

## Technopolis Oyj

---

Lausunto Technopolis Oyj:n  
sijoituskiinteistöjen  
arvonmäärittämisestä  
31.3.2015

Jukka Uusitalo  
Antti Huotari

24.4.2015



# Toimeksiannon määrittely

## Toimeksianto

- Technopolis Oyj (Technopolis) ja Realia Management Oy (Realia) ovat marraskuussa 2010 tehneet sopimuksen yhteistyöstä Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä.
- Tämän työn on tilannut Reijo Tauriainen Technopolis Oyj:stä.
- Toimeksiannon tarkoitus on antaa ns. second opinion -lausunto Technopoliksen sisäisesti tekemästä arvonmäärittämisestä taloudellista raportointia varten.
- Kansainvälisten kirjanpitostandardien (IFRS) mukaan tilinpäätökseen on määritettävä sijoituskiinteistöjen käypä arvo.
  - IAS40 on standardi, joka käsittelee sijoituskiinteistöjen arvonmäärittäystä
- Käyvän arvon määrittely:
  - Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuusvaihtoehto voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.
- Second opinion perustuu Technopoliksen sisäiseen arvonmäärittämiseen sekä Realian kohdekatselmuksiin, markkinatuntemukseen, arviointiosaamiseen ja -kokemukseen.

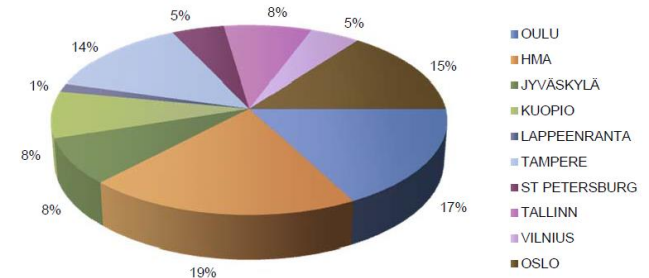
## Lausunnon rakenne

- Toimeksiannon määrittely
- Arvioitavien kohteiden määrittely
- Perusteet ja menettelytavat
- Kiinteistöomaisuuden arvo

## Portfolion yhteenveto

2015-03

	FAIR_VALUE
OULU	246.163.669
HMA	273.837.033
JYVÄSKYLÄ	112.762.746
KUOPIO	113.672.510
LAPPEENRANTA	20.154.625
TAMPERE	191.909.490
PIETARI	68.869.088
TALLINNA	107.506.148
VILNA	65.892.607
OSLO	209.883.920
TOTAL	1.410.651.837



# Perusteet ja menettelytavat

## Technopoliksen sisäinen arviointimalli

- Technopolis käyttää sisäisessä arvioinnissaan pääosin tuottoarvomenetelmää (10 vuoden kassavirta-analyysi).
- Rakenteilla olevien kohteiden arvioinnissa huomioidaan lisäksi valmiusaste.
- Hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arviointiin käytetään kauppa-arvomenetelmää.
- Technopolis vastaa itse kohdetietojen (nykyinen vuokrasopimuskanta, hoito- ja korjauskulut) syöttämisestä malliin ja tietojen käsittelyn oikeellisuudesta.
- Technopolis on määrittänyt itse laskelmissa käyttämänsä kohdekohtaiset markkinavuokrat ja vajaakäyttöoletukset.
- Tuottovaatimukset laskelmiinsa Technopolis saa puolueettomilta asiantuntijayrityksiltä.

## Kohdekatselmukset

- Realia on tehnyt katselmuksia 12/2010 – 3/2015 välisenä aikana seuraavissa kaupungeissa:
  - Pietari
  - Tallinna
  - Vilna
  - Oslo
  - Helsinki
  - Tampere
  - Lappeenranta
  - Jyväskylä
  - Kuopio
  - Oulu

## Realian second opinion -tarkastelu

- Realia on tarkistanut Technopoliksen arviointimallin toimivuuden vertaamalla sen antamia tuloksia Realian oman kassavirtamallin antamiin tuloksiin samoilla lähtötiedoilla ja markkinaparametreilla.
- Realia on todennut Technopoliksen arviointiprosessin ja –mallin täyttävän IFRS:n, IVS:n ja hyvän kiinteistöarviointitavan asettamat vaatimukset.
- Realia on käynyt läpi seuraavat Technopoliksen laskelmissaan käyttämät muuttujat:
  - Tuottovaatimus
  - Markkinavuokra
  - Vajaakäyttöaste
  - Hoitokulutaso
  - Korjauskulutaso
- Realia on kommentoinut laskelmia Technopolikselle siltä osin kun ne eivät Realian mielestä ole olleet markkinalähtöisiä.
- Technopolis on korjannut laskelmia Realian ehdotuksen mukaan tai perustellut heidän näkemyksen markkinaehtoisuuden.
- Realia on todennut laskelmissa käytettyjen parametrien olevan markkinaehtoisia ja laskelmien vastaavan teknisesti ja menetelmällisesti asetettuja vaatimuksia.
- Laskelmissa huomio kiinnittyi seuraaviin asioihin (kts. seuraava sivu).

# Realian huomiot ja lausuma arvioinnista

## Huomiot laskelmista

- Käyttöasteolettamat ovat osin korkeita. Syynä markkinatasoa korkeampiin käyttöasteisiin ovat Technopoliksen myynnin organisointi pääosin omalla henkilöstöllä, kannustinjärjestelmä ja palveluliiketoiminnan tuomat edut. Tästä on tehty olettaama käyttöasteen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Markkinavuokraolettamat ovat useassa kohteessa korkeat. Syyt tähän ovat samat kuin mitä edellä on esitetty korkeiden käyttöasteiden perusteiksi. Lisäksi Technopoliksen muuntojoustavat kohteet ja joustavat sopimusratkaisut mahdollistavat asiakkaiden kasvun. Technopoliksen tilakanta on myös useilla paikkakunnilla keskimääräistä laadukkaampaa. Edellä mainitut tekijät yhdessä ovat mahdollistaneet nykysopimuskannan korkeat vuokratasot. Tästä on tehty olettaama vuokratasojen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Tuottovaatimuksissa ei ole tapahtunut kuin marginaalisia muutoksia vuoden 2014 lopun tilanteeseen. Mielestämme kehitys on portfoliotasolla perusteltua.
- Näkemyksemme mukaan tuottovaateet ovat pysyneet ennallaan tai jopa edelleen laskeneet prime –kohteissa.
- Kun prime – kohteita ei ole juurikaan tarjolla, mutta toisaalta rahoituksen saatavuus on jonkin verran helpottunut ja sen hintakin on laskussa kohdistuu prime miinus – kohteisiin kysyntää enenevässä määrin. Näiden kohteiden tuottovaatimukset ovatkin jonkin verran laskeneet.
- Secondary –toimistokohteissa ostajien ja myyjien näkemyserot tuottotasoista ovat edelleen yleisiä, joskin kategorian parhaiden kohteiden kiinnostavuus on lievästi noussut.

## Lausuma arvioinnista

- Markkina-arvo asettuu arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.3.2015.
- Sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo on yksittäisten kohteiden arvojen summa.
- Kaikki edellä esitetyt asiat huomioiden toteamme, että kohdekohtaiset kiinteistöarviot ovat laadittu IFRS:n ja IVS:n vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa.

# Kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.3.2015

Helsingissä 24.4.2015

Realia Management Oy



Jukka Uusitalo  
Arviointiasiantuntija, KTM  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA), yleisauktorisoitu



Antti Huotari  
Arviointiasiantuntija, DI  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA), yleisauktorisoitu

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.3.2015 on noin

**miljardi neljäsataakymmenenmiljoonaa  
seitsemäsataatuhatta euroa  
MEUR 1.410,7**

joka jakautuu seuraavasti:

- omistuskohteiden arvo **MEUR 1.356,5**
- rahoitusleasingkohteiden arvo **MEUR 54,2**

- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin **kaksikymmentäkuusimiljoonaa kaksisataatuhatta euroa MEUR 26,2**
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15 %
- Arvoajankohta on 31.3.2015