



21.8.2018

Partnera lyhyesti

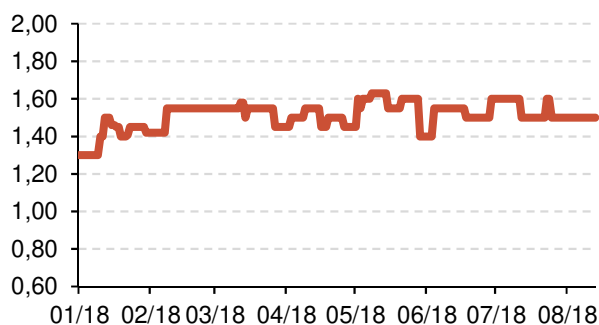
- Partnera Oy ("Partnera") on oululainen laajasti omistettu osakeyhtiö, joka toimii julkisen ja yksityisen sektorin rajapinnassa sijoittajana sekä omistuskohteidensa kumppanina ja neuvonantajana.
- Yhtiön suurin omistaja on Oulun kaupunki 47,15 prosentin osuudella. Valtaosa Partneran noin 28 000 osakkaasta on kotitalouksia.
- Partneran omistusten yhteenlaskettu arvo on arvonmäärityksemme perusteella 88,0 m€ (2,44 € / Partneran osake).
- Partnera jakoi osinkoa 5,1 miljoonaa euroa (14 senttiä osakkeelta) keväällä 2018. Yhtiön hallituksen tavoitteena on jakaa vuosittain noin 5 miljoonan euron osinko myös lähivuosina.
- Arvonmääritys ei reflektoi osakkeen arvoa, vaan osakkeen arvo määrittyy markkinaperusteisesti.

Partneran arvon muodostuminen

Strategiset sijoitukset		Projektisijoitukset		Sijoitukset, kassa ja velat	
Yritys	Omistus	Hanke	Kuvaus	Yritys / sijoitus	Kuvaus
 HOIVATILAT	19 %	Logistiikkakeskus-hanke	<ul style="list-style-type: none"> • 2019 valmistuva logistiikkakeskus Oulun satamaan • Partnera investoi hankkeeseen 10-15 miljoonaa euroa 	FINDA	<ul style="list-style-type: none"> • Merkittävin omistuserä DNA Oyj
 NORDIC OY	34 %	Oulun Rata-piha	<ul style="list-style-type: none"> • Päärahoittajana hankkeen kehitysvaiheessa, jonka kokonaisbudjetti on 3-5 miljoonaa euroa • Hanke on käynnistysvaiheessa 	Julkisesti noteeratut rahastosijoitukset	
		Muut projektit		Kiinteistöt	
				Rahat ja pankkisaamiset	
				Velat	

Osakkeen arvon kehitys Privanetissa sekä jaetut osingot ja pääomanpalautukset

Osakekurssin kehitys 1.1.2018 – 20.8.2018, €



Maksetut osingot ja pääomanpalautukset, 2013-

Pvm	Osinko per osake	Pääomanpalautus per osake	Yht.
4/2013	0,15 €		0,15 €
6/2014	0,40 €		0,40 €
5/2015	1,22 €	0,40 €	1,62 €
5/2016	0,24 €		0,24 €
1/2017	1,49 €		1,49 €
6/2018	0,14 €		0,14 €
Yht.	3,64 €	0,40 €	4,04 €

21.8.2018

Laatimisperiaatteet

- Partneran arvonmääritys perustuu osien summa-analyysiin.
- Arvoanalyysissä kokonaisarvo muodostuu taseen, keskeisten sijoitusten ja markkina-arvojen mukaan
 - Hoivatilat Oy – markkina-arvo ja realisointiin liittyvä arvioitu kustannus
 - Nordic Option Oy – tasearvo
 - Sijoitukset yhtiöissä, joiden pääasiallinen omaisuus liittyy julkisesti noteerattuihin osakkeisiin – omistukset markkina-arvoperusteisesti, muut tase-erät tasearvoon, arvio realisointiin liittyvästä kustannuksesta
 - Julkisesti noteeratut rahastosijoitukset – markkina-arvo
 - Muut sijoitukset, saamiset ja muut varat – tasearvo
 - Kiinteistöt – todennäköinen luovutushinta siltä osin kun riittävällä varmuudella todennettavissa
 - Laskennallinen verovelka on huomioitu niiden omaisuuserien osalta, jotka on arvostettu tasearvoa korkeampaan arvoon
 - Muut velat – tase-arvo
- Laskennallisen verovelan käyvän arvon oikaisu on huomioitu arvonmäärityksessä arvokomponentissa velat.
- Listaamattomien yhtiöiden ja sijoitusyhtiöiden arvostukseen kohdistuu yleisesti likviditeetti- ja/tai sijoitusyhtiöalennus.
- Tämä selvitys ei ole suositus ostaa tai myydä Partnera Oy:n osakkeita. Partnera tai sen hallintoelimet eivät ole tarkastaneet tai hyväksyneet tätä selvitystä.

Tämä selvitys on laadittu vain Partneran käyttöön. Selvitys on laadittu julkisen informaation ja Partneralta saatujen tietojen pohjalta. Tämä selvitys ei ole markkina-arvonmääritys, eikä kehotus tai suositus mihinkään toimenpiteeseen minkään arvopaperin tai sijoituksen osalta. Selvitys perustuu voimassaolevaan sääntelyyn ja vallitsevaan lainsäädäntöön, vallitsevaan taloudelliseen ja markkinatilanteeseen ja muihin olosuhteisiin tämän lausunnon antamispäivänä. Myöhemmät tapahtumat voivat vaikuttaa tämän lausunnon perusteena oleviin olosuhteisiin. Tämä selvitys ei luo kenellekään mitään oikeuksia tai velvollisuuksia Initia Oy:tä kohtaan, eikä Initialle voi syntyä mitään taloudellisia, oikeudellisia tai muita vastuita ketään tahoa kohtaan tämän selvityksen perusteella. Partnera tai sen hallintoelimet eivät ole tarkastaneet tai hyväksyneet tätä selvitystä.

Initia Oy on vuonna 2006 perustettu yrityskaupan, rahoitusjärjestelyiden ja muun taloudellisen neuvonannon, kuten arvonmäärityksien, ammattilainen. Initia on avainhenkilöidensä omistama asiantuntijayritys, joka on ollut mukana toteuttamassa yli viiden miljardin arvosta erilaisia yritys- ja rahoitusjärjestelyitä.