

## Technopolis Oyj

---

Lausunto Technopolis Oyj:n  
sijoituskiinteistöjen  
arvonmäärittämisestä  
31.12.2014

Jukka Uusitalo  
Antti Huotari  
Seppo Koponen

22.1.2015



# Toimeksiannon määrittäminen

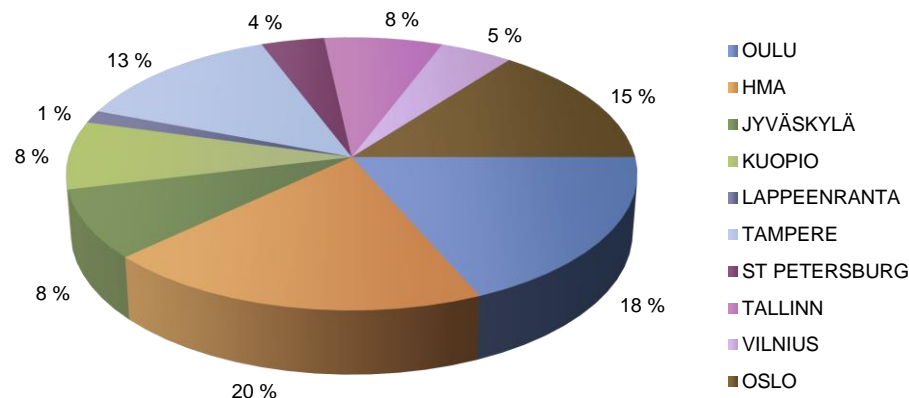
## Toimeksianto

- 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 kirjanpito-standardien (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 määrittely
- Perusteet ja menettelytavat
- Kiinteistöomaisuuden arvo

## Portfolion yhteenveto



2014-12	FAIR VALUE
OULU	248 262 818
HMA	271 611 236
JYVÄSKYLÄ	113 239 992
KUOPIO	111 804 134
LAPPEENRANTA	20 641 838
TAMPERE	186 368 817
PIETARI	55 714 039
TALLINNA	104 587 174
VILNA	64 378 543
OSLO	201 751 177
<b>TOTAL</b>	<b>1 378 359 768</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 – 1/2015 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. Technopolis on kuitenkin alentanut käyttämiään pitkän aikavälin käyttöasteoletuksia verrattuna 31.12.2013 tilanteeseen, 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.
- Tuottovaatimuksissa ei ole tapahtunut kuin marginaalisia muutoksia vuoden 2013 lopun tilanteeseen. Mielestämme kehitys on portfoliotasolla perusteltua.
- Näkemyksemme mukaan tuottovaateet ovat pysyneet ennallaan tai jopa edelleen laskeneet prime –kohteissa.
- Kun prime – kohteita ei ole juurikaan tarjolla, mutta toisaalta rahoituksen saatavuus on jonkin verran helpottunut ja sen hintakin on laskussa kohdistuu prime miinus – kohteisiin kysyntää enenevässä määrin. Näiden kohteiden tuottovaatimukset ovatkin jonkin verran laskeneet.
- Secondary –toimistokohteissa ostajien ja myyjien näkemuserot tuottotasosta ovat edelleen yleisiä, joskin kategorian parhaiden kohteiden kiinnostavuus on lievästi noussut.

## Lausuma arvioinnista

- Markkina-arvo asettuu arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.12.2014.
- 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 31.12.2014

Helsingissä 22.1.2015

Realia Management Oy



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



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



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

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2014 on noin

**miljardi**  
**kolmesataaseitsemänkymmentäkahdeksanmiljoonaa**  
**neljäsataatuhatta euroa**  
**MEUR 1.378,4**

joka jakautuu seuraavasti:

- omistuskohteiden arvo **MEUR 1.324,0**
- rahoitusleasingkohteiden arvo **MEUR 54,4**

- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin **kaksikymmentäkuusimiljoonaa viisisataatuhatta euroa MEUR 26,5**
- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15 %
- Arvoajankohta 31.12.2014