



6

Hallituksen jäsentä



19

Hallituksen kokousta



100%

Keskimääräinen  
osallistumisprosentti



26.3.

Yhtiökokous

# Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2014

**TECHNOPOLIS**  
more than squares

# Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2014

Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 54 mukaisesti. Selvitys sisältää kuvauksen yhtiön hallintoelinten tehtävistä ja toiminnasta sekä yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä.

Technopoliksen tarkastusvaliokunta ja hallitus ovat käsitelleet tämän selvityksen ja se on laadittu toimintakertomuksesta erillisenä selvityksenä. Technopoliksen tilintarkastajana toimiva KPMG Oy Ab on tarkastanut, että selvitys on annettu ja että sen sisältämä kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä yhtiön tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2014 on julkaistu 10.2.2015 ja on myös saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

## Technopoliksen noudattamat säännökset ja hallinnointikoodi

Technopolis Oyj:n hallinto ja päätöksenteko perustuu Suomen lainsäädäntöön ja sen tytäryhtiöiden osalta kunkin toiminta-

maan lainsäädäntöön, konsernin emoyhtiön Technopolis Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden yhtiöjärjestyksiin sekä näitä täydentävään, yhtiön laatimaan päätöksentekovelvoittavaan työjärjestykseen. Technopoliksessa toimintaa ohjaavat myös yhtiön eettiset toimintaperiaatteet sekä sisäiset politiikat ja ohjeet.

Technopolis Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssi) ja yhtiö noudattaa julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia Helsingin pörssin ja Finanssivalvonnan sääntöjä ja määräyksiä sekä Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa, 1.10.2010 voimaantullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Yhtiö ei ole poikennut hallinnointikoodin suosituksista. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internet-sivuilla [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

## Hallintoelimet

Yhtiön hallintorakenteen perustan muodostavat osakeyhtiölain mukaiset toimielimet: yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen työskentelyä avustavat hallituksen valiokunnat ja yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä. Yhtiöllä on lisäksi yhtiökokouksen perustamana pysyvä toimielimenä osakkeenomistajien nimitystoimikunta.

## Yhtiökokous

Ylintä päätöksentekovaltaa Technopoliksessa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa. Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä ja ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään hallituksen kutsusta päätöksenteon niin vaatiessa tai jos osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 10 % yhtiön osakkeista, vaativat sitä kirjallisesti tietyn asian käsittelyä varten. Yhtiökokouksen koolle kutumisesta päättää yhtiön hallitus. Yhtiöjärjestyksen mukaan Technopoliksen yhtiökokoukset pidetään Oulussa, Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat määritellään osakeyhtiölaissa ja yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Näihin kuuluvat muun muassa tilinpäätöksen vahvistaminen, tilikauden voiton käyttämisestä ja osingonmaksusta päättäminen, vastuuvapaudesta yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle päättäminen, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitseminen sekä näiden palkkioista päättäminen. Varsinainen yhtiökokous voi hallituksen tai osakkeenomistajan ehdotuksesta päättää myös muista yhtiökokouksen toimivaltaan osakeyhtiölain mukaan kuuluvista asioista.

Yhtiökokouksen koolle kutumisessa ja järjestämisessä noudatetaan osakeyhtiölain säännöksiä ja Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksia. Technopolis julkaisee yhtiökokouksutun aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla tai sanomalehti Helsingin Sanomissa ja Kalevassa. Lisäksi yhtiökokouksutso julkaistaan pörssitiedotteena hallituksen päätettyä yhtiökokouksen koolle kutumisesta.

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014 Espoossa. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä yhteensä 181 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 56,8 prosenttia yhtiön äänistä. Kokouksessa oli läsnä yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen

muita jäseniä, toimitusjohtaja Keith Silverang ja yhtiön johtoryhmän jäseniä, osakkeenomistajien nimitystoimikunnan puheenjohtaja Risto Murto sekä yhtiökokouksen valitseman tilintarkastusyhteisön nimeämä päävastuullinen tilintarkastaja. Myös hallituksen jäseniksi ensimmäistä kertaa ehdolla olleet henkilöt osallistuivat yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen tekemät päätökset on julkistettu pörssitiedotteena 26.3.2014.

Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

Lisätietoja yhtiökokouksista ja osakkeenomistajien oikeuksista on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

## Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Technopolis Oyj:n vuoden 2013 varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotukset yhtiökokoukselle. Toimikunta on asetettu toistaiseksi.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on vuosittain niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin syyskuun 1. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja, joka on hajauttanut omistustaan esimerkiksi useisiin rahastoihin ja jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ottaa nämä omistukset huomioon ilmoittaessaan omistusosuutensa muutoksista, esittää viimeistään elokuun 31. päivänä yhtiön hallituksen puheenjohtajalle asiaa koskevan kirjallisen pyynnön, tällaisen osakkeenomis-

tajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset lasketaan yhteen nimeämisoikeuden ratkaisevaa ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimetyksi.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestys on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

### Nimitystoimikunnat 2014 ja 2013

Nimitystoimikuntaan valittiin 1.9.2014 tilanteen mukaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajina Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupunginjohtaja Matti Pennanen. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

Nimitystoimikunta antoi 30.1.2015 ehdotuksensa 27.3.2015 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle koskien hallituksen jäsenten palkkioita, hallituksen jäsenten lukumäärää ja hallituksen jäsenten valitsemista. Nimitystoimikunta on ehdottanut yhtiökokoukselle, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 55 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 31 500 euroa ja muille hallituksen jäsenille kullekin 26 250 euroa, sekä kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien jäsenille 600 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa valiokuntien kokoukselta. Lisäksi nimitystoimikunta on ehdottanut, että niille hallituksen jäsenille, joiden kotipaikka on Suomen ulkopuolella, maksetaan kuitenkin kokouspalkkiota 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 900 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 1200 euroa valiokuntien kokoukselta, jos hallituksen jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla. Vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkei-

ta markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuosi-katsaus ajalta 1.1.–31.3.2015 on julkistettu. Jos osakkeita ei sisäpiirisääntelyn johdosta voida hankkia edellä mainittuna aikana, ne hankitaan ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se voimassa olevien sisäpiirisääntöjen mukaisesti on mahdollista.

Nimitystoimikunta on lisäksi ehdottanut, että hallituksen jäsenten lukumäärä olisi 6 ja että toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, valittaisiin hallituksen nykyisistä jäsenistä uudelleen hallituksen jäseniksi Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen ja Pekka Ojanpää. Lisäksi hallituksen uusiksi jäseniksi ehdotetaan valittavan Reima Rytsölä ja Annica Änäs. Hallituksen puheenjohtajaksi ehdotetaan nimitettävän Carl-Johan Granvik ja varapuheenjohtajaksi Jorma Haapamäki.

Vuoden 2014 varsinaiselle yhtiökokoukselle hallituksen jäseniä ja palkkioita koskevat ehdotukset teki 1.9.2013 omistustilanteen perusteella muodostettu nimitystoimikunta. Nimitystoimikuntaan kuuluivat kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajina Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin talousjohtaja Jukka Weisell. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistui nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimi Risto Murto. Nimitystoimikunnan ehdotukset vuoden 2014 varsinaiselle yhtiökokoukselle on julkaistu 31.1.2014 ja vuoden 2015 varsinaiselle yhtiökokoukselle 30.1.2015 pörssitiedotteina ja ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

Nimitystoimikunta kokoontui vuoden 2014 aikana 5 kertaa. Osallistumisprosentti oli 100 %. Technopolis Oyj ei maksa nimitystoimikunnan jäsenille palkkiota heidän osallistumisestaan toimikunnan työhön.

## Hallitus

### Hallituksen valinta ja kokoonpano

Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksesta. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Technopoliksen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään neljä ja enintään seitsemän jäsentä. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous valitsee lisäksi hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi vuosittain jäsentensä riippumattomuutta ja ilmoittaa, ketkä heistä ovat riippumattomia yhtiöstä ja ketkä riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenet ovat velvollisia antamaan yhtiön hallitukselle riittävät tiedot pätevyytensä ja riippumattomuutensa arvioimiseksi sekä ilmoittamaan tiedoissa tapahtuneet muutokset.

Technopoliksen 26.3.2014 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi ja valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen Sari Aitokallion, Carl-Johan Granvikin, Jorma Haapamäen, Pekka Korhosen ja Timo Ritakallion. Uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Pekka Ojanpää. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Carl-Johan Granvikin ja varapuheenjohtajaksi Jorma Haapamäen.

Hallituksen tekemän riippumattomuusarvioinnin mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista, lukuun ottamatta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen varatoimitusjohtajana (1.2.2015 alkaen toimitusjohtajana) toimivaa Timo Ritakalliota Ilmarisen omistusosuuden Technopolis Oyj:ssä ylittäessä 10 %.

Tarkemmat tiedot hallituksen jäsenistä on merkitty yllä olevaan taulukkoon. Hallituksen jäsenten osakeomistustiedot, merkittä-

### Technopoliksen hallitus 31.12.2014

Hallituksen jäsen	Hallituksen jäsen vuodesta	Riippumattomuus	Päätoimi
Carl-Johan Granvik KTM, s. 1949	2011 Hallituksen puheenjohtaja 27.3.2012 alkaen	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Hallitusammattilainen
Sari Aitokallio VT, s. 1960	2013	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Metso Oyj SVP Finance
Jorma Haapamäki DI, s. 1948	2013	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Hallitusammattilainen NV Kiinteistösijoitus Oy ja VVT Kiinteistösijoitus Oy toimitusjohtaja
Pekka Korhonen OTK ja TK, s. 1952	2010, myös vuosina 2007-2008	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Lassila & Tikanoja Oyj toimitusjohtaja
Pekka Ojanpää KTM, s. 1966	2014	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen toimitusjohtaja (1.2.2015 alkaen)
Timo Ritakallio OTK, MBA, s. 1962	2008	Riippumaton yhtiöstä	

vä työhistoria ja luottamustoimet on esitetty yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

### Hallituksen toiminta

Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Laissa mainittujen tehtävien lisäksi Technopoliksen hallitus on vahvistanut toimintaansa varten työjärjestyksen, jossa tarkemmin määritellään hallituksen, sen puheenjohtajan, hallituksen valiokuntien, toimitusjohtajan sekä johtoryhmän keskeiset tehtävät. Hallituksen tulee toiminnassaan aina edistää yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etua.

Laissa mainittujen tehtävien lisäksi Technopoliksessa hallituksen tehtäviin kuuluu muun muassa

- päättää yhtiön strategiasta, liiketoiminnan rakenteesta ja merkittävistä organisaatiotarkoituksista,
- vahvistaa budjetti ja ohjeet, joiden mukaan Technopoliksen riskienhallinta ja sisäinen valvonta järjestetään,

- valvoa yhtiön hallintoprosessien riittävyyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta ja vahvistaa yhtiön raportointijärjestelmä sekä varojen sijoittamista koskevat valtuudet ja ohjeet,
- päättää kiinteistösijoitusomaisuuden hankkimisesta, luovuttamisesta ja investoinneista sekä muista yhtiön liiketoiminnan laajuuteen ja laatuun nähden epätavallisista ja laajakantoisista asioista,
- nimittää toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän vastuualueistaan ja palkitsemisestaan,
- vahvistaa henkilöstön palkitsemisessa ja kannustinjärjestelmissä noudatettavat periaatteet, päättää yhtiön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisjärjestelmistä ja päättää avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta sekä
- määritellä yhtiön osinkopolitiikka ja tehdä voitonjakoehdotus yhtiökokoukselle.

Hallitus arvioi vuosittain omaa toimintaansa ja sen tuloksellisuutta. Hallituksen itsearviointi koostuu kirjallisesta kyselystä, jonka

## Hallituksen jäsenten osallistuminen kokouksiin 2014

Hallituksen jäsen	Hallituksen kokoukset		Tarkastusvaliokunnan kokoukset		Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan kokoukset	
	kpl	%	kpl	%	Kpl	%
Carl-Johan Granvik	11/11	100	4/4	100	-	-
Sari Aitokallio	11/11	100	4/4	100	-	-
Jorma Haapamäki	11/11	100			4/5	80
Pekka Korhonen	11/11	100	3/4	75	-	-
Pekka Ojanpää <sup>1)</sup>	8/8	100			4/4	100
Timo Ritakallio	11/11	100	-	-	5/5	100

## Päätyneet hallituksen jäsenyydet

Matti Pennanen <sup>2)</sup>	3/3	100	-	-	1/1	100
------------------------------	-----	-----	---	---	-----	-----

<sup>1)</sup> Hallituksen ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan jäsen 26.3.2014 alkaen, minkä jälkeen hallitus kokoontui 8 kertaa ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta 4 kertaa.

<sup>2)</sup> Hallituksen ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan jäsen 1.1.2014–25.3.2014 välisenä aikana, jolloin hallitus kokoontui 3 kertaa ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta 1 kerran.

tulokset käydään läpi hallituksen puheenjohtajan johdolla hallituksen kokouksessa. Kyselyssä arvioidaan muun muassa hallituksen strategiatyöskentelyä, hallituksen kokoonpanoa, kokouksissa käsiteltävien asioiden valmistelua ja keskustelun avoimuutta, hyvää hallintotapaa sekä hallituksen ja toimivan johdon yhteistyötä. Hallituksen kokoukset pidetään säännöllisesti etukäteen vahvistetun aikataulun mukaisesti ja lisäksi ylimääräisinä kokouksina tarpeen mukaan. Hallituksen puheenjohtaja valmistelee hallituksen kokouksissa käsiteltävät ja päätettävät asiat yhdessä toimitusjohtajan kanssa. Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet hallituksen jäsenistä on paikalla. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistuvat säännöllisesti yhtiön toimitusjohtaja, talousjohtaja ja lakiasiainjohtaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut yhtiön johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastaja osallistuvat kokouksiin tarvittaessa tai hallituksen kutsusta.

Hallitus piti tilikauden 2014 aikana 11 kokousta. Kokousten osallistumisprosentti oli 100 %. Hallituksen kokousten jäsenkohtai-

set osallistumisprosentit hallituksen ja hallituksen valiokuntien kokousten osalta ilmenevät yllä olevasta taulukosta.

Vuonna 2014 hallituksen työskentelyssä keskeisiä aihealueita olivat yhtiön kasvustrategian toteuttamiseen liittyvät orgaaniset laajentumishankkeet, yhtiön strategisten taloudellisten tavoitteiden päivittäminen sekä yhtiön ympäristöstrategian laajentaminen vastuullisuusstrategiaksi. Hallitus päätti myös yhtiön omien osakkeiden osto-ohjelmasta sekä konsernin avainhenkilöille suunnatun osakepalkkiojärjestelmän jatkamisesta vuosille 2015–2017.

### Hallituksen valiokunnat

Hallitustyöskentelyn tehostamiseksi hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi valiokuntaa, tarkastusvaliokunnan ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan, jotka valmistelevat hallituksen vastuulle ja päätettäväksi kuuluvia asioita. Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet vuosittain varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessaan.

Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja kokemus. Valiokuntien sihteerinä toimii yhtiön lakiasiainjohtaja. Hallitus on vahvistanut valiokunnille työjärjestykset, jotka sisältävät niiden keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

Valiokunnan puheenjohtaja raportoi hallitukselle jokaisesta kokouksesta ja valiokuntien kokousten pöytäkirjat toimitetaan tiedoksi kaikille hallituksen jäsenille. Valiokunnilla ei ole omaa itsenäistä päätöksentekovaltaa.

Valiokuntien kokoonpano vuonna 2014 on esitetty alla olevassa taulukossa.

## Valiokuntien jäsenet 26.3.–31.12.2014

Tarkastusvaliokunta	Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta
Carl-Johan Granvik (puheenjohtaja)	Timo Ritakallio (puheenjohtaja)
Sari Aitokallio	Jorma Haapamäki
Pekka Korhonen	Pekka Ojanpää

## Valiokuntien jäsenet 1.1.–25.3.2014

Tarkastusvaliokunta	Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta
Carl-Johan Granvik (puheenjohtaja)	Timo Ritakallio (puheenjohtaja)
Sari Aitokallio	Jorma Haapamäki
Pekka Korhonen	Matti Pennanen

### Tarkastusvaliokunta

Hallituksella on tarkastusvaliokunta, joka tukee hallitusta yhtiön taloudellista raportointia, sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa koskevien asioiden käsittelyssä. Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on muun muassa

- seurata ja valvoa yhtiön taloudellista raportointia erityisesti tilinpäätös- ja osavuosisiklausuriraportoinnin laadun ja yhtenäis-

syiden osalta ja seurata tilinpäätöksen ja konsernitiilinpäätöksen lakisääteistä tilintarkastusta,

- seurata konsernin taloudellista tilannetta ja rahoitustilannetta,
- seurata sisäisen valvonnan ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta ja perehtyä sisäistä valvontaa ja tarkastusta koskeviin raportteihin sekä selvityksiin yhtiön avainriskeistä ja niiden hallitsemistoimenpiteistä,
- antaa yhtiön johdolle suosituksia koskien sisäisen tarkastuksen painopistealueita ja käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmat ja raportit sekä seurata niiden vaatimia toimenpiteitä,
- pitää yhteyttä ulkoiseen tilintarkastajaan ja käsitellä tilintarkastajan raportit ja seurata niiden vaatimia toimenpiteitä,
- arvioida tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista yhtiölle,
- käsitellä yhtiön hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä vuosittain antama selvitys ja erityisesti siihen sisältyvä kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä,
- käsitellä yhtiön vuosittain julkaisema yhteiskuntavastuuraportti tai muu vastaava vuosikertomus ja
- valmistella tilintarkastajan valintaa koskeva päätösehdotus yhtiökokoukselle.

Valiokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtäväalueen edellyttämä pätevyys ja vähintään yhdellä jäsenellä tulee olla asiantuntemusta erityisesti laskentatoimen tai kirjanpidon taikka tarkastuksen alalla. Valiokunta kokoontuu tarpeen mukaan ja vähintään neljä kertaa vuodessa ennen tulospöytäkirjoja.

Tarkastusvaliokunta voi harkintansa mukaan käyttää sisäisiä asiantuntijoita ja ulkopuolisia neuvonantajia. Valiokunta kuulee kokouksissaan yhtiön päävastuullista tilintarkastajaa tai tämän ollessa estyneenä tilintarkastusyhteisön muuta edustajaa tarpeen mukaan, erityisesti tilinpäätöksen ja osavuositarkastusten käsittely yhteydessä.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2014 aikana 4 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti oli 91,7 %.

Vuonna 2014 tarkastusvaliokunta käsiteli yhtiön tilinpäätöksen ja osavuositarkastukset, vuotuisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä yhteiskuntavastuuraportin. Tarkastusvaliokunta perehtyi toimikaudellaan myös riskienhallinnan ja valuutasuojauksen kysymyksiin.

#### *Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta*

Hallituksella on palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta, joka tukee hallitusta yhtiön johdon palkitsemis- ja nimitysasioiden sekä organisaation ja henkilöstön kehittämiseen liittyvien asioiden käsittelyssä, ja yhtiön palkitsemisjärjestelmien valmistelussa ja kehittämisessä.

Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan keskeisinä tehtävinä on muun muassa

- valmistella toimitusjohtajan ja yhtiön muun ylimmän johdon nimityksiä, palkkausta, palkitsemista ja muita taloudellisia etuuksia koskevia asioita sekä arvioida näiden palkitsemisen kannalta olennaisia yhtiön tavoitteita,
- kartoittaa toimitusjohtajan ja yhtiön muun ylimmän johdon seuraajia sekä arvioida yhtiön johtoa ja muita avainhenkilöitä koskevaa seuraajasuunnitteluprosessia,
- valmistella ja kehittää yhtiön henkilöstön palkitsemiseen liittyviä periaatteita ja palkitsemisjärjestelmiä sekä valvoa palkitsemisjärjestelmien läpinäkyvyyttä, tarkoituksenmukaisuutta, kilpailukykyä ja toimivuutta,
- vastata palkka- ja palkkioselvitykseen liittyviin kysymyksiin yhtiökokouksessa ja
- käsitellä ja valmistella organisaation rakenteeseen sekä johdon ja henkilöstön kehittämiseen liittyviä asioita.

Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta kokoontuu tarpeen mukaan ja vähintään kerran vuodessa. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta voi harkintansa mukaan käyttää sisäisiä asiantuntijoita ja ulkopuolisia neuvonantajia.

Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta kokoontui tilikauden 2014 aikana 5 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti oli 93,3 %.

Vuonna 2014 palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta osallistui yhtiön johdon lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien tavoitteiden linjaamiseen sekä valmisteli konsernin avainhenkilöille suunnatun osakepalkkiojärjestelmän jatkamista vuosille 2015–2017.

#### **Toimitusjohtaja**

Technopoliksen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus. Hallitus myös päättää toimitusjohtajan palkka- ja muista eduista sekä asettaa vuosittain toimitusjohtajalle toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty kirjallisissa toimitusjohtajasopimuksessa.

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti. Toimitusjohtajan keskeisiin tehtäviin kuuluu lisäksi valvoa hallituksen vahvistamien strategisten suunnitelmien noudattamista ja huolehtia hallituksen investointipolitiikan puitteissa tekemien päätösten täytäntöönpanosta. Toimitusjohtaja huolehtii siitä, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen, rahoitusaseman ja kehityksen seuraamiseksi sekä merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista. Toimitusjohtaja myös vastaa siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä kokousmateriaali on valmisteltu asianmukaisesti, ja osallistuu hallituksen kokouksiin esitellen kokouksissa käsiteltävät asiat.

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut vuodesta 2008 alkaen Keith Silverang, BA, MBA, s. 1961. Hän on työskennellyt yhtiössä vuodesta 2004 alkaen muun muassa pääkaupunkiseudun liiketoimintayksikön johtajana. Toimitusjohtajan sijainen on talous- ja varatoimitusjohtaja Reijo Taurainen.

**Johtoryhmä**

Yhtiössä on toimitusjohtajaa avustava johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmä valmistelee tarvittavat päätösesitykset hallitukselle yhtiön strategiasta, kehittämisestä ja investoinneista sekä toimeenpanee tehdyt päätökset. Johtoryhmä laatii hallitukselle esitettäväksi yhtiön budjetin sekä valvoo yhtiön ja sen liiketoimintayksiköiden budjetin toteutumista ja kannattavuutta sekä muita liiketoiminnan kannalta ajankohtaisia asioita. Johtoryhmässä käsitellään myös mm. yhtiön henkilöstöpolitiikkaan ja tiedottamiseen liittyviä kysymyksiä pyrkimyksenä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä.

Johtoryhmä kokoontui vuoden 2014 aikana 19 kertaa. Johtoryhmätyöskentelyn painopistealueita olivat säännöllinen tulosseuranta ja budjetointi, hallituksen strategiayön tukeminen, käynnissä olevien sisäisten kehityshankkeiden seuranta sekä organisaatioasiat.

Tarkemmat tiedot johtoryhmän jäsenistä on merkitty alla olevaan taulukkoon ja heidän osake- ja optio-omistustietonsa, merkittävä työhistoriansa ja mahdolliset luottamustoimensa on esitetty yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

**Technopoliksen johtoryhmä 31.12.2014**

Johtoryhmän jäsen	Asema ja vastuualue yhtiössä	Johtoryhmän jäsen vuodesta
Keith Silverang, BA, MBA, s. 1961	Toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja	2004 Toimitusjohtaja 2008 alkaen
Reijo Tauriainen, FM, s. 1956	Talousjohtaja, Varatoimitusjohtaja	2004
Juha Juntunen, Ins., s. 1973	Operatiivinen johtaja, Johtaja, myynti ja markkinointi	2013
Kari Kokkonen, DI, s. 1963	Johtaja, Kiinteistötoiminnot ja Palvelut	2010
Outi Raekivi, OTK, s. 1968	Lakiasiaintoimintajohtaja, Lakiasiat, Henkilöstöasiat ja Ympäristö ja vastuullisuus	2013

**Valvonta ja riskienhallinta**

Kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvän ulkoisen ja sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä.

**Tilintarkastus**

Yhtiöjärjestyksen mukaan Technopoliksella on yksi tilintarkastaja. Jos tilintarkastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, valitaan lisäksi yksi varatilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tarkastusvaliokunta valmistelee tilintarkastajaa koskevan päätösehdotuksen yhtiökokoukselle. Tarkastusvaliokunta myös arvioi tilintarkastajien toimintaa ja palveluja vuosittain. Tilintarkastajan toimikausi on yhtiön tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy tilintarkastajan valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Technopoliksen yhtiökokouksen valitseman tilintarkastajan edustaman tilintarkastusyhteisön kanssa samaan ketjuun kuuluva tilintarkastusyhtiö toimii pääsääntöisesti myös konsernin tytäryhtiöiden tilintarkastajana.

Tilintarkastaja antaa Technopoliksen varsinaiselle yhtiökokoukselle lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön tilin-

päätöksen yhteydessä ja raportoi säännöllisesti havainnoistaan tarkastusvaliokunnalle.

Varsinainen yhtiökokous 2014 valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n. Tilintarkastuslain mukaan julkisen kaupankäynnin kohteena olevan yhteisön tilintarkastajan, tai tilintarkastusyhteisön toimiessa tilintarkastajana, päävastuullisen tilintarkastajan perättäisten toimikausien enimmäismäärä saa olla enintään seitsemän vuotta. Yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut 27.3.2012 alkaen KHT Ari Eskelinen. Yhtiökokous päätti, että tilintarkastajalle maksetaan palkkio ja kulut korvataan yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

**Sisäisen valvonnan periaatteet**

Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan kaikkea ennaltaehkäisevää toimintaa sekä päivittäistä ja jälkikäteistä valvontaa, jonka tarkoituksena on varmistaa liiketoiminnan tavoitteiden saavuttaminen. Technopoliksen arvot ja eettiset toimintaperiaatteet sekä yhtiön strategia ja taloudelliset ja operatiiviset tavoitteet luovat perustan koko sisäiselle valvonnalle. Technopoliksessa tuetaan yrityskulttuuria, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisena osana päivittäistä yritystoimintaa, ja näin sisäistä valvontaa toteuttavat myös yhtiön muu johto ja henkilöstö kukin oman vastualueensa puitteissa. Konsernin jokaisen yksikön tai yhtiön johto on vastuussa siitä, että käytössä on toimivat ja tehokkaat valvontamenettelyt.

Sisäisen valvonnan tavoitteena Technopolis-konsernissa on varmistaa

- toiminnan tuloksellisuus ja tehokkuus
- toiminnan jatkuvuuden turvaaminen
- taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin luotettavuus
- lakien ja sopimusten sekä Technopoliksen arvojen ja sisäisten ohjeiden sekä eettisten toimintaperiaatteiden noudattaminen
- varallisuuden ja tiedon turvaaminen.

Sisäinen valvonta on osa konsernin jatkuvaa johtamista ja hallintointia. Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Sisäisen valvonnan käytännön to-

teuttamiseen hallituksen ja toimitusjohtajan ohjauksen alaisena osallistuvat erityisesti konsernin johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön keskeisistä toiminnoista tai prosesseista vastaavat henkilöt eri liiketoiminta-alueilta ja alueellisesti eri maantieteellisistä yksiköistä sekä konsernin tukitoiminnoista. Sisäisen valvonnan piiriin kuuluvat kaikki konsernin yhtiöt ja toiminnot. Yksinomaan sisäisestä valvonnasta vastaava organisaatiota Technopoliksella ei ole, vaan sisäistä valvontaa toteutetaan muun muassa riskianalyyysien, konserni- ja liiketoimintajohdon kanssa käytävien riskienhallinta- ja valvontakeskustelujen sekä ennen kaikkea vakioitujen prosessien kautta. Osana tilintarkastustyötä myös ulkoinen tilintarkastaja arvioi ja testaa Technopoliksen sisäisiä kontrolleja.

Technopoliksen liiketoiminnan ydinprosesseissa sekä tuki- ja johtamisprosesseissa noudatetaan kaikkialla yhtenäisiä, johdon vahvistamia toimintaperiaatteita. Liiketoiminnan ydinprosesseihin kuuluvat esimerkiksi liiketilojen vuokraus ja kiinteistöjen ylläpito, johtamisprosesseihin strategia- ja raportointiprosessit ja tukiprosesseihin laskujen hyväksyminen sekä henkilöstön tavoiteasetantaan ja palkitsemiseen liittyvät prosessit. Liiketoiminnan ydin- ja tukiprosessien läpikäynnin yhteydessä tunnustetaan ja kerätään toiminnan kehittämiskohteita ja niistä raportoidaan toimitusjohtajalle.

Päivittäistä valvontaa ovat työohjeet, järjestelmä- ja manuaaliset kontrollit kuten myös vastuiden ja valtuuksien määrittäminen, eriyttäminen, toimenkuvat, hyväksymisvaltuudet ja varamiesmenettelyt sekä taloudellinen ja muu raportointi. Technopoliksen työntekijöillä on kirjallinen toimenkuva, jossa vastuu- ja raportointisuhteet on määriteltä ja jota tarkastellaan ja päivitetään säännöllisesti. Työtehtävät on eriytetty asianmukaisesti, eikä yhtiön työntekijä saa käsitellä Technopoliksen edustajana omaa tai lähipiiriään koskevia liiketoimia tai osallistua tällaista liiketoimea tai muutakaan eturistiriitatilannetta koskevaan päätöksentekoon.

Sisäisen valvonnan painopistealueita olivat vuonna 2014 yhtiön kannattavuuden, operatiivisen tehokkuuden ja riskienhallinnan kriittinen arviointi. Kaikki konsernin liiketoiminta-alueet ja kustannuspaikat analysoitiin kattavasti ulkopuolisen asiantun-

tijan toimesta. Selvityksen tulokset käsiteltiin konsernin johtoryhmässä, minkä seurauksena tunnistettiin useita toimintaa sekä taloudellisesti että operatiivisesti parantavia toimenpiteitä. Sovittujen toimenpiteiden toteutusta seurataan säännöllisellä raportoinnilla.

Prosessien käytännön toimivuutta pyrittiin edelleen tehostamaan järjestelmiä kehittämällä, järjestämällä säännöllisiä koulutuksia sekä aktiivisella tiedottamisella. Esimerkkinä näistä voidaan mainita koko konsernin kattava dokumentinhallintajärjestelmän käyttöönotto sekä hankintoihin liittyvien maksujen automatisointi. Jokaisella yhtiön työntekijällä on pääsy intranet-sivuille, jossa kaikki liiketoiminnan keskeiset prosessit on kuvattu.

#### Sisäinen tarkastus

Technopoliksessa ei toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen ole aiemmin katsottu tarkoituksenmukaiseksi järjestää erityistä sisäisen tarkastuksen organisaatiota. Yhtiön kasvun ja kansainvälistymisen myötä tarkastusvaliokunta on kuitenkin vuoden 2015 alussa käynnistännyt toimenpiteet sisäisen tarkastuksen uudelleen järjestämiseksi. Sisäisen tarkastuksen piiriin kuuluvissa tehtävissä on aiemmin hyödynnetty laajasti konsernin asiantuntijoiden osaamista ja työpanosta, muun muassa yhteistyössä konsernin riskienhallintatoiminnon kanssa. Tämän lisäksi on hankittu tarvittaessa ulkoisia ostopalveluita lisäresursointia tai erityisosaamista vaativien tarkastustehtävien suorittamiseen.

Lakisääteisen tilintarkastuksen lisäksi tarkastusvaliokunta ja hallitus määrittävät vuosittain yhtiön eri toimintoihin ja prosesseihin kohdistuvan tarkastussuunnitelman. Tämän suunnitelman mukaiset tarkastustoiminnot on organisoitu suoritettavaksi erillään yhtiön lakisääteisestä tilintarkastuksesta siten, että ne tilintarkastusyhteisön palveluksessa olevat henkilöt, jotka suorittavat sisäistä tarkastusta, eivät saa olla samoja henkilöitä, jotka ovat vastuussa yhtiön varsinaisesta tilintarkastuksesta. Tarkastustoimintaa suoritetaan toimitusjohtajan ja tarkastusvaliokunnan alaisuudessa ja tarkastusten perusteella syntyneistä havainnoista ja suosituksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle, toimitusjohtajalle, tarkastuskohteen johdolle sekä tilintarkastajalle.

#### Taloudellisen raportointiprosessin ohjaus ja valvonta

Technopoliksen laatimat konsernitilinpäätös ja osavuositarkastukset perustuvat kansainvälisiin raportointistandardeihin (IFRS) sekä kansalliseen lainsäädäntöön, Finanssivalvonnan standardeihin ja Nasdaq Helsinki Oy:n määräyksiin ja ohjeisiin.

Yhtiö raportoi toimintaansa myös EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti. EPRA on eurooppalainen organisaatio, jonka toiminnan tarkoituksena on edistää pörssinoteerattujen kiinteistöyhtiöiden raportoinnin vertailukelpoisuutta ja avoimuutta. Lisäksi Technopolis julkaisee vuosittain yhteiskuntavastuuraportin GRI-standardeja (Global Reporting Initiative) noudattaen.

Sekä ulkoisen laskennan vaatimusten mukaisesta taloudellisesta raportoinnista että liiketoiminnan sisäisen taloudellisen raportoinnin tuottamisesta vastaa konsernin taloushallinto talousjohtajan alaisuudessa. Taloudellisten ennusteiden tuottamisesta vastaa liiketoimintayksikköjen johto yhdessä talousjohtajan alaisuudessa toimivan controller-organisaation kanssa. Liiketoiminnan suunnittelu perustuu hallituksen ja johdon yhdessä laatimaan ja hallituksen hyväksymään pidemmän aikavälin strategiaan, vuotuisiin toimintasuunnitelmiin ja kuukausittain päivitettäviin toteumalukuihin ja vuosienennusteisiin. Vuosibudjetoinnissa liiketoiminnan eri osa-alueille asetetaan strategian mukaiset määrälliset ja laadulliset tavoitteet. Sekä konsernitason että maantieteellisten toimintasegmenttien ja niiden alueellisten liiketoimintayksiköiden taloudellista kehitystä ja ennustetta seurataan kuukausittain yhtenäisellä raportoinnilla. Controller-organisaatio analysoi toteutunutta kehitystä verrattuna ennusteisiin ja raportoi poikkeamista yhtiön johdolle. Taloudelliset sisäiset raportit käsitellään konsernin johtoryhmässä ja hallituksessa lähtökohtaisesti kuukausittain. Raportoinnin johdonmukaisuutta ja luotettavuutta arvioidaan myös osana sisäistä valvontaa erilaisilla järjestelmäkontrolleilla ja täsmätyksillä.

Edellä kuvattu suunnittelu- ja raportointijärjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin ennustamisen ja suunnittelun sekä toimii budjetoinnin apuvälineenä. Vähintään kerran vuodessa käytävissä kehityskeskusteluissa jokaiselle Technopoliksen työn-



tekijälle asetetaan omat vuositavoitteet, joiden saavuttamiseen osa kompensatiosta on sidottu.

Koko vuoden tilinpäätös sekä kolmen kuukauden jaksoissa julkaistavat osavuositarkastukset käsitellään tarkastusvaliokunnassa ja yhtiön hallituksessa ennen niiden julkistamista. Tarkastusvaliokunta kuulee säännöllisesti talousraporttien käsittelyn yhteydessä tilintarkastajia ja kiinteistöjen arvostuksen osalta ulkopuolisia asiantuntijoita sekä tarkastelee mahdollisia sisäisen valvonnan havaintoja. Toimiva johto arvioi talousraportteja ennen niiden käsittelemistä hallituksessa ja tarkastusvaliokunnassa. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja raportoivat hallitukselle kaikki merkittävät poikkeamat hallituksen asettamista tavoitteista tai viimeisimmistä laadituista yhtiön taloudellisista ennusteista.

Taloudellista erityisosaamista vaativien asioiden kontrollointi, kuten sijoituskiinteistöjen ja keskeneräisten rakennushankkeiden käypien arvojen määrittäminen ja ulkomaisten investointien tarkastelu, tehdään tiiviissä yhteistyössä ulkoisten asiantuntijoiden kanssa. Technopoliksessa sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään neljännesvuosittain osana tilinpäätös- ja osavuositarkastusraportointia.

Konsernin käyttämä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetken nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Käytettävä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo. Kassavirtaa laskettaessa vuokratuotot perustuvat kiinteistönhallintajärjestelmästä siirrettäviin tietoihin voimassaolevista vuokrasopimuksista ja niiden päättyessä johdon parhaaseen arvioon tulevasta markkinainformaatiosta. Vuokratuottoja korjataan johdon arvioimilla käyttöasteilla sekä hoito- ja ajanmukaistamiskustannuksilla. Kiinteistöjen käypiin arvoihin liittyvät riskitekijät sisällytetään laskennassa käytettäviin tuottovaatimuksiin.



Vähintään kerran vuodessa Technopolis tarkastuttaa kaiken kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytetyn aineiston ulkopuolisella riippumattomalla asiantuntijalla varmistaakseen, että käytetyt parametrit ja arvot perustuvat markkinahavaintoihin.

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA). Lisäksi konserni hankkii harkintansa mukaan omien laskelmien tueksi ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan.

Tarkempi kuvaus käyvän arvon laskentamallista on esitetty tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

### Riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen ja tunnistaa, arvioida ja mitata merkittävät riskit ja epävarmuudet ja seurata niitä osana päivittäistä liiketoimintojen johtamista. Technopoliksen hallitus on hyväksynyt konsernin riskienhallintapolitiikan, jonka tarkoituksena on määrittää konsernin riskinkantokyky ja -halu, tunnistaa keskeiset riskit sekä varautua niiden toteutumiseen. Riskienhallintapolitiikan noudattamista valvotaan riskienhallintatyökalulla, jossa mitataan koko toiminnan osalta riskienhallinnan toteutumista. Riskienhallintapolitiikan on laatinut toimiva johto ulkopuolisia asiantuntijoita hyödyntäen tarkastusvaliokunnan ohjauksessa.

Riskienhallinta on dynaaminen ja jatkuva prosessi, jolla on keskeinen rooli Technopoliksen strategia- ja vuosisuunnitteluprosessissa. Technopoliksen hallitus seuraa ja arvioi säännöllisesti yhtiön liiketoimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä riskejä ja raportoi niistä lainsäädännön ja yhtiötä koskevien määraysten edellyttämällä tavalla. Riskeihin suhtaudutaan liiketoimintaan normaalisti kuuluvina epävarmuuksina. Riskejä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen tai poistamisen kannalta.

Osana suunnitteluprosessia yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita. Johtoryhmä kartoittaa ja arvioi tunnistetut riskit kunkin riskin vaikuttavuuden ja toteutumisen todennäköisyyden kannalta vähintään vuosittain. Tämän jälkeen analysoidaan keinot, joilla liiketoiminnassa esiintyviä mahdollisuuksia voitaisiin tehokkaasti hyödyntää ja uhkia pienentää tai poistaa. Näin syntyvä päivittynyt riskikartta toimenpidesuunnitteluun käsitellään tarkastusvaliokunnassa ja edelleen osana hallituksen vuotuista riskiarviointia. Tarkastusvaliokunta ja hallitus arvioivat suhtautumista keskeisiin riskeihin sekä tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita tai riskienhallintapolitiikkaa. Riskienhallintaan liittyviä mahdollisia muutoksia koskevat päätökset päivitetään konsernin ohjeistukseen ja prosesseihin.

Riskienhallintaprosessi on integroitu osaksi Technopoliksen jatkuvaa operatiivista toimintaa, toiminnan ohjausjärjestelmää sekä strategiaprosessia. Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan. Jokaisella yhtiön työntekijällä on kuitenkin vastuu tunnistaa tavoitteiden saavuttamista uhkaavia riskejä ja informoida niistä esimiestään. Useilla konsernin työntekijöistä on palkitsemiseen sidottuja riskienhallintatavoitteita.

Ylin vastuu riskienhallinnasta on Technopoliksen hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista, määrittelee riskienhallintapolitiikan ja valvoo sen noudattamista konsernin johdon esittämien raporttien perusteella. Johtoryhmän tehtävänä on organisoida käytännön riskienhallinta ja seurata sen toteutumista omien vastuualueittensa osalta. Liiketoimintayksiköiden ja kon-

sernitoimintojen tehtävänä on toteuttaa riskienhallintaa omassa toiminnassaan sekä raportoida sen antamia tuloksia osana muuta toiminnan raportointia. Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on arvioida riskienhallinnan toimivuutta ja vastaavuutta riskienhallintapolitiikan kanssa.

Technopolis on jaotellut riskit useisiin eri osa-alueisiin, mikä helpottaa niiden hallinnan jalkauttamista organisaatioon sekä seurantaan yhtiön johdon, hallituksen tarkastusvaliokunnan ja hallituksen työskentelyssä.

Osa toimintaympäristöön liittyvistä riskeistä on sellaisia, joiden toteutumiseen yhtiö ei voi vaikuttaa, mutta joihin se voi sopeutua mahdollisten negatiivisten vaikutusten minimoimiseksi. Osaan riskeistä yhtiö taas pystyy toiminnallaan vaikuttamaan esim. vähentämällä riskin toteutumisen todennäköisyyttä tai jopa estämään riskin toteutumisen kokonaan.

Vuonna 2014 riskienhallinnassa esille nousivat erityisesti liiketoiminnan maantieteelliset riskikeskittymät tietyissä kaupungeissa ja Suomessa, valuutariski erityisesti Venäjän ruplan osalta sekä palveluliiketoiminnan kasvattamiseen liittyvät haasteet. Yksi-

tyiskohtaisempaa tietoa Technopoliksen toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä on annettu hallituksen toimintakertomuksessa tilikaudelta 2014, joka on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

Globaaliin  
makrotalouteen  
liittyvät riskit

Kilpailu-  
olosuhteisiin  
liittyvät riskit

Kansainväliseen  
kasvuun liittyvät  
riskit

Asiakkuusriskit

Rahoitusriskit

Kotimaa-  
painotteiseen  
toimintaan  
liittyvät riskit

Operatiiviset  
riskit

Johtoon ja  
henkilöstöön  
liittyvät riskit



**TECHNOPOLIS**

[www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi)