

Technopolis Oyj

Lausunto Technopolis Oyj:n
sijoituskiinteistöjen
arvonmäärittämisestä
31.12.2016

Jukka Uusitalo
Henri Timperi
Leena Smeds

20.1.2017



Toimeksiannon määrittäminen

Toimeksianto

- Technopolis Oyj (Technopolis) ja Realia Management Oy (Realia) ovat marraskuussa 2010 tehneet sopimuksen yhteistyöstä Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Sopimus on uusittu vuonna 2015.
- 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 määrittäminen:
 - 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.

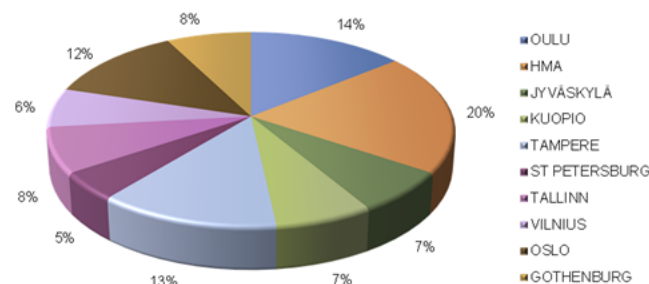
Lausunnon rakenne

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

Portfolion yhteenveto

2016-12

	FAIR_VALUE	
OULU	233.483.273	14%
HMA	332.653.996	20%
JYVÄSKYLÄ	116.121.562	7%
KUOPIO	114.202.195	7%
TAMPERE	211.154.876	13%
ST PETERSBURG	77.125.191	5%
TALLINN	124.854.162	8%
VILNIUS	102.427.642	6%
OSLO	207.846.192	12%
GOthenBURG	126.444.397	8%
TOTAL	1.646.313.486	



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 – 12/2016 välisenä aikana seuraavissa kaupungeissa:
 - Pietari
 - Tallinna
 - Vilna
 - Oslo
 - Helsinki
 - Tampere
 - 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.
- Yllä kuvattu toiminta olisi hyvissä ja muuntojoustavissa kohteissa mahdollista myös muille ammattitaitoisille omistajille (ei omistajasidonnainen oletus).
- Tuottovaatimukset ovat laskeneet edelleen parhaiden kohteiden osalta vuoden 2015 lopun tilanteeseen verrattuna. Mielestämme tämä kehitys on perusteltua.
- Näkemyksemme mukaan tuottovaateet ovat edelleen laskeneet prime –kohteissa.
- Koska Prime –kohteita on rajoitetusti tarjolla, rahoituksen saatavuus on helpottunut ja korot ovat historiallisen matalalla sekä suuri määrä pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita, kohdistuu prime miinus – kohteisiin kysyntää enenevässä määrin. Näiden kohteiden tuottovaatimukset ovat myös 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 31.12.2016.
- 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 31.12.2016

Helsinki & Tampere & Oulu 20.1.2017

Realia Management Oy



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



Henri Timperi
Vanhempi arviointiasiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu



Leena Smeds
Vanhempi arviointiasiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

- Technopolis Oyj:n määrittämä sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2016 on noin

**miljardi kuusisataaneljäkymmentäkuusimiljoonaa
kolmesataatuhatta euroa
MEUR 1.646,3**

joka jakautuu seuraavasti:

**-omistuskohteiden arvo MEUR 1.568,7
-rahoitusleasingkohteiden arvo MEUR 55,0**

- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin **kaksikymmentäkaksimiljoonaa kuusisataatuhatta euroa MEUR 22,6**
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15 %.
- Arvoajankohta on 31.12.2016.