

## **TECHNOPOLIS**

---

### **Lausunto Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä 31.12.2011**

**Jukka Uusitalo**  
**Antti Huotari**  
**Seppo Koponen**

**13.1.2012**

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

## Lausunnon rakenne

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

## Portfolion yhteenveto

Paikkakunta	Kohteita (kpl)	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
Oulu	48	194 297
	rakennusoikeus	19 763
Pääkaupunkiseutu	10	77 558
	1 rakenteilla	9 000
	rakennusoikeus	62 480
Lappeenranta	11	27 343
Jyväskylä	10	50 763
	1 rakenteilla	9 216
	rakennusoikeus	6 230
Tampere	14	66 833
	2 rakenteilla	12 752
Kuopio	14	56 790
	1 rakenteilla	3 366
Tallinna	7	79 207
	rakennusoikeus	288 426
Pietari	1	24 100
	rakennusoikeus	56 000
<b>Yhteensä (rakennetut)</b>	<b>115</b>	<b>576 891</b>
<b>Yhteensä (rakenteilla)</b>	<b>5</b>	<b>34 334</b>
<b>Yhteensä (rakennusoikeus)</b>		<b>432 899</b>

# 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 kauppaa-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 laskelmiinsa Technopolis saa kahdelta puolueettomalta asiantuntijayritykseltä.

## Kohdekatselmukset

- Realia on tehnyt katselmuksia Tallinnan, Helsingin, Tampereen, Lappeenrannan, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun kohteissa 12/2010 – 12/2011 välisenä aikana.
- Pietarissa katselmusta ei ole tehty. Toimeksiantajan kanssa on sovittu, että Pietarin kohde katselmoidaan vuonna 2012.
- Realia jatkaa kohteiden katselmuksia vuonna 2012.

## 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 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 muuttujien olevan markkinaehtoisia ja laskelmien vastaavan teknisesti ja menetelmällisesti asetettuja vaatimuksia.
- Laskelmissa huomio kiinnittyi seuraaviin asioihin (kts. seuraava sivu)

# Realian huomiot

- 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 korkeita. Syynä markkinatasoa korkeampiin käyttöasteisiin ovat Technopoliksen myynnin organisointi pääosin omalla henkilöstöllä, kannustinjärjestelmä ja palveluliiketoiminnan tuomat edut. Tästä on tehty olettaa käyttöasteen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Markkinavuokraolettamat ovat useassa kohteessa korkeat. Syyt tähän ovat samat kuin mitä edellä on esitetty korkeiden käyttöasteiden perusteiksi. Lisäksi Technopoliksen tilakanta on useilla paikkakunnilla keskimääräistä parempaa. Edellä mainitut tekijät yhdessä ovat mahdollistaneet nykysopimuskannan korkeat vuokratasot. Tästä on tehty olettaa vuokratasojen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.

- Tuottovaatimukset ovat laskeneet suurimmassa osassa kohteita vuoden 2010 lopun tilanteesta. Näkemyksemme mukaan yleisessä markkinatilanteessa ei ole tapahtunut sellaista muutosta verrattuna vuodentakaiseen, minkä vuoksi tuottovaatimukset olisivat laskeneet yleisesti läpi toimistomarkkinan, jossa Technopolis toimii. Näkemyksemme mukaan toimistotilojen tuottovaatimukset ovat laskeneet ainoastaan aivan parhaissa kohteissa. Muilta osin tuottovaatimukset ovat pysyneet vuodentakaisilla tasoillaan tai jopa nousseet heikompien kohteiden osalta. Perusteluiksi laskeneille tuottovaatimuksille voidaan kuitenkin nähdä Technopoliksen kiinteistöportfolion keskimääräistä parempi laatu useilla paikkakunnilla ja aktiivisella omalla vuokraustoiminnalla aikaansaatu portfolion positiivinen kehitys haastavassa markkinatilanteessa. Sekä konsernin käyttöaste, vertailukelpoiset vuokratuotot että sopimuskannan rakenne ovat kehittyneet positiivisesti vuodentakaiseen tilanteeseen verrattuna.
- Markkina-arvo asettuu kuitenkin arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.12.2011.
- Sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo on yksittäisten kohteiden arvojen summa.


# Kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.12.2011

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2011 on noin  
**kahdeksansataa neljäkymmentäkolme miljoonaa kahdeksansataa tuhatta euroa**  
**MEUR 843,8**  
**joka jakautuu seuraavasti:**
  - omistuskohteiden arvo MEUR 785,0
  - rahoitusleasingkohteiden arvo MEUR 58,8
- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin  
**kuusikymmentäyksi miljoonaa seitsemänsataa tuhatta euroa**  
**MEUR 61,7**
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15%
- Arvoajankohta 31.12.2011

Helsingissä 13.1.2012  
Realia Management Oy



*Jukka Vuositalo*  
Arviointiasiantuntija, KTM



*Antti Huotari*  
Arviointiasiantuntija, DI



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