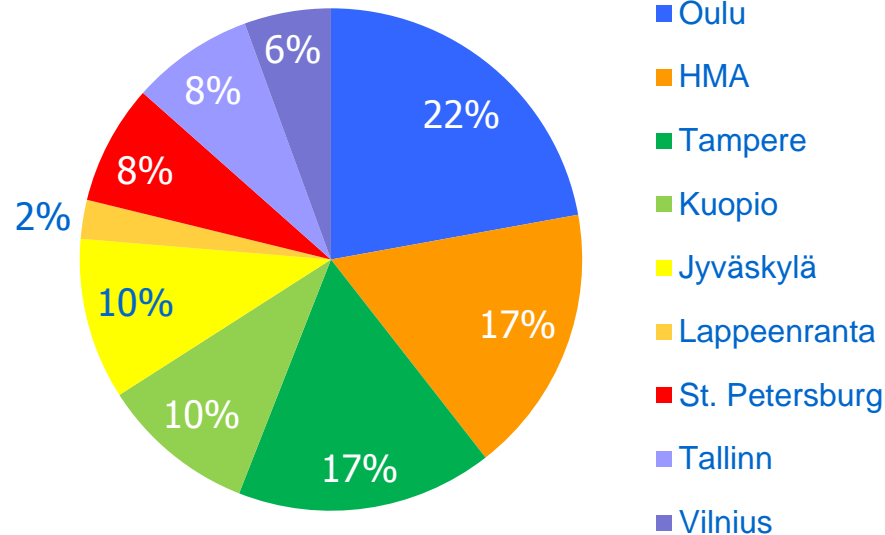
1 200 pysäköintipaikkaa maanalaisessa hallissa

* Peruskorjattu 2008–2010

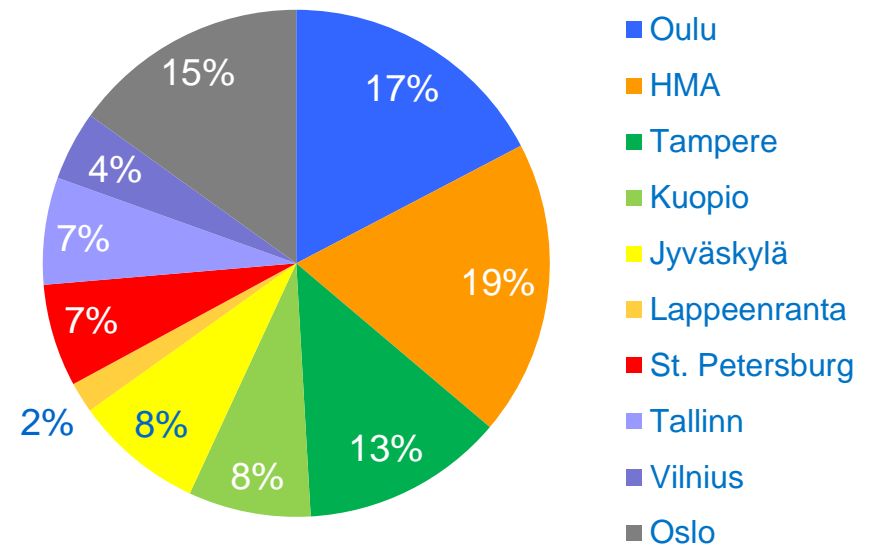
- Tuo kannattavaa kasvua ja vähentää yhtiön riskiprofiilia
- Vahva paikallinen ja mahdollisesti suomalainen vähemmistöomistaja
- Fornebu on Suur-Oslon yksi nopeimmin kasvavista työssäkäynti- ja asuinalueista

Maantieteelliset segmentit

Kiinteistöomistukset, 30.9.2013



Investointien jälkeen ennen 31.12.2013



“Investointien jälkeen ennen 31.12.2013” laskentamenetelmä:
käyvät arvot 30.9.2013 + ostohinta tai arvioitu investointikustannus

Yhteenveto

- Vuoden 2013 tulosenuste säilyy ennallaan
- Hyvä esivuokrauskanta vuodelle 2014 (11 400 m²)
- Vuonna 2013 toteutetut investoinnit nostavat kansainvälisen liikevaihdon lähelle strategista tavoitetta
- Merkintäetuoikeusanti turvaa vahvan taseen, arvioitu omavaraisuusaste osakeannin jälkeen on noin 40 %

Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakeannista

- Hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksua vastaan.
- Ehdotetun valtuutuksen nojalla hallitus voi yhdellä tai useammalla päätöksellä antaa osakkeita enintään 45 500 000 kappaletta. Ehdotettu valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 60 prosenttia yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista.
- Uudet osakkeet annetaan yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita (merkintäetuoikeusanti).
- Hallitus valtuutetaan päättämään kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista.
- Valtuutuksen ehdotetaan olevan voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2014 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2013 antaman valtuutuksen päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta
- Uudet osakkeet oikeuttavat täyteen osinkoon vuodelta 2013

7. Kokouksen päättäminen