

TECHNOPOLIS

Lausunto Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä 31.12.2010

Kaj Söderman
Seppo Koponen
Jukka Uusitalo

18.1.2011

Toimeksiannon määrittäminen

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:
 - Sijoituskiinteistöjen käypä arvo on se hinta, johon kiinteistö voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä
- Second opinion perustuu Technopoliksen sisäisiin arvonmäärittämisraportteihin, kohdekatselmuksiin, Realian markkinatuntemukseen, arviointiosaamiseen ja -kokemukseen.

Lausunnon rakenne

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

Arvioitavat kohteet

Paikkakunta	Kohteita (kpl)	Pinta-ala (m ²)
Oulu	48 2 rakentamatonta tonttia*	194 297 19 763
Pääkaupunkiseutu	9 2 rakenteilla 2 rakentamatonta tonttia*	74 682 12 280 42 980
Lappeenranta	11	27 343
Jyväskylä	10 1 rakentamaton tontti*	50 763 6 230
Tampere	11 4 rakenteilla	53 945 17 727
Kuopio	13 1 rakenteilla	56 791 11 833
Tallinna	7 1 rakentamaton tontti*	70 000 150 000
Pietari	1 rakenteilla 1 rakentamaton tontti*	24 100 56 000
Yhteensä (rakennetut)	109	527 820
Yhteensä (rakenteilla)	8	65 940
Yhteensä (tontit)	6	218 973

*) rakennusoikeuden pinta-ala (kem²)

Perusteet ja menettelytavat

Technopoliksen sisäinen arviointimalli

- Technopolis käyttää sisäisessä arvioinnissaan pääosin tuottoarvomenetelmää (10 vuoden kassavirta-analyysi)
- Rakenteilla olevat kohteet arvioidaan huomioiden valmiusaste
- Hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arviointiin käytetään kauppa-arvomenetelmää
- Technopolis vastaa itse kohdetietojen (nykyinen vuokrasopimuskanta, hoito- ja korjauskulut) syöttämisestä malliin ja tietojen käsittelyn oikeellisuudesta
- Markkinamuuttujista markkinavuokra ja vajaakäyttöoletus ovat Technopoliksen itse määrittämiä
- Tuottovaatimuksen laskelmiin Technopolis saa kahdelta puolueettomalta asiantuntijayritykseltä

Kohdekatselmukset

- Realia on tehnyt katselmukset Jyväskylän, Tampereen ja Tallinnan kohteissa 12/2010 – 1/2011 välisenä aikana.
- Oulun, Lappeenrannan, Kuopion ja pääkaupunkiseudun kohteet ovat Realian arvioijille tuttuja entuudestaan.
- Pietarissa katselmusta ei ole tehty. Katselmuksia tehdään kohteen valmistumisen jälkeen
- Realia katselmoi loput kohteet vuoden 2011 aikana.

Realian second opinion tarkastelu

- Realia on tarkistanut Technopoliksen arviointimallin toimivuuden vertaamalla sen antamia tuloksia Realian oman mallin antamiin tuloksiin samoilla lähtötiedoilla ja markkinamuuttujilla
- Realia on todennut Technopoliksen arviointiprosessin ja –mallin täyttävän IFRS:n, IVS:n ja hyvän kiinteistöarviointitavan asettamat vaatimukset
- Realia on käynyt läpi seuraavat Technopoliksen laskelmissa 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 muuttujien olevan markkinaehtoisia ja laskelmien vastaavan teknisesti ja menetelmällisesti asetettuja vaatimuksia
- Laskelmissa huomio kiinnittyi kahteen seikkaan (kts. seuraava sivu)

Kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.12.2010

- Edellä esitettyjen asioiden perusteella toteamme, että kohdekohtaiset kiinteistöarviot ovat laadittu IFRS:n ja IVS:n vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa
- Laskelmissa huomio kiinnittyi seuraaviin asioihin:
 - Käyttöasteolettamat ovat kautta linjan korkeita. Syynä markkinatasoa korkeampaan käyttöasteeseen on Technopoliksen myynnin organisointi pääosin omalla henkilöstöllä, kannustinjärjestelmä ja palveluliiketoiminnan tuomat edut. Tästä on tehty olettava käyttöasteen jatkumisesta korkeana pitkään.
 - Markkinavuokraolettamat ovat useassa kohteessa korkeat. Syyt tähän on samat kuin korkeassa käyttöasteessa, jotka ovat johtaneet nykysopimus-kannan korkeisiin vuokratasoihin. Tästä on tehty olettava vuokratasojen jatkumisesta korkeana pitkään.
- Korkeat käyttöaste- ja markkinavuokraolettamat ikuisuuteen johtavat optimistiseen jäännösarvoon, mutta markkina-arvo asettuu kuitenkin arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.12.2010
- Sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo on yksittäisten kohteiden arvojen summa.
- Markkina-arvojen jakautuminen alueittain liitteenä.

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2010 on noin
**Seitsemänsataa kaksikymmentäyhdeksän miljoonaa yhdeksänsataa kahdeksankymmentätuhatta euroa
EUR 729,980,000**
- Rakenteilla olevien kohteiden arvo on noin
**Viisikymmentäneljä miljoonaa kuusikymmentä tuhatta euroa
EUR 54,060,000**
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15%
- Arvoajankohta 31.12.2010

Helsingissä 18.1.2011

Realia Management Oy



Kaj Söderman
Arviointiasiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu



Seppo Koponen
Johtaja, DI, LKV
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisoitu

Markkina-arvojen jakautuminen alueittain (31.12.2010)

Paikkakunta	Arvo €	%
Oulu	236 372 815	32 %
Pääkaupunkiseutu	161 590 089	22 %
Lappeenranta	29 431 315	4 %
Jyväskylä	70 378 367	10 %
Tampere	82 393 757	11 %
Kuopio	80 497 446	11 %
Tallinna	62 223 969	9 %
Pietari	7 090 160	1 %
Yhteensä	729 977 918	100 %
Rakenteilla olevat	54 058 252	

