

## Technopolis Oyj

---

Lausunto Technopolis Oyj:n  
sijoituskiinteistöjen  
arvonmäärittämisestä  
31.12.2017

Jukka Uusitalo  
Henri Timperi  
Ilkka Nissinen

26.1.2018



# Toimeksiannon määrittely

## Toimeksianto

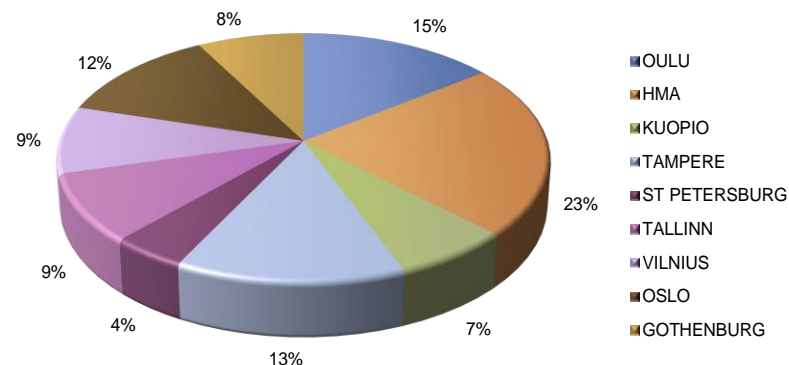
- Technopolis Oyj (Technopolis) ja Realia Management Oy (Realia) ovat marraskuussa 2010 tehneet sopimuksen yhteistyöstä Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Sopimus on uusittu vuonna 2015.
- Tämän työn on tilannut Heli Matero Technopolis Oyj:stä.
- Toimeksiannon tarkoitus on 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 omaisuus voisi 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

2017-12		
	FAIR_VALUE	
OULU	233 055 472	15 %
HMA	364 932 071	23 %
KUOPIO	110 056 233	7 %
TAMPERE	213 194 449	13 %
ST PETERSBURG	70 017 389	4 %
TALLINN	141 256 934	9 %
VILNIUS	139 175 097	9 %
OSLO	197 657 362	12 %
GOTHENBURG	126 596 268	8 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 595 941 273</b>	<b>100 %</b>



# 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 – 12/2017 välisenä aikana seuraavissa kaupungeissa:
  - Pietari
  - Tallinna
  - Vilna
  - Oslo
  - Helsinki
  - Tampere
  - 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 2016 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 31.12.2017.
- 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 31.12.2017

Helsinki & Tampere & Oulu 26.1.2018

Realia Management Oy



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



Henri Timperi  
Arviointipäällikkö, DI  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA), yleisauktorisoitu



Ilkka Nissinen  
Arviointiasiantuntija, DI  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA), maa- ja metsätalous

- Technopolis Oyj:n määrittämä sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2017 on noin

**miljardi viisisataayhdeksänkymmentäviisimiljoonaa  
yhdeksäsataatuhatta euroa  
MEUR 1.595,9**

joka jakautuu seuraavasti:

**-omistuskohteiden arvo MEUR 1.531,5  
-rahoitusleasingkohteiden arvo MEUR 6,4**

- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin  
**viisikymmentäkahdeksanmiljoonaa euroa  
MEUR 58,0**
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arviointin tarkkuus on + / - 15 %.
- Arvoajankohta on 31.12.2017.