

TECHNOPOLIS

Lausunto Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonnäilyksestä
31.12.2012

Jukka Uusitalo
Antti Huotari
Seppo Koponen

17.1.2013

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

Portfolion yhteenveto

Sijoituskiinteistöt 31.12.2012		Käypä arvo milj. euroa	Markkinoiden netto- tuottovaade, %	m ²
Suomi	Oulu	225,3	8,5	192 900
	Pääkaupunkiseutu	205,2	7,0	86 600
	Tampere	189,2	7,3	110 500
	Kuopio	92,2	8,4	57 500
	Jyväskylä	97,9	7,9	56 700
	Lappeenranta	29,2	8,9	27 300
	Suomi yhteensä	838,9	7,8	531 500
Viro	Tallinna	63,9	8,4	79 200
Venäjä	Pietari	53,6	10,6	24 100
Valmiit sijoituskiinteistöt	Yhteensä	956,5	8,0	634 800
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 1)	Yhteensä 5 kpl	57,6	7,6-10,1%	59 400
Valmiit ja rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt, yhteensä		1014,1		694 200
Muut kiinteistöt (osakkeet ja osuudet, vuokratut)				9 500

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 kahdelta puolueettomalta asiantuntijayritykseltä.

Kohdekatselmukset

- Realia on tehnyt katselmuksia 12/2010 – 12/2012 välisenä aikana seuraavissa kaupungeissa:
 - Pietari
 - Tallinna
 - 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

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. Technopolis on kuitenkin alentanut käyttämiään pitkän aikavälin käyttöasteoletuksia niin, että käyvän arvon laskennassa konsernin keskimääräinen 10 vuoden käyttöaste on laskenut tasolta 95,7 % (31.12.2010) tasolle 94,9 % (31.12.2012), mikä on näkemyksemme mukaan perusteltua.
- 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 Technopoliksen kohteissa ovat keskimäärin nousseet hieman verrattuna vuoden 2011 lopun tilanteeseen. Mielestämme kehitys on portfoliotasolla perusteltua, koska näkemyksemme mukaan tuottovaateet ovat laskeneet ainoastaan aivan parhaissa kohteissa. Muilta osin tuottovaatimukset ovat edelleen pysytelleet ennallaan tai jopa nousseet hieman.

- Kaupankäynti aivan parhaiden toimistokohteiden osalta on jokseenkin aktiivista ja kauppoja on syntynyt näkemyksemme mukaan osin jopa aggressiivisilla tuottotasoilla. Tämä parhaiden kohteiden kategoria on kuitenkin hyvin kapea ja koostuu pääasiassa Helsingin ydinkeskustan parhailla sijainneilla olevista kohteista ja uusista business park –tyyppisistä kohteista pääkaupunkiseudulla.

Realian lausuma arvioinnista

- Markkina-arvo asettuu arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.12.2012.
- 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 31.12.2012

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2012 on noin
yhdeksänsataa viisikymmentäkuusi miljoonaa viisisataa tuhatta euroa
MEUR 956,5
joka jakautuu seuraavasti:
 - omistuskohteiden arvo **MEUR 895,7**
 - rahoitusleasingkohteiden arvo **MEUR 60,8**
- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin
viisikymmentäseitsemän miljoonaa kuusisataa tuhatta euroa
MEUR 57,6
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15%
- Arvoajankohta 31.12.2012

Helsingissä 17.1.2013
Realia Management Oy



Jukka Uusitalo
Arviointiasiantuntija, KTM



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



Seppo Koponen MRICS
Johtaja, DI, HypZert (MLV)
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu