

Technopolis Oyj

Lausunto Technopolis Oyj:n
sijoituskiinteistöjen
arvonmäärittämisestä
31.12.2015

Jukka Uusitalo
Antti Huotari
Leena Aaltonen

20.1.2016



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:
 - Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuusvaihtoa voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.
- Second opinion perustuu Technopoliksen sisäiseen arvonmäärittämiseen sekä Realian kohdekatselmuksiin, markkinatuntemukseen, arviointiosaamiseen ja -kokemukseen.

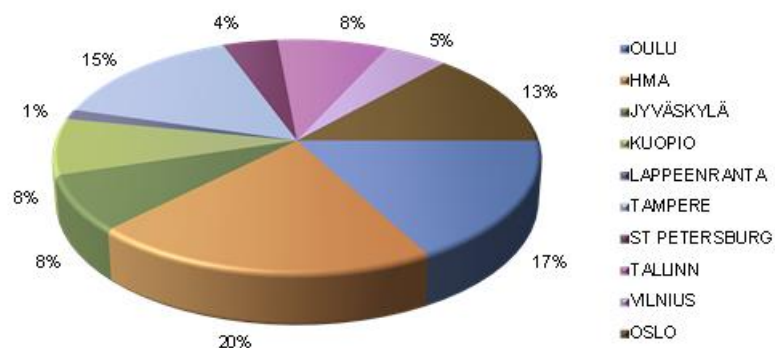
Lausunnon rakenne

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

Portfolion yhteenveto

2015-12

	FAIR_VALUE
OULU	248.528.592
HMA	298.727.892
JYVÄSKYLÄ	113.232.828
KUOPIO	114.124.007
LAPPEENRANTA	20.004.552
TAMPERE	217.413.536
ST PETERSBURG	60.382.579
TALLINN	122.296.213
VILNIUS	76.810.729
OSLO	194.425.897
TOTAL	1.465.946.825



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 – 12/2015 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 olettama 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 olettama vuokratasojen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Tuottovaatimukset ovat laskeneet parhaiden kohteiden osalta vuoden 2014 lopun tilanteeseen verrattuna. Mielestämme tämä kehitys on perusteltua.
- Näkemyksemme mukaan tuottovaateet ovat edelleen laskeneet prime –kohteissa.
- Kun prime – kohteita ei ole juurikaan tarjolla, mutta toisaalta rahoituksen saatavuus on helpottunut, korot ovat historiallisen matalalla ja suuri määrä pääomaa etsii kiinteistösijoitus-kohteita, kohdistuu prime miinus – kohteisiin kysyntää enenevässä määrin. Näiden kohteiden tuottovaatimukset ovatkin myös edelleen jonkin verran laskeneet.
- Kiinnostus Secondary –toimistokohteisiin on myös laajentunut ja kategorian parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat laskeneet.

Lausuma arvioinnista

- Markkina-arvo asettuu arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.12.2015.
- 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 31.12.2015

Helsinki & Tampere & Oulu 20.1.2016

Realia Management Oy



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



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



Leena Aaltonen
Arviointiasiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2015 on noin

**miljardi neljäsataakuusikymmentäviisimiljoonaa
yhdeksänsataatuhatta euroa
MEUR 1.465,9**

joka jakautuu seuraavasti:

-omistuskohteiden arvo MEUR 1.371,9

-rahoitusleasingkohteiden arvo MEUR 53,6

- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin
**neljäkymmentämiljoonaa neljäsataatuhatta euroa
MEUR 40,4**
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15 %
- Arvoajankohta on 31.12.2015