Tilinpäätös 2016

TECHNOPOLIS

Tilinpäätös 2016

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus 2016 ... 3
Viisivuotiskatsaus ... 12
Konsernin tuloslaskelma ... 14
Konsernin laaja tuloslaskelma ... 14
Konsernin tase ... 15
Konsernin rahavirtalaskelma ... 15
Oman pääoman muutoslaskelma ... 16
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet ... 17
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ... 23
Emoyhtiön tuloslaskelma ... 47
Emoyhtiön tase ... 47
Emoyhtiön rahavirtalaskelma ... 48
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ... 49
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot ... 50
Tunnuslukujen laskentakaavat ... 58
Hallituksen voitonjakoehdotus ... 60
Tilintarkastuskertomus ... 61
EPRA-tunnusluvut ... 64
Osakkeenomistajille ... 66

Vakaa koko vuoden tulos

- Liikevaihto oli 172,1 (170,6) milj. euroa, kasvua 0,9 %
- Käyttökate oli 93,1 (93,0) milj. euroa, kasvua 0,1 %
- Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihto kasvoi 1,8 % ja käyttökate nousi 1,2 %
- Taloudellinen vuokrausaste oli 93,4 % (94,6 %)
- Tulos/osake oli 0,33 (0,33) euroa
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli 52,6 (55,0) milj. euroa, laskua 4,2 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,40 (0,45) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,24 (4,09) euroa
- Hallituksen voitonjakoehdotus on 0,12 euroa/osake

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja, käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia eriä kuten luovutusvoittoja tai -tappioita.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista (tunnusluvuista, jotka eivät perustu tilinpäätösnormistoon) tulivat voimaan 3.7.2016. Technopolis esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA:n mukaisia tunnuslukuja, kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

Keskeiset tunnusluvut	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
Liikevaihto, milj. euroa	44,8	41,7	172,1	170,6
Käyttökate, milj. euroa	22,4	20,1	93,1	93,0
Liikevoitto, milj. euroa	20,8	25,7	89,3	88,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	11,9	17,2	52,4	50,0
Tulos/osake, euroa	0,08	0,13	0,33	0,33
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa			0,46	0,52
Omavaraisuusaste, %			41,5	39,3
Oma pääoma/osake, euroa			3,95	3,79
Sijoitetun pääoman tuotto (ROCE), %			5,6	6,1

Keskeiset tunnusluvut (EPRA)	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
Operatiivinen tulos, milj. euroa	12,7	16,2	52,6	55,0
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, euroa	0,10	0,13	0,40	0,45
Nettovarallisuus/osake, euroa			4,2	4,1
Nettovuokratuotto, %			7,4	7,7
Taloudellinen vuokrausaste, %			93,4*	94,6*

* 12/2016: 13 000 m² uudistustyön alla, 12/2015: 16 700 m².

Toimintaympäristö

Maailman BKT jatkoi laskuaan viime kuukausina, ja sen arvioitiin olevan 3,2 prosenttia vuonna 2016, eli alimmillaan sitten vuoden 2009. Vaikka kehittyvien markkinoiden ja Yhdysvaltain kasvun odotetaan voimistuvan, arvioidaan maailmanlaajuisen kasvun (ilman EU:ta) nopeutuvan vain hieman. Maailmankaupan talouden tilanne EU:n ulkopuolella rasittaa euroalueen vientiä, vaikka euroalueen sisäinen kauppa onkin pysynyt kohtalaisena. Euroalueella tuonnin arvioidaan kasvavan vientiä nopeammin. Kansainvälisen politiikan viimeaikainen kehitys on lisännyt protektionismin riskiä. Tällä voi olla haitallisia vaikutuksia maailmankauppaan ja tulevaisuuden talouskasvuun.

Euroopan talouskasvun odotetaan jatkuvan vaatimattomana. Työmarkkinat ovat viime aikoina vahvistuneet ja yksityinen kulutus kasvanut, mutta kasvun vauhdittumiselle on yhä lukuisia esteitä ja hidasteita. Syksyn 2016 ennusteessaan Euroopan komissio arvioi euroalueen BKT:n kasvuksi 1,7 prosenttia vuonna 2016 ja 1,5 prosenttia vuonna 2017. Volatiliteetti ja muut taloudelliset riskit pysyvät suurina Trumpin presidenttiyden ja mahdollisesti epävakaiden Brexit-neuvottelujen seurauksena. (European Commission Economic Forecast, marraskuu 2016)

Suomi

Kasvun odotetaan paranevan Suomessa vähitellen vuosina 2016–2018, vaikka elpyminen on hidasta. Vuonna 2016 kotimainen kysyntä vauhditti kasvua viennin kehityksen ollessa heikko. Tuotannossa rakennus- ja palveluala ovat keskeisimpiä kasvun taustatekijöitä teollisuustuotannon toipuessa erittäin hitaasti. Viennin kasvun arvioidaan paranevan vuosina 2017–2018 ja yksityisen kulutuksen heikkenevän. Työllisyysaste paranee vähitellen, joskin melko hitaasti.

Toimitilojen pitkään kestäneestä rakenteellisesta ylitarjonnasta huolimatta Suomen toimistomarkkinat tarjoavat muita euroalueen maita paremman tuoton samankaltaisella riskiprofiililla. Markkinat jakautuvat yhä enemmän: haetaan tehokkaampaa tilankäyttöä, ja erilaiset coworking- ja muut joustavat yhteiskäyttötilat voittavat alaa perinteisiltä toimitilamarkkinoilta. Vanhojen ja joustamattomien toimistorakennusten purkaminen tai muuttaminen muihin käyttötarkoituksiin sekä tonttien kehittäminen kuitenkin vähentävät ylitarjontaa vähitellen. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste on edelleen korkea 13,5 prosenttia, Oulussa 11,1 prosenttia, Tampereella 10,8 prosenttia ja Jyväskylässä 10,3 prosenttia. (Newsec Property Outlook Autumn 2016 ja Catella Market Indicator Autumn 2016)

Norja

Norjassa talouskasvu jatkuu hitaana, vaikka viimeaikaisten tietojen mukaan talouden aallonpohja on todennäköisesti ohitettu. Öljyyn kytkeytyvien toimialojen supistuminen ei ole ohi, mutta on helpottumassa. Heikko kruunu ei näytä vaikuttaneen edelleenkään öljyyn liittymättömään teollisuuteen, mutta nettovienti edisti BKT:n kasvua merkittävästi vuonna 2016. Öljyyn liittymättömät investoinnit lisääntyvät hitaasti, yksityinen kokonaiskysyntä kasvaa ja rahapolitiikka on yhä elvyttävää. Norjan keskuspankki ennustaa BKT:n kasvun piristyvän vuoden 2016 0,9 prosentista 1,8 prosenttiin vuonna 2017, kun heikentyneiden öljyinvestointien aiheuttama rasitus alkaa helpottaa. Työttömyysasteen uskotaan saavuttaneen huippunsa vuonna 2016 noustuaan tasaisesti koko vuoden 2015.

Vuokralaisten epävarmuus jatkuu, kun öljyyn liittyvän talouden pitkän aikavälin näkymät ovat edelleen epäselvät. Epävarmassa tilanteessa kysyntä painottuu joustavampiin sopimuksiin. Vuonna 2016 Oslon keskustan toimistovuokrat

Toimintaympäristö

Suomi	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	0,2	0,9	1,1
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,2	0,4	1,2
Työttömyysaste, %	9,4	9,1	8,9

Norja	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	0,8	1,2
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,2	3,2	2,3
Työttömyysaste, %	4,4	4,7	4,5

Ruotsi	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	3,8	3,6	2,6
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,1	1,1	1,4
Työttömyysaste, %	7,4	6,9	6,7

Viro	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,4	1,5	2,5
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	0,1	0,5	1,4
Työttömyysaste, %	6,1	5,6	5,5

Venäjä	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-3,7	-0,8	1,1
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	15,6	7,2	5,0
Työttömyysaste, %	5,6	5,8	5,9

Liettua	2015	2016e	2017e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,6	2,6	3,0
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	-0,7	0,5	1,2
Työttömyysaste, %	9,1	7,8	7,6

Lähde: Kansainvälinen valuuttarahasto, joulukuu 2016

nousivat, kun taas kaupungin taajamissa vuokrat laskivat. Toimistojen vajaakäyttöaste Oslossa on nyt 8,3 prosenttia. Fornebussa, missä Technopoliksen kampus sijaitsee, vajaakäyttöaste on alle 5 prosenttia. (Newsec Property Outlook, Autumn 2016)

Ruotsi

Ruotsin talouden näkymät ovat edelleen hyvät. Kotimainen kysyntä on voimakasta, sillä työvoimaa on saatavilla, rakennusala kasvaa voimakkaasti ja julkisen sektorin kulutus jatkuu. Tämä hyödyttää pääasiassa palvelusektoria, kun taas teollisuustuotannossa ja viennissä kasvu on ollut heikkoa. Yleinen kysyntä jatkuu vaimeana lähivuosina samalla, kun Ruotsin kruunun arvioidaan vahvistuvan. Vaikka inflaatio Ruotsissa kasvaa, nousu on edelleen melko heikkoa. Kotitalouksien tilanne jatkuu todennäköisesti vahvana tulevina vuosina käytettävissä olevien tulojen kasvaessa ja inflaation pysyessä yhä suhteellisen vähäisenä.

Toimistojen vuokrat Göteborgin keskustassa jatkavat nousuaan ja vajaakäyttöaste laskuaan, minkä vuoksi myös uusiin toimistokiinteistöihin investoidaan. Kapasiteetin kasvusta huolimatta markkinoiden vuokratason arvioidaan nousevan, sillä kysyntä on edelleen tarjontaa suurempaa. (Newsec Property Outlook, Autumn 2016)

Viro

Virossa heikko vienti ja investoinnit ovat hillinneet kasvua, mutta nyt on havaittavissa merkkejä talouden käänteestä. Korkea työllisyysaste ja palkkojen nopea kasvu ovat samanaikaisen matalan inflaation kanssa lisänneet yksityistä kulutusta. Nämä tulevat olemaan Viron talouskasvun ajureita seuraavien kahden vuoden ajan yhdessä paranevien vientinäkymien kanssa. Työllisyysaste pysyy hyvänä ja nimellispalkat jatkavat kasvuaan. Useita vuosia jatkuneen deflaation jälkeen kuluttajahintojen arvioidaan nousevan tulevina vuosina, minkä pitäisi hillitä yksityistä kulutusta.

Tallinnassa suosituimpien toimistoalueiden ja uusien A-luokan rakennusten vajaakäyttöaste on edelleen erittäin alhainen. Tilanteen arvioidaan muuttuvan tulevina vuosina tarjonnan lisääntyessä merkittävästi. Vuokrien odotetaan kuitenkin pysyvän nykytasolla. Vahvoista talousnäkymistä huolimatta riskit toimitilamarkkinoilla ovat kasvaneet.

Venäjä

Kahden vuoden taantuman jälkeen Venäjän talous on palaamassa kasvu-uralle vuonna 2017 reaalipalkkojen nousun lisätessä yksityistä kysyntää ja matalien korkojen tukiessa investointeja. Rakenteelliset pullonkaulat ovat kuitenkin yhä este talouden monipuolistumiselle. Elpymisen vauhti riippuu myös öljyn hinnan noususta. Inflaatiota on onnistuttu hillitsemään tiukalla rahapolitiikalla, jota voidaan nyt löysentää. Tämä tukee toipumista entisestään, erityisesti investointeja.

Toimistojen vajaakäyttöaste laski edelleen Pietarissa vuoden loppupuolella: kolmannella neljänneksellä A-luokan toimistojen vajaakäyttöaste oli 7,3 prosenttia eli alimmillaan sitten vuoden 2007, kun se toisella neljänneksellä oli 8,5 prosenttia. B-luokan toimistojen vajaakäyttöaste puolestaan laski 11,1 prosenttiin. Laskun taustalla on vahva kysyntä rakennus- ja IT-aloilla. Pietarin toimistokanta on kasvanut tasaisesti usean viime vuoden ajan. Uusia kiinteistöjä arvioidaan kuitenkin valmistuvan selvästi vähemmän vuonna 2017, sillä investoinnit ovat vähentyneet talouden taantuman jälkeen. Kolmannella neljänneksellä toimistojen keskivuokrat pysyivät ennallaan. (JLL: St. Petersburg Office Market Q3/2016)

Liettua

Liettuassa viennin elpyminen ja kuluttajien kannalta suotuisa työmarkkinoiden tilanne ovat talouden kasvun keskeisiä taustatekijöitä vuonna 2017. Työttömyyden lasku ja työvoiman puute vaikuttavat edelleen positiivisesti palkkoihin, mikä puolestaan parantaa kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia. Edeltävää vuotta nopeampi hintojen nousu sitä vastoin todennäköisesti heikentää kotitalouksien ostovoimaa. Viennin ja yksityisen kulutuksen lisäksi myös investoinnit vauhdittavat talouskasvua.

Vilnassa toimistojen vajaakäyttöaste A-luokan toimistoissa vuoden 2016 lopussa oli alle prosentin ja B-luokan toimistoissa alle kaksi prosenttia. Toimistokannan ennustetaan kasvavan yli 30 prosenttia vuosina 2016–2017, mutta modernien toimitilojen voimakkaan kysynnän odotetaan pitävän vajaakäyttöasteet terveellä tasolla. Vuokrien arvioidaan kuitenkin laskevan jonkin verran kilpailun lisääntymisen vuoksi. Vilnassa prime-toimistokiinteistöjen keskituotot ovat edelleen noin 7,0 prosenttia. (Newsec Property Outlook Autumn 2016, Colliers Lithuania)

Liiketoimintasegmentit

Suomi	1-12/2016	1-12/2015	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	15	16	-6,3
Vuokrattava pinta-ala, m² *	486 500**	526 900**	-7,7
Keskimääräinen vuokra, €/m² *	17,0	17,0	-0,2
Taloudellinen vuokrausaste, % *	90,7**	92,9**	-2,2 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	102,0	107,4	-5,1
Liikevaihto, milj. euroa	120,5	125,0	-3,6
Käyttökate, milj. euroa	64,3	69,0	-6,8
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	7,6	7,8	-0,2 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	997,6	984,8	1,3

* Kauden lopussa.
** 12/2016: 9 700 m² uudistustyön alla, 12/2015: 16 700 m².

Baltic Rim	1-12/2016	1-12/2015	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	3	3	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m² *	161 200	147 000	9,7
Keskimääräinen vuokra, €/m² *	14,9	15,2	-2,0
Taloudellinen vuokrausaste, % *	99,7	99,5	0,2 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	26,7	25,1	6,5
Liikevaihto, milj. euroa	29,5	26,8	10,1
Käyttökate, milj. euroa	16,6	14,2	16,8
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	8,7	8,7	0,0 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	292,3	246,7	18,4

* Kauden lopussa.
Vilnan uudessa rakennuksessa oli 31.12.2016 yhä 8 600 m² rakenteilla olevaa tilaa.

Skandinavia	1-12/2016	1-12/2015	Muutos, %
Kampusten lukumäärä *	2	1	100,0
Vuokrattava pinta-ala, m² *	98 700**	66 500**	48,4
Keskimääräinen vuokra, €/m² *	22,3	21,5	3,6
Taloudellinen vuokrausaste, % *	96,8**	97,1**	-0,3 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	20,7	17,8	16,5
Liikevaihto, milj. euroa	22,0	18,8	17,4
Käyttökate, milj. euroa	12,2	9,9	23,9
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, % *	5,5	6,1	-0,6 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa *	334,3	194,4	71,9

* Kauden lopussa.
** 12/2016: 3 300 m² uudistustyön alla, 12/2015: ei neliöitä uudistustyön alla.

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 746 400 m² (740 400 m²).

Suomi

Kampusten lukumäärän ja vuokrattavan pinta-alan pieneneminen johtuvat divestoinneista Lappeenrannassa, Tampereella ja Oulussa. Vuokraustoiminnan liikevaihdon ja käyttökatteen lasku johtui pääosin vertailukaudelle kohdistuneista 5,4 milj. euron korvauksista, jotka aiheutuivat kahden asiakkaan ennenaikaisesti päätetyistä sopimuksista Oulussa. Vuoden 2016 luvut sisältävät 1,2 milj. euroa sopimusten päättämiskorvauksia. Oulun vuokrausasteen heikkeneminen on merkittävin syy segmentin vuokrausasteen laskuun. Käyvät arvot nousivat markkinoiden tuottovaatimuspaineen sekä Vantaan ja Tampereen kasvuhankkeiden valmistumisen ansiosta.

Baltic Rim

Baltic Rim -segmentissä on kolme kampusta kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuassa ja Pietari Venäjällä.

Vuokrattava pinta-ala, liikevaihto ja käyttökate kasvoivat vuodentakaisesta Tallinnan uuden kiinteistön valmistumisen ja Vilnan uuden kiinteistön osittaisen valmistumisen myötä. Ruplan heikkeneminen alensi liikevaihtoa 0,8 milj. euroa ja käyttökatetta 0,6 milj. euroa edelliseen vuoteen verrattuna. Käypien arvojen kehitys on ollut positiivista kaikissa kolmessa kaupungissa, mutta suurin vaikutus on ollut uudella kiinteistöllä Vilnassa ja valuuttakurssin kehityksellä Venäjällä.

Skandinavia

Oslon kampuksen lisäksi Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu 1.7.2016 alkaen myös Göteborgin Gårdan kampus, joka on vaikuttanut positiivisesti vuokrattavaan pinta-alaan, liikevaihtoon ja käyttökatteeseen. Keskivuokran nousu vuodentakaiseen verrattuna johtuu Göteborgin korkeammasta hintatasosta. Norjan kruunun heikkeneminen rasitti liikevaihtoa (-0,7 milj. euroa) ja käyttökatetta (-0,4 milj. euroa) ja vastaavasti Ruotsin kruunun heikkeneminen (-0,1 milj. euroa ja -0,1 milj. euroa) edellisen vuoden valuuttakursseihin verrattuna.

Konsernin koko vuoden taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 149,6 (150,3) milj. euroa vuonna 2016. Laskua oli 0,4 % edellisen vuoden vertailukaudesta. Sopimusten ennenaikaisesta päättämisestä saadut korvaukset paransivat vuoden 2015 vuokratuottoja 5,4 milj. eurolla ja vuoden 2016 vuokratuottoja 1,2 milj. eurolla. Palveluliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 10,6 % yhteensä 22,4 (20,3) milj. euroon. Konsernin kokonaisliikevaihto oli 172,1 (170,6) milj. euroa, kasvua 0,9 %. Norjan ja Ruotsin kruunujen sekä Venäjän ruplan heikentyminen pienensivät euroiksi muunnettua liikevaihtoa 1,5 milj. eurolla edelliseen vuoteen verrattuna. Vertailukelpoisin valuuttakurssein liikevaihdon kasvu olisi ollut 1,8 %.

Liiketoiminnan muut tuotot, 0,4 (0,1) milj. euroa, koostuivat pääosin tytäryhtiöiden osakkeiden myynnistä Oulussa sekä Lappeenrannan liiketoiminnan ja Tampereen Finnmedin kampuksen myynnistä. Kiinteistöjen hoitokulut olivat 39,5 (38,9) milj. euroa, kasvua 1,6 %. Hallinnon kulut olivat 13,6 (13,9) milj. euroa, laskua 2,3 %. Liiketoiminnan muut kulut nousivat 26,3 (24,8) milj. euroon. Kasvu (6,2 %) johtui pääosin palveluiden lisääntyneistä kuluista. Kiinteistövero jaksotetaan tasaisesti tilivuodelle, ja tammi-joulukuulle kirjattiin 7,4 milj. euroa kiinteistöveroa.

Konsernin käyttökate oli 93,1 (93,0) milj. euroa, kasvua 0,1 %. Käyttökateprosentti laski hieman 53,6 %:iin (54,5 %) palveluliiketoiminnan osuuden kasvaessa kokonaisliikevaihdosta sekä vertailukauden ennenaikaisten sopimusten päättämiskorvausten vuoksi. Norjan ja Ruotsin kruunun sekä Venäjän ruplan heikentyminen pienensi euroiksi muunnettua käyttökatetta 1,0 milj. eurolla edelliseen vuoteen verrattuna. Ver-

Käyvän arvon muutokset

milj. euroa	Nettotuotto-vaateen muutos	Vuokrausaste-olettaman muutos**	Tilojen uudistustyöt	Muut*	Käynnissä olevat projektit	Yhteensä
Suomi	18,8	-13,9	-5,4	-6,0	2,5	-4,0
Baltic Rim	4,4	-1,8	-2,8	0,5	5,8	6,1
Skandinavia	5,5	-1,9	-3,6	-1,9	0,0	-1,9
Yhteensä	**28,7**	**-17,6**	**-11,8**	**-7,4**	**8,3**	**0,2**

* Muihin eriin sisältyy sopimus- ja budjetointimuutoksia, kiinteistöjen ylläpitokuluja ja tuottojen allokointeja, esimerkiksi sopimusmuutoksia 6,9 milj. euroa ja alaskirjaus Oulussa 5,0 milj. euroa. Norjassa joitain tuottoja allokoitiin palveluille, jolloin ne poistettiin käyvän arvon laskelmista (1,7 milj. euroa).
** Oulussa ja pääkaupunkiseudulla käyttöasteoletukset muutettiin vastaamaan toteumaa ja ajanmukaistamisinvestointeja.

Sopimuskanta, % pinta-alasta

Maturiteetti, vuosia	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
< 1	19	18	17	21	22
1-3	21	22	22	22	20
3-5	17	17	15	14	15
> 5	16	15	18	17	19
Toistaiseksi voimassa olevat	27	28	28	25	24
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	35	36	35	36
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	392,7*	430,0	424,8	407,7	429,7

* Divestoinnit ovat merkittävin syy pienentyneelle sopimuskannalle.

Investointihankkeet 31.12.2016

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *	Valmistuminen
Vilna	Delta	85,8	21 900	35,4	9,8	12/2016**
Helsinki	Ruoholahti 3	35,7	10 300	33,2	7,0	07/2018
Tallinna	Lõõtsa 12	18,8	9 700	13,6	9,0	07/2018

* Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta
** 31.12.2016 Deltan taloudellinen vuokrausaste oli 57,9 %. Rakennuksen muut osat ovat vielä rakenteilla.

tailukelpoisin valuuttakurssein käyttökate kasvoi 1,2 % ja käyttökateprosentti oli 54,2 %.

Kiinteistötoiminnan käyttökate oli 98,9 (99,6) milj. euroa. Palvelutoiminnan käyttökate oli 2,1 (0,8) milj. euroa. Konsernitason kulujen kohdistamisen ja eliminointien vuoksi kiinteistö- ja palvelutoimintojen käyttökatteiden summa eroaa konsernin käyttökatteesta.

Konsernin liikevoitto nousi hieman 89,3 (88,9) milj. euroon johtuen pääosin edellistä vuotta pienemmistä poistoista.

Käyvän arvon muutokset ajanjaksolla olivat yhteensä 0,2 (1,3) milj. euroa. Nettotuottovaatimusten muutoksella oli suurin positiivinen vaikutus, joskin tilojen uudistustyöt ja vuokrausasteolettamat erityisesti Suomen liiketoimintayksiköissä pienensivät vaikutusta. Vieressä erittely käyvän arvon muutoksista vuoden 2015 loppuun verrattuna.

Nettorahoituskulut laskivat merkittävästi 25,5 (30,5) milj. euroon, vaikka korollisten velkojen määrä lisääntyi yli 95 milj. eurolla. Vertailuluku sisälsi Kuopion kiinteistökauppaan liittyneen 2,5 milj. euron varainsiirtoveron. Muu ero vertailukauteen johtuu pääosin valuuttakurssien vaikutuksesta sekä alemmasta keskikorosta ja järjestelykuluista. Tulos ennen veroja nousi huomattavasti ja ylsi 64,2 (55,1) milj. euroon. Tilikauden tulos nousi kuitenkin vain 5 % yhteensä 52,4 (50,0) milj. euroon johtuen korkeammista laskennallisista veroista ja tuloveroista. Osakekohtainen tulos oli vakaa 0,33 (0,33) euroa. Sijoitetun pääoman tuotto laski viime vuodesta oman pääoman ja korollisen vieraan pääoman kasvun johdosta.

EPRA:n mukainen tulos

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja, käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja

tai -tappioita. Operatiivinen tulos oli 52,6 (55,0) milj. euroa. Lasku johtui pääosin korkeammista operatiivisen tuloksen eriin kohdistuvista veroista. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,40 (0,45) euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 680 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2016 vuokrattuna noin 17,6 % vuokratusta pinta-alasta.

Investoinnit

Katsauskauden lopussa käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.12.2016 on esitetty edellisellä sivulla.

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 825,1 (1 562,1) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 1 072,3 (951,4) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 3,95 (3,79) euroa, omavaraisuusaste 41,5 % (39,3 %) ja luototusaste 58,2 % (58,8 %). Omavaraisuusasteen nousu johtui syyskuussa toteutetusta merkintäoikeusannista, vakaasta operatiivisesta tuloksesta, valuuttakurssien muuntoeron ja johdannaisten markkina-arvojen kasvusta sekä Finnmedin kampuksen ja Lappeenrannan liiketoimintayksikön divestoinneista. Luototusaste laski erääntyvien lainojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistökannan kasvun seurauksena. Molemmat tunnusluvut jatkavat paranemista edelleen, kun lainoja lyhennetään kerätyillä varoilla. Konsernin nettovelkaantumisaste kauden lopussa oli 110,5 % (135,1 %) ja koronmaksukyky 4,6 (4,3).

Korollisia velkoja oli kauden lopussa 959,9 (864,8) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 5,1 (5,9) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 43,3 % (28,7 %) oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 56,7 % (71,3 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskikorko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,34 % (2,60 %).

Korollisista veloista 4,1 % (1,6 %) on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 39,2 % (27,1 %) on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,7 (2,7) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 639,2 (546,5) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 43,1 % (57,4 %) ja keskimääräinen suojausaika 4,7 (4,9) vuotta. Yhtiöllä on kolme 50 milj. euron lyhentymätöntä johdannaissopimusta, jotka tulevat voimaan vuosina 2019, 2020 ja 2021, ja joiden maturiteetit ovat 5–15 vuotta. Lisäksi Technopolis Gårdan lainoitukseen liittyy 716,4 milj. SEK korkojohdannaissopimus, joka alkaa vuonna 2019. Edellä mainitut neljä sopimusta eivät ole mukana suojausasteessa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 96,6 (92,4) milj. euroa. Luottolimiiteistä 90,0 (67,3) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 6,6 (25,1) milj. euroa shekkitililimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 54,5 (21,5) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 128,0 (39,4) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 134,0 (139,0) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 752,2 (701,5) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 439,5 (460,1) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 393,2 (402,9) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 60,8 (60,3) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 182,4 (192,6) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 111,3 (117,8) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehdon sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,6 (0,6) milj. euroa. Lisäksi 150 milj. euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteeseen liittyvä kovenantti.

Vastuullisuuden keskeiset tunnusluvut	1-12/2016	1-12/2011	Muutos, %	Tavoite 2020
Hiilidioksidipäästöt, CO_2e kg/m³	40	80	-49	-60 %
Energian kulutus, kWh/ m³	233	246	-5	-12 %

Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtajana toimii Keith Silverang ja varatoimitusjohtajana Reijo Tauriainen. Konsernin johtoryhmään kuuluvat Keith Silverang, Reijo Tauriainen, Juha Juntunen, Kari Kokkonen ja Outi Raekivi.

Technopoliksen linjaorganisaatiossa on kolme maantieteellistä yksikköä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoiminnot kiinteistökehityksen, palveluiden, myynnin sekä konsernin tukitoimintojen toteuttamiseksi.

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 248 (239) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 82 (85) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 112 (100) henkilöä ja konsernin hallinnossa 54 (54) henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 242 (247).

Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa, sekä 1.7.2016 alkaen Ruotsissa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä.

Hallitus

Technopoliksen hallituksessa on kuusi jäsentä: Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Juha Laaksonen, Pekka Ojanpää, Reima Rytsölä ja Annica Ånäs. Hallituksen puheenjohtajana toimii Carl-Johan Granvik ja varapuheenjohtajana Jorma Haapamäki.

Vastuullisuus

Technopolikselle vastuullisuus on jokapäiväistä toimintaa, joka ilmenee ekotehokkaina tiloina, motivoituneena henkilöstönä, menestystä tukevina palveluina ja yhteisöllisyytenä.

Technopolis palkittiin syyskuussa 2016 arvostetulla Green Star -luokituksella GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailussa kolmantena vuotena peräkkäin. Vertailussa mitataan ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintoon liittyviä tekijöitä. Technopoliksen vastuullisuusraportti palkittiin myös EPRAn hopeisella sBPR-luokituksella.

Technopoliksen vastuullisuusstrategian osavuosittain seurattavia tavoitteita ovat vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2020. Veden ominaiskulutus (m³/hlö) poistettiin osavuosittain seurattavien indikaattorien joukosta vuoden lopussa, koska käyttäjämäärän laskentatapa on muuttunut, näin ollen vuodet 2011 ja 2016 eivät ole vertailukelpoisia. Uusi vähennystavoite asetetaan vuonna 2017.

Lisätietoja on yhtiön Vastuullisuusraportissa 2016.

Konsernin strategia ja taloudelliset tavoitteet

Jokavuotisessa strategia-arviossaan elokuussa hallitus totesi Technopoliksen konseptiin perustuvan kilpailustrategian tuottavan tulosta. Yhtiö on pystynyt laajentumaan Ruotsin markkinoille, ja palvelujen liikevaihto sekä tuotto ovat kasvussa. Technopolis jatkaa kampusverkostonsa laajentamista Pohjoismaissa ja Baltiassa keskittyen optimaalisesti yhtiön strategiaan sopiviin sijainteihin, joissa yhtiö voi luoda eniten lisäarvoa konseptillaan. Technopoliksen konseptin ydin on ylivertainen asiakaskokemuksen hallinta, joka tähtää korkeampaan käyttöasteeseen ja tuottoihin. Yhtiö jatkaa myös ydinliiketoimintoihinsa kuulumattomien kiinteistöjen ja kampusten myyntiä kotimaassa.

Yhtiön strategiset tavoitteet vuoteen 2020 ovat ennallaan:

- Liikevaihdon ja käyttökatteen vuosittainen kasvu keskimäärin 10 %
- Palveluliiketoiminnan liikevaihdon osuuden kasvattaminen 15 %:iin yhtiön liikevaihdosta vuoteen 2020 mennessä vertailukelpoiselle kiinteistökannalle
- Sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 5,5 % vuodessa ilman käyvän arvon muutoksia
- Omavaraisuusaste vähintään 35 % yli suhdanteen

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Technopoliksen liiketoimintaan sisältyvät merkittävimmät riskit liittyvät yleiseen taloudelliseen kehitykseen, mikä ilmenee rahoitus- ja asiakasriskeinä.

Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen pohjalta.

Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku on riittävän hajautettu lainojen takaisinmaksuaikataulun ja rahoitusinstrumenttien osalta. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta.

Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä lainamarginaaleihin tulevaisuudessa.

Ulkomaiden lainsäädännön poikkeavuus Suomen lainsäädännöstä sekä viranomaiskäytäntöjen erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa riskejä.

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

Valuuttasuojauspolitiikkansa mukaisesti yhtiö ei suojaa tase-erien translaatioriskiä. Sen sijaan yhtiö voi suojata osan tai kaiken seuraavan 12 kuukauden aikana ulkomaisten valuuttojen kassavirtoihin kohdistuvasta transaktioriskistä. Valuuttakurssivaikutukset tulevat Venäjän, Norjan ja Ruotsin tytäryhtiöistä. Niihin tehdyistä Venäjän rupla- sekä Norjan ja Ruotsin kruunumääräisistä sijoituksista syntyvät muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Lisäksi Venäjän tytäryhtiön vieraan pääoman euromääräisen osuuden muuntamisesta Venäjän rupliksi syntyi realisoitumattomia rahoituskuluja tai -tuottoja, jotka kirjataan tuloslaskelmaan. Kyseinen laina maksettiin ennenaikaisesti takaisin helmikuussa 2016. Nykyisin millään tytäryhtiöllä ei ole korollista vierasta pääomaa muuta kuin paikallisessa valuutassa. Venäjän tytäryhtiössä ei ole korollista vierasta pääomaa lainkaan.

Valuuttakurssimuutosten vaikutukset

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Tuloslaskelma-vaikutus, milj. euroa	Muunto-erovaikutus, milj. euroa	Kokonais-vaikutus omaan pääomaan, milj. euroa	Oma-varaisuusaste
RUB -10	0,0	-7,6	-7,6	41,3 %
RUB +10	0,0	9,3	9,3	41,8 %
NOK -10	0,0	-7,9	-7,9	41,6 %
NOK +10	0,0	9,7	9,7	41,5 %
SEK -10	0,0	-4,1	-4,1	41,6 %
SEK +10	0,0	5,0	5,0	41,5 %

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Liikevaihto, milj. euroa	Käyttökate, milj. euroa
RUB -10	0,8	-0,6
RUB +10	0,9	0,7
NOK -10	-1,6	-1,0
NOK +10	2,0	1,2
SEK -10	-0,3	-0,3
SEK +10	0,4	0,3

Euron muuntokursseina vuoden 2016 tilinpäätöksessä operatiivisen liiketoiminnan osalta on käytetty: Norjan kruunu 9,2927, Ruotsin kruunu 9,4673 ja Venäjän rupla 74,2224. Taseessa euron muuntokursseina on käytetty: Norjan kruunu 9,0863, Ruotsin kruunu 9,5525 ja Venäjän rupla 64,3000.

Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin liikevoittoon ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.12.2016 tilanteen mukaan on esitetty taulukossa yllä.

Tarkastelujakson lopussa Venäjän tytäryhtiöiden yhteenlaskettu pääoma oli 5,4 miljardia Venäjän ruplaa, Norjan tytäryhtiöiden 792 milj. Norjan kruunua ja Ruotsin tytäryhtiöiden 429 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Valuuttakurssimuutosten vaikutukset konsernin liikevaihtoon ja käyttökatteeseen 31.12.2016 tilanteen on esitetty taulukossa yllä.

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Joulukuussa 17,7 % yhtiön vuokratuotoista tuli kymmeneltä yhtiön suurimmalta asiakkaalta. Suurin yksittäinen asia-

kas vuokrasi 3,9 % vuokratusta pinta-alasta ja vastasi 3,1 % vuokratuotoista.

Yhtiö käyttää määräaikaisia ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Sopimustyypin käyttö riippuu markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen kokoa liiketoiminnan muuttuessa. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko sitä nostaen tai laskien. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvonmuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

Yhtiökokous 2016

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 30.3.2016 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Tilinpäätös ja osingonjako
Vuoden 2016 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2015 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 1.4.2016 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 8.4.2016.

Hallitus ja hallituksen palkkiot
Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi. Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Juha Laaksonen, Pekka Ojanpää, Reima Rytsölä sekä Annica Åhäs valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Jorma Haapamäki varapuheenjohtajaksi.

Yhtiön hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 26 250 euroa kullekin muulle hallituksen jäsenelle. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 600 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa valiokuntien kokoukselta. 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 1 200 euroa valiokuntien kokoukselta, jos hallituksen jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla. Hallituksen ja valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Hallituksen vuosipalkkiosta 40 % päätettiin maksaa julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan hankittavina Technopolis Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan yhtiön laatiman hankintaohjelman mukaisesti. Jos palkkiota ei sisäpiirisääntelyn, hallituksen jäsenyyden päättymisen tai muun yhtiöön tai hallituksen jäseneen liittyvän syyn johdosta voida maksaa osakkeina, vuosipalkkio maksetaan kokonaan rahassa. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Yhtiökokouksen jälkeen pitämässään järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Juha Laaksonen, ja muut jäsenet Pekka Ojanpää ja Annica Åhäs. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik, ja muut jäsenet Jorma Haapamäki ja Reima Rytsölä. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja, Reima Rytsölää lukuun ottamatta, sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Tilintarkastaja
Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Ari Eskelinen.

Hallituksen valtuutukset
Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti.

Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti.

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

Ylimääräinen yhtiökokous 2016

Technopoliksen ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 31.8.2016 Espoossa.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen. Valtuutuksen nojalla hallitus voi yhdellä tai useammalla päätöksellä antaa osakkeita

enintään 75 000 000 kappaletta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa noin 70,4 prosenttia yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista.

Uudet osakkeet päätettiin tarjota merkittäväksi yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita (merkintäetuoikeusanti).

Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti. Valtuutus ei kumoa varsinaisen yhtiökokouksen 30.3.2016 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset

Hallituksella on vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi.

Yhtiön hallitus voi omien osakkeiden ostovaltuutuksen nojalla hankkia ja/tai ottaa pantiksi 10 650 000 osaketta. Valtuutuksen perusteella yhtiö oli 31.12.2016 mennessä hankkinut 309 806 omaa osaketta. Vuoden lopussa yhtiöllä oli hallussaan yhteensä 1 947 571 omaa osaketta.

Yhtiön hallitus päätti 25.4.2016 suunnatusta maksuttomasta osakeannista yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 104 990 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita Osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ehtojen mukaisesti. Tämän jälkeen vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen antamasta osakeantivaltuutusta on jäljellä 105 450 010 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous 31.8.2016 valtuutti hallituksen antamaan maksua vastaan osakkeita yhdellä tai useammalla päätöksellä enintään 75 000 000 kappaletta. Hallitus on 31.8.2016 käyttänyt valtuutusta merkintäetuoikeusannista päättämiseksi (ks. edellinen osio). Tämän jälkeen yhtiö voi valtuutuksen nojalla vielä antaa maksua vastaan yhteensä enintään 22 717 970 osaketta.

Technopoliksen hallitus päätti 31.8.2016 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta noin 125 miljoonan euron suuruisesta osakeannista 31.8.2016 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla. Technopolis tarjosi osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 52 282 030 yhtiön osaketta heidän olemassa olevien osakkeidensa omistuksen suhteessa merkintähintaan 2,40 euroa jokaiselta osakkeelta.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Osakkeen kaupankäyntiä ja osakkeenomistajia koskevat tiedot on esitetty taulukko-osan liitetiedossa 20 sivulla 56.

Technopolis Oyj vastaanotti 18.1.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n (BNP) hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli laskenut 5 318 506 osakkeeseen eli 4,99 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj:n 1.9.2015 tiedottama omien osakkeiden hankintaohjelma päättyi 3.2.2016. Yhtiö hankki 2.9.2015–3.2.2016 julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsingin sääntöjen mukaisesti yhteensä 1 329 397 omaa osaketta an 3,5821 euron keskihintaan. Osakkeiden kokonaishankintahinta oli 4 762 050,48 euroa. Yhtiöllä on 31.12.2016 hallussaan 1 947 571 omaa osaketta, mikä vastaa noin 1,2 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

Hallitus päätti 25.4.2016 suunnatusta maksuttomasta osakeannista yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 104 990 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita. Päätös osakeannista perustuu yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 30.3.2016 hallitukselle antamaan valtuutukseen.

Technopolis Oyj vastaanotti 30.5.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n (BNP) hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli noussut 5 415 714 osakkeeseen eli 5,08 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Yhtiö on julkistanut 3.7.2016 alkaen johtohenkilöiden tai heidän lähipiirinsä antamat ilmoitukset pörssitiedotteella, ja nämä tiedot ovat tämän jälkeen saatavilla myös yhtiön verkkosivuilla (Pörssitiedotteet).

Technopoliksen hallitus päätti 31.8.2016 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvasta noin 125 miljoonan euron suuruisesta osakeannista 31.8.2016 pidetyn ylimääräiseen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla. Technopolis tarjosi osakkeenomistajilleen merkittäväksi enintään 52 282 030 yhtiön osaketta heidän olemassa olevien osakkeidensa omistuksen suhteessa merkintähintaan 2,40 euroa jokaiselta osakkeelta. Jokainen yhtiön osakkeenomistaja sai yhden merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä 2.9.2016 omistamaansa yhtä osaketta kohden. Jokaisella kahdella merkintäoikeudella oli oikeus merkitä yksi osake. Merkintäaika alkoi 7.9.2016 ja päättyi 21.9.2016.

Technopolis Oyj julkisti merkintäetuoikeusannin lopullisen tuloksen 28.9.2016. Osakeannissa merkittiin yhteensä 87 034 926 osaketta, joka vastaa noin 166 prosenttia osakeannissa tarjotuista 52 282 030 osakkeesta. Technopolis keräsi osakeannilla noin 124,3 miljoonan euron nettovarat. Yhtiö käyttää varat vakavaraisuuden parantamiseen Gårdan kampuksen ja Oslon kampuksen vähemmistöosuuden oston jälkeen sekä tulevien orgaanisten kasvuhankkeiden ja mahdollisten yritysostojen rahoittamiseen. Osakeannin seurauksena Technopoliksen osakkeiden kokonaismäärä nousi 158 793 662 osakkeeseen.

Technopolis Oyj vastaanotti 5.10.2016 kaksi arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaista liputusilmoitusta. Ensimmäisen liputusilmoituksen mukaan 29.9.2016 BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli noussut 7 942 283 osakkeeseen eli 5,002 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista. Toisen liputusilmoituksen mukaan 4.10.2016 BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli laskenut 7 935 717 osakkeeseen eli 4,998 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista. BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A. on BNP Paribas Investment Partners S.A:n tytäryhtiö. Emoyhtiön BNP Paribas Investment Partners S.A:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ei ylittänyt liputuskynnystä ja oli edelleen yli 5 prosenttia.

Technopolis Oyj vastaanotti 12.10.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli 4.10.2016 noussut 7 946 087 osakkeeseen eli 5,004 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj vastaanotti 20.10.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A:n hallinnoimien rahastojen osuus Techno-

polis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli 19.10.2016 laskenut 7 814 489 osakkeeseen eli 4,92 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Technopolis Oyj vastaanotti 30.11.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 §:n mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BNP Paribas Investment Partners Luxembourg S.A:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli 25.11.2016 laskenut 7 754 096 osakkeeseen eli 4,88 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

11.1.2017 yhteensä 11 174 Technopolis Oyj:n osaketta palautettiin yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ehtojen mukaisesti. Palautuksen jälkeen Technopolis Oyj:n hallussa oli 1 958 745 omaa osaketta.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset yhtiökokoukselle 2017 koskien hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista julkaistiin pörssitiedotteella 17.1.2017.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 36 339 683,65 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,12 (vertailuvuoden osakeantioikaistu osinko 0,15) euroa osaketta kohden eli yhteensä noin 18,8 (17,8) milj. euroa riippuen osingon täsmäytyspäivänä ulkona olevien osakkeiden lukumäärästä. Loput voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko vastaa noin 35,8 % osakekohtaisesta EPRA:n mukaisesta operatiivisesta tuloksesta.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukyky on hyvä eikä ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön maksukykyä.

Tulevaisuudennäkymät

Technopolis arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen nousevan vuodesta 2016 olettaen sijoituskiinteistökannan ja valuuttakurssien säilyvän nykyisellään.

Konsernin taloudellinen tulos on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan, rahoitusmarkkinoiden, kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten sekä valuuttakurssien kehityksestä. Ohjeistukseen voivat lisäksi vaikuttaa muutokset kiinteistökannassa.

Yhtiökokous 2017

Vuoden 2017 yhtiökokous pidetään Espoossa 23.3.2017.

Viisivuotiskatsaus

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

	2016	2015	2014	2013	2012
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	172 076	170 566	161 678	126 335	107 330
Liiketoiminnan muut tuotot	430	51	536	1 996	1 609
Käyttökate	93 068	93 011	87 169	64 125	55 750
Liikevoitto	89 346	88 868	42 865	43 854	48 031
Tulos ennen veroja	64 222	55 127	630	22 649	34 476
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	47 280	44 779	-11 737	28 832	25 821
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	1 825 123	1 562 130	1 502 929	1 560 368	1 082 734
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 624 179	1 426 013	1 378 360	1 410 418	956 520
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	22 585	40 385	26 453	26 390	57 559
Rahat ja pankkisaamiset	128 027	39 378	28 270	54 095	15 676
Oma pääoma	752 868	610 779	575 610	624 289	389 527
Korollinen vieras pääoma	825 844	864 838	841 909	861 863	608 140
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	0,89	5,50	27,98	17,71	15,61
Käyttökatteen muutos, %	0,06	6,70	35,94	15,02	17,27
Liikevoitto/liikevaihto, %	51,92	52,10	26,51	34,71	44,75
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	7,68	8,44	-0,50	6,23	7,36
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	5,65	6,11	3,33	3,56	5,46
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROCE)	5,59	6,05	5,74	4,95	5,69
Omavaraisuusaste, %	41,51	39,31	38,50	40,21	36,19
Nettovelkaantumisaste, %	110,49	135,15	141,35	129,39	152,10
Koronmaksukyky	4,58	4,29	4,84	5,34	4,49
Luototusaste, %	58,18	58,78	59,70	59,47	59,47
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euro	0,46	0,52	0,55	0,46	0,44
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	221 021	88 965	69 061	466 727	115 766
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	248	239	214	187	178

	2016	2015	2014	2013	2012
Osakekohtaiset tiedot [1,3]					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,33	0,33	-0,13	0,26	0,29
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,33	0,33	-0,13	0,26	0,29
Oma pääoma/osake, euro	3,95	3,79	3,63	4,05	3,88
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, laimentamaton, keskimäärin	130 247 085	121 293 778	121 825 207	98 080 426	89 002 913
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, laimennettu, keskimäärin	130 247 085	121 293 778	121 825 207	98 286 225	89 298 865
Ulkona olevien osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussaa	156 846 091	120 392 306	121 902 486	122 115 450	96 192 245
Osakkeiden markkina-arvo, euro	497 024 162	397 288 387	392 507 392	462 267 570	284 865 826
Osakkeiden vaihto, kpl	49 747 491	32 859 940	28 389 026	22 095 150	18 994 144
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	38,19	31,13	26,78	25,89	27,17
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	3,46	4,04	4,09	4,24	3,14
Alin kurssi	2,92	2,97	3,00	2,93	2,35
Keskikurssi	3,18	3,36	3,68	3,50	2,75
Kurssi 31.12.	3,13	3,25	3,22	3,78	2,96
Osinko/osake, euro	0,12 [2]	0,15	0,13	0,09	0,16
Osinko tuloksesta, %	36,54 [2]	44,55	-	33,46	54,15
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,83 [2]	4,56	4,05	2,30	5,31
P/E-luku	8,62	8,79	-24,16	14,55	10,21

[1] Vertailuvuosien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu vuosien 2013 ja 2016 osakeantien johdosta.
[2] Osingonjakoehdotus
[3] Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (1 947 571 kpl).

	2016	2015	2014	2013	2012
EPRA ja kiinteistötunnusluvut					
Vuokrattava pinta-ala, m^2	746 400	740 400	742 000	746 800	644 300
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	52 635	54 955	55 901	40 479	29 860
Operatiivisen tuloksen muutos, %	-4,22	-1,69	38,10	35,57	17,25
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per Share)	0,40	0,45	0,46	0,41	0,33
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,40	94,60	94,70	93,60	95,34
Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	6,60	5,40	5,30	6,40	4,66
Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, % (EPRA Like-for-like Rental Growth)	-0,58	0,42	-1,71	-0,41	2,35
Nettovuokratuotto% (EPRA Net Initial Yield)	7,35	7,74	7,50	7,60	7,80
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value, NAV)	664 496	492 274	479 345	521 056	428 292
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per Share)	4,24	4,09	3,93	4,27	4,45

Konsernin tuloslaskelma

	Liitetieto	2016	2015
Vuokratuotot	1, 2	149 638	150 272
Palvelutuotot	1, 2	22 438	20 294
Liikevaihto yhteensä	1, 2	**172 076**	**170 566**
Liiketoiminnan muut tuotot	2	430	51
Kiinteistöjen hoitokulut	3	-39 549	-38 939
Hallinnon kulut	4	-13 587	-13 903
Liiketoiminnan muut kulut	6	-26 302	-24 764
Käyttökate		**93 068**	**93 011**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	12	233	1 285
Poistot	5	-3 955	-5 429
Liikevoitto		**89 346**	**88 867**
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	7	336	-3 236
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-25 443	-30 476
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	15	-16	-29
Tulos ennen veroja		**64 222**	**55 127**
Laskennalliset verot	8	-5 015	-453
Tuloverot	17	-6 819	-4 635
Tilikauden tulos		**52 389**	**50 040**
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		47 280	44 779
Määräysvallattomille omistajille	14	5 109	5 260
Yhteensä		**52 389**	**50 040**
Osakekohtainen tulos, laimentamaton		0,33	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu		0,33	0,33

Konsernin laaja tuloslaskelma

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

	Liitetieto	2016	2015
Tilikauden tulos		52 389	50 040
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	8, 20, 22	17 743	-9 085
Myytävissä olevat rahoitusvarat	7, 8, 16	12	7
Johdannaiset	8	-4 289	2 498
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	8	748	-555
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		**14 214**	**-7 134**
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**66 603**	**42 905**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		61 049	39 566
Määräysvallattomille omistajille	14	5 554	3 339
Yhteensä		**66 603**	**42 905**

Konsernin tase

	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
VARAT			
PITKÄAIKAISET VARAT			
Aineettomat hyödykkeet	10	5 707	5 414
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	6 697	7 166
Valmiit sijoituskiinteistöt	12	1 624 179	1 426 013
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	12	22 585	40 385
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	13	3 083	4 840
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	5 222	5 239
Sijoitukset ja saamiset	16	1 245	1 561
Laskennalliset verosaamiset	17	16 610	15 878
PITKÄAIKAISET VARAT		**1 685 328**	**1 506 496**
LYHYTAIKAISET VARAT			
Myyntisaamiset	18	4 321	6 549
Muut lyhytaikaiset saamiset	18	7 447	9 708
Rahavarat	19	128 027	39 378
LYHYTAIKAISET VARAT		**139 794**	**55 634**
VARAT YHTEENSÄ		**1 825 123**	**1 562 130**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma	20		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 542	18 551
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		335 360	211 935
Muut rahastot		-12 744	-9 214
Oman pääoman ehtoinen laina		74 221	74 221
Muuntoerot		-10 120	-27 418
Edellisten tilikausien voitto		143 540	121 282
Tilikauden tulos		47 280	44 779
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		**692 992**	**531 050**
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	14	59 876	79 729
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		**752 868**	**610 779**
VELAT			
Laskennalliset verovelat	17	38 104	33 880
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	21, 22	30 019	31 985
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	21, 22	798 427	694 587
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**866 551**	**760 453**
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	21, 22	3 411	3 114
Ostovelat	21, 22	7 652	6 094
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	21, 22	194 641	181 691
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**205 704**	**190 899**
Velat yhteensä		**1 072 254**	**951 352**
OMA PÄÄOMA JA VELAT		**1 825 123**	**1 562 130**

Konsernin rahavirtalaskelma

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

	Liitetieto	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		52 389	50 040
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	12	-233	-1 285
Poistot	5	3 955	5 429
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	15	16	29
Luovutusvoitot		-356	0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua		-464	3 406
Rahoitustuotot ja -kulut	7	25 754	30 526
Verot	8, 17	11 833	5 250
Käyttöpääoman muutos		-2 973	-2 360
Saadut korot	7	290	309
Saadut osingot	7	54	13
Maksetut korot ja maksut		-16 955	-13 952
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	7	-9 719	-10 463
Maksetut verot	8, 17	-3 362	-3 358
Liiketoiminnan rahavirta		**60 231**	**63 582**
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1	-86 951	-67 727
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	1	-4 107	-2 505
Investoinnit muihin sijoituksiin		-486	
Myönnetyt lainat		1	
Lainasaamisten takaisinmaksut	21, 22	3	
Luovutustulot muista sijoituksista		1 176	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		3 920	341
Tytäryritysten hankinta	24	-53 013	
Myydyt tytäryhtiöosakkeet		63 976	
Investointien rahavirta		**-75 479**	**-69 891**
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	21, 22	183 016	278 902
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	21, 22	-203 177	-210 562
Maksetut osingot ja pääoman palautus	14	-19 951	-18 703
Maksullinen osakeanti		125 477	
Omien osakkeiden hankkiminen	20	-1 093	-4 766
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus	14		20 326
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	22	-5 625	-5 625
Lyhytaikaisten lainojen muutos	21, 22	23 880	-41 300
Rahoituksen rahavirta		**102 527**	**18 271**
Rahavarojen muutos	**19**	**87 279**	**11 963**
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1 370	-856
Rahavarat tilikauden alussa		39 378	28 270
Rahavarat tilikauden lopussa		**128 027**	**39 378**

Oman pääoman muutoslaskelma

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma										
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojaus-instrumentti-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto-erot	Kertyneet voittovarat	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	**96 914**	**18 551**	**215 627**	**-11 305**	**188**	**74 221**	**-20 303**	**142 180**	**516 073**	**59 537**	**575 610**
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								44 779	**44 779**	5 260	**50 040**
Muut laajan tuloksen erät											
Muuntoerot							-7 115		**-7 115**	-1 970	**-9 085**
Johdannaiset				1 895					**1 895**	48	**1 943**
Myytävissä olevat rahoitusvarat					7				**7**		**7**
Tilikauden laaja tulos yhteensä				**1 895**	**7**		**-7 115**	**44 779**	**39 566**	**3 339**	**42 905**
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-15 868	**-15 868**	-702	**-16 570**
Pääoman palautus										-2 771	**-2 771**
Omien osakkeiden hankinta			-3 669					-1 097	**-4 766**		**-4 766**
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot								-4 500	**-4 500**		**-4 500**
Määräysvallattomien omistajien sijoitus										20 326	**20 326**
Muut muutokset			-22					567	**545**	0	**546**
Liiketoimet omistajien kanssa			**-3 691**					**-20 898**	**-24 590**	**16 853**	**-7 736**
Oma pääoma 31.12.2015	**96 914**	**18 551**	**211 935**	**-9 410**	**196**	**74 221**	**-27 418**	**166 061**	**531 050**	**79 729**	**610 779**
Oma pääoma 1.1.2016	**96 914**	**18 551**	**211 935**	**-9 410**	**196**	**74 221**	**-27 418**	**166 061**	**531 050**	**79 729**	**610 779**
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								47 280	**47 280**	5 109	**52 389**
Muut laajan tuloksen erät											
Muuntoerot							17 298		**17 298**	445	**17 743**
Johdannaiset				-3 541					**-3 541**	0	**-3 541**
Myytävissä olevat rahoitusvarat					12				**12**		**12**
Tilikauden laaja tulos yhteensä				**-3 541**	**12**		**17 298**	**47 280**	**61 049**	**5 554**	**66 603**
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-17 758	**-17 758**	-1 177	**-18 935**
Pääoman palautus										-232	**-232**
Osakeanti			125 477						**125 477**		**125 477**
Omien osakkeiden hankinta			-1 093						**-1 093**		**-1 093**
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot								-4 500	**-4 500**		**-4 500**
Tytäryhtiöomistuksen muutokset										-23 988	**-23 988**
Muut muutokset		-9	-960[1)]					-264	**-1 232**	-11	**-1 243**
Liiketoimet omistajien kanssa		**-9**	**123 424**				**0**	**-22 522**	**100 894**	**-25 407**	**75 487**
Oma pääoma 31.12.2016	**96 914**	**18 542**	**335 360**	**-12 951**	**208**	**74 221**	**-10 120**	**190 819**	**692 992**	**59 876**	**752 868**

[1)] Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat menot.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Technopolis on kansainvälinen toimistokiinteistöjen omistaja, operoija, kehittäjä sekä palveluiden tarjoaja. Technopolis toimii Suomessa Oulun seudulla, pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Tampereella, Venäjällä Pietarissa, Virossa Tallinnassa, Liettuassa Vilnassa, Norjassa Oslossa sekä Ruotsissa Göteborgissa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektroniikkatie 8, 90590 Oulu.

Technopolis Oyj:n hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkistettavaksi 21.2.2017. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille. Suomen osakeyhtiölain mukaan varsinaisella yhtiökokouksella on oikeus hyväksyä, hylätä tai muuttaa tilinpäätöstä sen julkistamisen jälkeen.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Technopolis Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu 31.12.2016 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksyttyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään euroina.

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus on arvostettu käypään arvoon. Muilta osin konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen.

Konserni on soveltanut 1.1.2016 alkaen uudistettuja standardeja ja huomioinut vuosittaiset parannukset 2012–2014: IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen, jonka seurauksena tilinpäätöksen esittämiseen on tehty pieniä muutoksia. IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, IAS 38 Aineettomat hyödykkeet, IFRS 10 Konsernitilinpäätös, IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä ja IAS 28 Sijoitukset Osakkuus- ja yhteisyrityksiin. Standardimuutosten vaikutukset konsernin tilinpäätökseen ovat vähäiset.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne yhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 %:a osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai sillä muutoin on määräysvalta. Konsernilla on määräysvalta sijoituskohteessa silloin, kun sillä on oikeus ja kyky ohjata sijoituskohteen merkityksellisiä toimintoja ja kun sillä on riski tai oikeus sijoituskohteen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tuottoon käyttämällä valtaansa sijoituskohteessa. Technopolis Oyj:llä on äänivaltaan perustuva määräysvalta kaikissa konserniin yhdisteltävissä tytäryrityksissään. Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konsernilla on yli 20 % yrityksen äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta, mutta ei määräysvaltaa.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenetelmää. Konserni on soveltanut IFRS 1 -siirtymäsäännöksen sallimaa helpotusta olla soveltamatta IFRS 3 -standardia siirtymispäivää (1.1.2004) edeltäviin liiketoimintojen yhdistämisiin. Siirtymispäivän jälkeiset ennen 1.1.2010 toteutetut liiketoimintojen yhdistämiset on käsitelty silloin voimassa olleen IFRS 3 -standardin mukaisesti ja 1.1.2010 alkaen konserni on soveltanut uudistettua IFRS 3 -standardia, jonka mukaan kaikki hankintaan liittyvät kulut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Ehdollinen lisäkauppahinta on arvostettava käypään arvoon, vaikka lisäkauppahinnan toteutumisen ei hankinta-ajankohtana oletettaisi olevan todennäköistä. Hankintahetken jälkeen tapahtuneet muutokset ehdollisessa kauppahintavelassa kirjataan tulosvaikutteisesti.

Sijoituskiinteistön hankintaan sovelletaan IFRS 3 -standardia, jos hankittava kokonaisuus muodostaa sellaisen itsenäisen liiketoimintakokonaisuuden, jota voidaan johtaa ja hallita muista erillisenä kokonaisuutena. Yhtiön määritellessä, onko kyseessä erillinen liiketoimintakokonaisuus, kriteereinä käytetään muun muassa seuraavia tekijöitä: siirtyykö hankitun kokonaisuuden mukana henkilöstöä, hallinnoiko hankittu kokonaisuus itsenäisesti asiakkuuksiaan ja muodostaako hankittu kokonaisuus selkeästi oman liiketoimintakokonaisuuden. Jos edellä mainitut kriteerit täyttyvät, sijoituskiinteistön hankintaan sovelletaan IFRS 3 -standardia, muussa tapauksessa sovelletaan IAS 40 -standardia. Hankinnoissa, joihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, hankittujen kohteiden yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Jos hankinta-ajankohtana hankitun yhtiön hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta, kirjataan erotus liikearvoksi. Tilikauden aikana hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konserniin siitä hetkestä alkaen, jolloin niihin on syntynyt määräysvalta. Tytäryrityksen omistusmuutoksista syntyvät vaikutukset kirjataan suoraan konsernin omaan pääomaan silloin kun konsernin määräysvalta säilyy. Tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät heidän sijoitustensa määrän.

Mikäli konserni on ostanut sijoituskiinteistön, joka ei ole IFRS 3 -standardin mukainen liiketoimintojen yhdistäminen, sijoituskiinteistö on kirjattu hankintahetkellä hankintamenoon. Hankitun sijoituskiinteistön hankintamenoon on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi johtuvat menot, kuten hankintaan liittyvät asiantuntijapalkkiot, varainsiirtoverot ja muut transaktiomenot.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Tilikauden voiton jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille on esitetty tuloslaskelman yhteydessä, ja määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus omasta pääomasta on esitetty omana eränään osana omaa pääomaa. Laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille esitetään laajan tuloslaskelman yhteydessä.

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrityksen tilikauden voitosta tai tappiosta kirjataan tuloslaskelmaan omana eränään. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten velvoitteiden täyttämiseen.

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt on yhdistelty suhteellisella yhdistelyllä niin, että keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden taseet ja tuloslaskelmat sekä laajat tuloslaskelmat on yhdistelty konsernin omistaman osuuden suhteessa rivi riviltä vastaaviin riveihin konsernin tilinpäätöksessä. Mikäli suhteellisesti yhdistellyllä yhtiöllä on tuloslaskelmassa, laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka yksinomaan kuuluvat konsernille tai muille omistajille, on nämä huomioitu tämän mukaisesti myös konsernitilinpäätöksessä. Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille kuuluvaa osuutta ei synny.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta (”toimintavaluutta”). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Konsernilla on euron lisäksi Yhdysvaltojen dollari-, Venäjän rupla-, Norjan kruunu- ja Ruotsin kruunumääräisiä eriä.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja -velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakursseja.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan, mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrityksen myynnin tai määräysvallan menettämisen yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

Konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietarissa, Venäjällä, jonka tilinpäätöksen toimintavaluutta on Venäjän rupla, seitsemän tytäryhtiötä Oslossa, Norjassa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Norjan kruunu sekä kaksi tytäryhtiötä Göteborgissa, Ruotsissa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Ruotsin kruunu.

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista ja palvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla, myynnin oikaisuerillä ja valuuttamääräisen myynnin kurssierolla. Konsernin tuotot kirjataan, kun on todennäköistä, että liiketoimeen liittyvä taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi. Valtaosa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruisina erinä koko vuokrakaudelle. Muutamien asiakkaiden maksamat vuokrat ovat niin kutsuttuja muuttuvia vuokria, joissa vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Koska lopullinen liikevaihtoon perustuva vuokra vahvistuu vasta tilikauden päättymisen jälkeen, liikevaihtoon sidotut vuokrat tuloutetaan tilikauden aikana sopimusten mukaisesti ja tasataan toteumaa vastaavaksi tilikauden lopussa. Yhtiön tuottamat palvelut muodostuvat työympäristö-, työelämä- ja yhteisöpalveluista. Työympäristöpalveluihin lukeutuvat muun muassa aulapalvelut, pysäköinti, siivous- ja ylläpitopalvelut sekä työympäristön muotoilupalvelut. Työelämän palvelut sisältävät muun muassa kokous-, catering- ja ravintolapalveluita, sekä hyvinvointi- ja yksilöpalveluita. Yhteisöpalvelut muodostuvat erilaisista tapahtumista. Vastuu palveluiden tuottamisesta asiakkaille on yhtiöllä, vaikka tiettyjen palveluiden tuottamisen osalta apuna käytetäänkin alihankkijoita. Poikkeuksena tästä ovat henkilökunnalle suoraan suunnatut yksilöpalvelut, joista käyttäjät maksavat suoraan palvelun tuottajalle. Yhtiö mahdollistaa kyseiset palvelut tarjoamalla palvelun tuottamiseen tilat, joista yhtiö laskuttaa tilavuokraa. Tällaisia yksilöpalveluita ovat muun muassa kuntosali- ja kampaamopalvelut. Palvelutuotot kirjataan IAS 18:n mukaisesti, kun palvelut on suoritettu.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että yritys täyttää niihin liittyvät ehdot ja avustukset tullaan saamaan. Erilaisiin kehittämisohjelmiin saadut avustukset esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palvelukuluissa sekä työsuhde-etuuksista aiheutuvissa kuluissa.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenosta.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiin hyödykkeisiin siitä lähtien, kun kehittämisvaiheen menot ovat luotettavasti määritettävissä ja konserni pystyy osoittamaan kuinka tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä. Kehittämismenot kohdistuvat pääasiassa konsernille räätälöityjen ohjelmistojen kehitystyöhön sekä Technopolis-konseptin mukaisten uusien palvelukokonaisuuksien kehittämiseen. Aktivoidut kehittämismenot sisältävät ne materiaali-, työ- ja testausmenot sekä mahdolliset aktivoidut vieraan pääoman menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämismenoja ei aktivoida enää myöhemmin.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten varalta. Jos on viitteitä arvonalentumisesta, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä sen kerrytettävissä oleva rahamäärä. Kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan lisäksi vuosittain keskeneräisistä aineettomista hyödykkeistä riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvonalentumista ei voida peruuttaa enempää kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista, eikä mahdolliseen liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota peruuteta.

Konsernissa ei ole tilinpäätöshetkellä hyödykkeitä, joiden taloudellinen vaikutusaika olisi arvioitu rajoittamattomaksi, tai liikearvoa, jonka arvon alentumista pitäisi testata vuosittain arvonalentumistestein.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvon nousua. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteistöihin kuuluu myös rahoitusleasingsopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Technopolis-konsernilla on omassa käytössä ainoastaan pieniä toimitiloja kiinteistöissä, jotka ovat muuten määritettävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamenomallin mukaisesti, vaan ne sisällytetään käyvän arvon laskentaan.

Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eränään tuloslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteilla olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tilikaudella kirjatuista hankintamenon lisäyksistä. Hankintamenon lisäykset muodostuvat rakennuksiin kohdistuvien perusparannusinvestointien aktivoinneista rakennuksiin.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmääritysprosessi

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivilla markkinoilla maksetut hinnat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnoltaan tai vuokrasopimusrakenteeltaan yhteneviä. Jos toimivilta markkinoilta ei ole löydettävissä vertailtavia hintoja, käypä arvo voidaan määrittää oikaisemalla toimivien markkinoiden hintoja tarkasteluhetkeä ja -tilannetta vastaavaksi tai määrittämällä se tulevaisuuden tuottojen perusteella kassavirtapohjaisesti.

Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa oleviin sopimuksiin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päätyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralla. Yhtiön käyttämät markkinavuokrat perustuvat toteutuneisiin tila- ja kiinteistökohtaisiin vuokratasoihin. Vakaa taloudellinen vuokrausaste vahvistaa käsitystä yhtiön sisäisesti määrittämien vuokratasojen markkinaehtoisuudesta. Myös arvonmäärityshetkellä tyhjänä oleville tiloille määritetään markkinavuokra. Vajaakäyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksolle. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset, autopaikkatuotot ja kokoustilatuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Nettokassavirta muodostuu vajaakäyttöasteella oikaistuista tulevaisuuden vuokratuotoista vähennettynä vuosittaisilla viimeisimpiin tietoihin pohjautuvilla hoitokustannuksilla. Kullekin yhtiölle on määritetty pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joka sisällytetään vuosikohtaisesti nettokassavirtalaskentaan. Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Yhtiö pyytää kvartaaleittain kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta lausunnon kiinteistö- ja aluekohtaisista nettotuottovaatimuksista. Käytettävä nettotuottovaatimus on näiden vaihteluvälien keskiarvo. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan ensisijaisesti hankintamenoon. Jos hankintameno eroaa olennaisesti maa-alueen rakennusoikeuden arvosta, arvostetaan maa-alue rakennusoikeuden arvon perusteella.

Yhtiö analysoi sisäisesti kohdekohtaiset laskelmat ja arvioi siinä käytetyt parametrit sekä aluejohtajan että konsernihallinnon kanssa. Mallin sekä siinä käytettävät parametrit auditoi säännöllisesti ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Lisäksi konserni hankkii harkintansa mukaan omien laskelmien tueksi ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan sekä rakennusoikeuksien arvoista.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan tämän jälkeen valmiusasteen mukaisesti käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään samalla laskentamallilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen valmiusasteen mukainen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt esitetään erillään valmiista sijoituskiinteistöistä ja ne siirretään valmiisiin sijoituskiinteistöihin käyvässä arvossaan käyttöönoton yhteydessä.

Käypään arvoon arvostaminen

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevia rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokittuvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssin kursseihin arvonmäärityspäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittäviltä osin muihin syöttötietoihin kuin tasoon 1 sisältyviin noteerattuihin hintoihin mutta kuitenkin tietoihin, jotka kyseiselle omaisuuserälle tai velalle ovat todettavissa joko suoraan hintana tai epäsuorasti hinnoista johdettuna. Näiden instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä konserni käyttää yleisesti hyväksyttyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäviltä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittäviltä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen lisäyksiä, jotka on aktivoitu taseeseen. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin tehdyt ajanmukaistamiset sekä mahdolliset muut hankkeet, jotka tulee kirjata keskeneräisiin siihen saakka, kunnes ne valmistuvat.

Vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja muiksi vuokrasopimuksiksi sen perusteella, missä määrin vuokratun hyödykkeen omistamiselle ominaiset riskit tulevat vuokralle ottajalle tai vuokralle antajalle. Rahoitusleasingsopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirjataan tulosvaikutteisesti tasasuuruisina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

Konserni vuokralle antajana
Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Konsernilla kaikki vuokralle annetut vuokrasopimukset ovat muita vuokrasopimuksia. Valtaosa vuokratuotoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Kaikki vuokratuotot kirjataan liikevaihtoon. Konsernilla ei ole vuokralle annettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi.

Konserni vuokralle ottajana
Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina.

Vuokralle ottaja kirjaa rahoitusleasingsopimukset vuokrasopimuksen alkamispäivänä taseeseen varoiksi ja veloiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon ja ne poistetaan taseesta sinä aikana, jona hyödykettä odotetaan käytettävän. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan vähennykseen.

Konsernilla on vuokralle otettuna sellaisia pitkäaikaisia toimitilavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Tällöin kiinteistöjen omistamiselle olennaiset riskit ja edut ovat siirtyneet konsernille.

Oma pääoma
Osakepääomana esitetään osakkeet, jotka on laskettu liikkeeseen ennen vuotta 2010. Tämän jälkeen liikkeeseen lasketuista osakkeista saadut varat on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Menot, jotka liittyvät oman pääoman ehtoisten instrumenttien liikkeeseen laskuun tai hankintaan, kirjataan oman pääoman vähennykseksi. Emoyhtiö on hankkinut takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja. Näiden instrumenttien hankintameno on vähennetty omasta pääomasta.

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina eli ns. hybridilaina on laina, joka esitetään konsernitilinpäätöksessä omassa pääomassa. Hybridilaina on muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Lainan velkakirjanhaltioilla ei ole osakkeenomistajille kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Menot, jotka liittyvät oman pääoman ehtoisten instrumenttien liikkeeseen laskuun tai hankintaan, kirjataan oman pääoman vähennykseksi verovaikutuksella vähennettynä.

Rahoitusvarat ja -velat
Technopolis-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja velat -ryhmään sisältyvät sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. 12 kuukauden sisällä erääntyvät sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin tai velkoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksyttyjen hinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot sekä niihin liittyvät verot kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Varat kuuluvat pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne on tarkoitus pitää yli 12 kuukauden ajan tilinpäätöspäivästä. Muussa tapauksessa ne kuuluvat lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Korolliset velat kirjataan taseeseen jaksotettuun hankintamenoon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma sisältää kaikki alle 12 kuukauden aikana erääntyvät korolliset velat, mukaan lukien yrityksen liikkeelle laskemat yritystodistukset.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen
Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä myyntisaamisen arvonalentumisesta. Tulosvaikutteisesti kirjattavan arvonalentumistappion suuruus määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä kaudella ja vähennyksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, kirjattu tappio peruutetaan tulosvaikutteisesti.

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Jos arvonalentumisesta on näyttöä, käyvän arvon rahastoon kertynyt tappio siirretään tulosvaikutteiseksi eräksi.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta
Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskenta-

kriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Vieraan pääoman menot
Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenoon. Aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin. Vieraan pääoman menoja ei ole aktivoitu päättyneellä eikä vertailukaudella.

Rahavarat
Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Työsuhde-etuudet
Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet
Lyhytaikaisia työsuhde-etuuksia ovat palkat ja bonukset ja ne kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana työ on suoritettu.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet
Konsernin henkilöstö kuuluu maksuperusteisiin järjestelmiin ja eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

Osakeperusteiset maksut
Emoyhtiöllä on viisi voimassa olevaa osakepalkkiojärjestelmää. Osakepalkkio-ohjelman mukaiset palkkiot suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät osakkeet arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi. Velka uudelleen arvostetaan aina tilinpäätöspäivänä.

Varaukset ja ehdolliset velat
Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan niiden kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun sen saaminen on käytännössä varmaa. Varausten määrä arvioidaan jokaisena tilinpäätöspäivänä ja määrä muutetaan vastaamaan parasta arviota tarkasteluhetkellä. Konsernilla ei ole tällaisia varauksia.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida luotettavasti määrittää, luokitellaan ehdolliseksi velaksi. Ehdolliset velat esitetään liitetiedoissa.

Verot
Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut ja laskennallisten verojen muutokset. Lähtökohta laskennallisten verojen määrityksessä on, että yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöjään myymällä kiinteistöyhtiöiden osakkeita, ei yksittäisiä kiinteistöjä. Osakkeiden arvo määritetään arvostamalla ne käypään arvoon ja vertaamalla osakkeiden käypää arvoa niiden hankintamenoon.

Laskennallisia verosaamisia syntyy myös, jos tytäryhtiöllä on verotuksessa vahvistettuja tappioita. Laskennallisia verosaamisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että vahvistetut tappiot pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Tappioista syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrä arvioidaan vuosittain tilinpäätöstä laadittaessa. Arviot perustuvat kyseisten yhtiöiden tulevaisuuden tuotto-odotuksiin.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulosvaikutteisesti. Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot esitetään vastaavasti muissa laajan tuloksen erissä. Laskennallisten verojen laskemisessa on käytetty tilinpäätöspäivänä vahvistettua yhteisöverokantaa.

Liikevoitto
Konserni on määrittänyt liikevoiton seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään kiinteistön hoitokulut, hallinnon kulut, liiketoiminnan muut kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä. Muussa tapauksessa ne kirjataan rahoituseriin.

Osakekohtainen tulos
Osakekohtainen tulos esitetään laimentamattomana ja laimennusvaikutuksella oikaistuna. Sekä laimentamattoman että laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa on tilikauden tuloksesta vähennetty oman pääoman ehtoisen lainan verovaikutuksella oikaistut kertyneet korot. Laimentamaton osakekohtainen tulos on laskettu emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää käyttäen. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu optioiden oletetusta käytöstä tulevien lisäosakkeiden laimentavalla vaikutuksella. Optioiden käyttöä ei oteta huomioon osakekohtaista tulosta laskettaessa, jos osakkeen merkintähinta optiolla ylittää osakkeiden keskimääräisen markkina-arvon kauden aikana. Konsernissa ei ole tällä hetkellä meneillään olevia optio-ohjelmia. Mikäli yhtiöllä on ollut osakeanti kuluvalla tai edellisellä tilikaudella, on osakekohtaisia tuloksia laskettaessa tilikausien keskimääräisiä osakkeiden lukumääriä osakeantioikaistu.

Lähipiiritapahtumat

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat osakkuusyritykset ja johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätöksen sisältöön vaikuttavia arvioita ja olettamuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävin yksittäinen muuttuja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Konsernin käyvän arvon mallissa käyttämä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä johto joutuu tekemään arvioita myös markkinavuokran, käyttöasteiden ja hoitokulujen osalta. Arvioita ja olettamuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhainta tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista. Lisätietoja käyvän arvon muutoksista löytyy liitetietojen kohdasta 11. Konsernin johto joutuu arvioimaan tilinpäätöstä laadittaessa myös tappioista syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrää konsernin taseessa. Kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä perustuu arvioon tappiota tehneiden tytäryhtiöiden odotettavissa olevasta verotettavasta tulosta.

Uusia sijoituskiinteistöjä hankittaessa konsernin johto arvioi, onko kyseessä IFRS 3:n mukainen liiketoimintojen yhdistäminen vai yksittäisen omaisuuserän hankinta. Arvioinnin perusteita on selitetty enemmän laadintaperiaatteiden kohdassa Konsernitilinpäätöksen laajuus.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomioinut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, joita ei kuitenkaan ole vielä sovellettu laadittaessa tilinpäätöstä vuodelta 2016, kuten IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista, IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 16 Vuokrasopimukset, sekä muutetut standardit IAS 7 Rahavirtalaskelmat, IAS 12 Tuloverot, IFRS 2 Osakeperusteiset maksut, IFRS 10 Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin.

IFRS 15 korvaa nykyiset IAS 18 ja IAS 11 –standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. Uuden standardin vaikutuksia konsernitilinpäätökseen on arvioitu alustavasti. Tuloutusperiaatteet säilyvät ennallaan, sillä konsernin liikevaihto muodostuu pääasiassa vuokratuotoista, joihin tullaan sovelletaan IFRS 16 -standardia. Uusi IFRS 15 -standardi tulee koskemaan ainoastaan konsernin palvelumyyntiliikevaihtoa, joka muodostuu muun muassa aula-, siivous-, ylläpito-, kokous-, ICT- ja cateringpalveluista. Sopimukset, joihin sisältyy sekä vuokrausta että palvelua, tuloutetaan erillismyyntihinnan perusteella, mitä pitkälti myös nykyinen tuloutuskäytäntö noudattaa. Standardin keskeiset käsitteet, suoritevelvoitteet, erillismyyntihinta, agentti–päämies-suhde, tuloutusperiaatteet sekä vuokra- ja palvelutuottojen jakaminen on analysoitu tulovirtojen kannalta. Palveluille on määritelty sopimuksilla erillismyyntihinnat. Konserni on analysoinut muun palveluliiketoiminnan osa-alueet ja todennut, että sen rooli päämiehenä on yksiselitteinen, tällaisia palveluita ovat muun muassa siivous- ja ICT-palvelut. Palvelutuotot kirjataan ajan kulumisen mukaan tai kun palvelu on suoritettu. Standardi otetaan käyttöön alustavan aikataulun mukaan 1.1.2018 ja kertynyt vaikutus kirjataan soveltamisen aloitusajankohtana. Alustavan analyysin mukaan standardimuutoksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia konsernin tuloutusperiaatteisiin ja konsernitilinpäätökseen. Standardi tulee voimaan 1.1.2018.

IFRS 16 korvaa IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. Uusi standardi soveltuu sekä vuokralle ottajalle että vuokralle antajalle. Uusi standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Konsernissa on aloitettu standardin vaikutusten alustava arviointi. Sen mukaan tonttien vuokrasopimukset tullaan uuden standardin mukaan kirjaamaan taseeseen, kun ne aiemmin ovat olleet taseen ulkopuolisia vastuita. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena.

IFRS 9 korvaa nykyisen IAS 39 -standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Ohjeistus kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisien määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. Alustavan analyysin mukaan standardimuutoksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 2:een selventävät tietyntyyppisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty lähdevero, sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Alustavan analyysin mukaan standardimuutoksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia konsernin tuloutusperiaatteisiin ja konsernitilinpäätökseen.

Muilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

1. SEGMENTTIRAPORTOINTI

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kolme raportoitavaa segmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konserni on yhdistänyt toimintasegmenttejään raportoitaviksi segmenteiksi maantieteellisen sijainnin perusteella. Suomen raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat pääkaupunkiseudun, Tampereen, Kuopion, Jyväskylän ja Oulun liiketoimintayksiköt, Lappeenrannan liiketoimintayksiköstä on luovuttu tilikauden aikana. Baltic Rimin raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Pietarin, Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt ja Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Oslon ja Göteborgin liiketoimintayksiköt. Yhdistetyillä toimintasegmenteillä on kaikilla samankaltaiset taloudelliset ominaispiirteet ja tuloksellisuus. Toimintasegmenttien vuokraus- ja palveluliiketoiminta ovat keskenään samankaltaisia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

Konsernin johto seuraa segmenttien liikevaihto- ja käyttökatetasoja. Käyttökate esittää yhtiön tilikauden tuloksen ennen poistoja, sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta, rahoitustuottoja ja -kuluja sekä tuloveroja. Konsernilla ei ole toimintasegmenttien välillä olennaisia sisäisiä eriä liikevaihdossa eikä käyttökatteessa.

Sarakkeessa "Muut" esitetään varojen kohdalla segmenttien väliset konsernin sisäisten lainojen eliminoinnit. Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka voidaan suoraan kohdistaa raportoiville segmenteille, kuten sijoituskiinteistöt ja saamiset. Investointeihin on sisällytetty aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin sekä sijoituskiinteistöihin liittyvät investoinnit.

2016	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Vuokratuotot	102 030	26 910	20 698	149 638	0	149 638
Palvelutuotot	18 514	2 576	1 348	22 438	0	22 438
Liikevaihto	**120 544**	**29 486**	**22 046**	**172 076**	**0**	**172 076**
Liiketoiminnan muut tuotot	365	66	-0	430	0	430
Liiketoiminnan kulut	-56 594	-13 001	-9 843	-79 438	0	-79 438
Käyttökate	**64 315**	**16 550**	**12 203**	**93 068**	**0**	**93 068**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-5 049	6 205	-923	233		233
Poistot						-3 955
Liikevoitto						**89 346**
Rahoitustuotot ja -kulut						-25 125
Tulos ennen veroja						64 221
Tuloverot						-11 833
Tilikauden tulos						**52 389**
Varat	**1 221 017**	**327 568**	**351 518**	**1 900 102**	**-74 979**	**1 825 123**
Investoinnit	**61 913**	**25 400**	**3 745**	**91 057**		**91 057**

2015	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Vuokratuotot	107 420	25 087	17 765	150 272	0	150 272
Palvelutuotot	17 583	1 698	1 013	20 294	0	20 294
Liikevaihto	**125 003**	**26 785**	**18 778**	**170 566**	**0**	**170 566**
Liiketoiminnan muut tuotot	9	38	5	51	0	51
Liiketoiminnan kulut	-56 016	-12 657	-8 932	-77 606	0	-77 606
Käyttökate	**68 995**	**14 165**	**9 851**	**93 011**	**0**	**93 011**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-15 428	14 895	1 818	1 285		1 285
Poistot						-5 429
Liikevoitto						**88 868**
Rahoitustuotot ja -kulut						-33 740
Tulos ennen veroja						55 127
Tuloverot						-5 088
Tilikauden tulos						**50 040**
Varat	**1 111 464**	**286 585**	**208 612**	**1 606 660**	**-44 530**	**1 562 130**
Investoinnit	**46 930**	**20 885**	**2 393**	**70 208**		**70 208**

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2016	2015
Vuokratuotot	149 638	150 272
Palvelutuotot	22 438	20 294
Liikevaihto yhteensä	**172 076**	**170 566**

Vuoden 2016 vuokratuotot sisältävät kertaluonteisia eriä 1,2 miljoonaa euroa (vuonna 2015 5,4 miljoonaa euroa), jotka liittyvät vuoden toisella vuosineljänneksellä tiedotettuihin sopimusten ennenaikaisiin päättämisiin Oulussa. Vuoden 2015 kertaluonteiset erät liittyivät niin ikään vuokrasopimusten ennenaikaisiin päättämisiin, joista tiedotettiin vuoden 2015 toisella vuosineljänneksellä.

Valtaosa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruisina erinä koko vuokrakaudelle. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 3,1 miljoonaa euroa (2,3 miljoonaa euroa vuonna 2015).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 746 400 kerrosneliömetriä (740 400 kerrosneliömetriä 31.12.2015). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 93,4 % (94,6 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 392,7 miljoonaa euroa (429,7 miljoonaa euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Maturiteetti, vuosia		
< 1	19	22
1-3	21	20
3-5	17	15
> 5	16	19
Toistaiseksi voimassa olevat	27	24
Yhteensä	**100**	**100**

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	**31.12.2016**	**31.12.2015**
Irtisanomisaika		
0-3 kk	9	10
3-6 kk	19	11
7-9 kk	5	18
10-12 kk	7	6
>12 kk	60	55
Yhteensä	**100**	**100**

Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	35	36
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	392,7	429,7
Palvelusopimuskanta, milj. euroa	17,8	

Palvelusopimuskannasta ei ole saatavilla vertailukauden tietoa.

	2016	**2015**
Liiketoiminnan muut tuotot		
Kehittämisohjelmiin saadut toiminta-avustukset	0	2
Myyntitulokset liiketoiminnan luovutuksista	356	0
Muut tuotot	75	50
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	**430**	**51**

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin erilaisiin kehittämisohjelmiin saatuja toiminta-avustuksia, vuokrasopimuksiin liittyviä sopimussakkotuottoja sekä myytyjen sijoituskiinteistöjen myyntivoittoja. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palveluliiketoiminnankuluissa sekä hallinnon kuluissa.

	2016	**2015**
3. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT		
Vuokrat	2 543	3 263
Muut kiinteät toimitilakulut	37 006	35 676
Yhteensä	**39 549**	**38 939**

Vuokrat sisältävät tontin vuokria, kiinteistöjen vuokria sekä toimitilavuokria. Muut kiinteät toimitilakulut sisältävät yleisiä toimitiloihin liittyviä kuluja, kuten esimerkiksi vesi-, sähkö- ja lämmityskuluja, sekä kiinteistöverot.

4. HALLINNON KULUT		
Palkat ja palkkiot	4 663	4 659
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	698	704
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-109	-179
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	212	331
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	385	327
Muut henkilösivukulut	419	410
Hallintopalveluiden kulut	5 166	4 968
Muut hallinnon kulut	2 154	2 683
Hallinnon kulut yhteensä	**13 587**	**13 903**
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä		
Palkat ja palkkiot	12 129	12 310
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 831	1 922
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-330	-425
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	212	331
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	260	327
Muut henkilösivukulut	868	961
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	14 970	15 426

Työsuhde-etuuksista 6,3 miljoonaa euroa sisältyy tuloslaskelman hallinnonkuluihin ja 8,7 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin kuluihin.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	248	239

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 25.

	2016	2015
5. POISTOT		
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	1 519	2 986
Koneet ja kalusto	2 405	2 411
Muut aineelliset hyödykkeet	31	32
Poistot yhteensä	**3 955**	**5 429**
6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Palveluliiketoiminnan kulut	11 518	10 401
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8 703	9 174
Muut liiketoiminnan kulut	6 081	5 189
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**26 302**	**24 764**
Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	254	196
Todistukset ja lausunnot	4	9
Muut palvelut	313	351
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	**572**	**556**
7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	36	83
Muut rahoitustuotot	668	255
Valuuttakurssivoitot	2 628	
Yhteensä	**3 333**	**337**

Valuuttakurssivoitot ovat konsernin sisäisistä lainoista realisoituneita voittoja.

	2016	2015
Rahoituskulut		
Korkokulut yritystodistuksista	644	722
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	338	370
Muut korkokulut	21 788	22 829
Johdannaisten muutos, tuloslaskelmaan kirjattu osuus	1 463	1 105
Valuuttakurssitappiot	1 556	4 145
Muut rahoituskulut	2 653	5 080
Yhteensä	**28 441**	**34 251**
Aktivoidut korkokulut	0	-202
Rahoituskulut yhteensä	**28 441**	**34 049**
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien yhteisöjen tuloksista	-16	-29
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-25 125**	**-33 740**

Johdannaisista 1,5 miljoonaa euroa on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan (1,1 miljoonaa euroa vuonna 2015), koska kyseisiin johdannaisiin ei liity suojattavaa lainaa. Muilta osin konsernin voimassaolevat johdannaisinstrumentit täyttävät suojauslaskennan kriteerit.

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet valuuttamääräisten liiketapahtumien ja monetaaristen erien muuntamisesta euroiksi. Valuuttakurssitappiot muodostuvat emoyhtiön sekä Norjan ja Ruotsin yhtiöiden välisten saamisten ja velkojen muuntamisesta. Valuuttakursseista ja niihin liittyvistä riskeistä on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 22.

Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät		
Myytävissä olevat rahoitusvarat	12	7
Johdannaiset, rahavirran suojaus	-4 289	2 498
Yhteensä	**-4 277**	**2 505**
Verovaikutus	748	-555
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	**-3 529**	**1 951**

Myytävissä olevat rahoitusvarat on arvostettu käypään arvoon, eikä luokitteluun ole tullut muutoksia tilikauden aikana.

	2016	2015
8. TULOVEROT		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-6 819	-4 635
Laskennallisten verojen muutos	-5 015	-453
Tuloverot yhteensä	**-11 833**	**-5 088**
Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	64 222	55 127
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-12 844	-11 025
Tilinpäätöspäivän verokanta	20 %	20 %
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	237	205
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	2 140	1 934
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin	-236	503
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden tuloksen laskennallisiin veroihin	109	-22
Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	-529	1 821
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	1 630	-501
Aikaisempien tilikausien verot	-432	-128
Sijoituskiinteistöjä koskevan laadintaperiaatteen vaikutus tuloveroihin	-1 909	2 126
Tuloverot yhteensä	**-11 833**	**-5 088**
Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja		
Muuntoerot	17 743	-9 085
Myytävissä olevat rahoitusvarat	12	7
Johdannaiset	-4 289	2 498
Yhteensä	**13 466**	**-6 580**

Muuntoeron kauden muutoksista 15,8 miljoonaa euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksesta (4,7 miljoonaa euroa vuonna 2015), 3,1 miljoonaa euroa Norjan kruunun kurssimuutoksesta (4,4 miljoonaa euroa vuonna 2015) ja -1,2 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksesta.

	2016	2015
Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus		
Myytävissä olevien rahoitusvarojen verovaikutus	-2	-1
Johdannaisten verovaikutus	750	-553
Yhteensä	**748**	**-555**
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	17 743	-9 085
Myytävissä olevat rahoitusvarat	10	6
Johdannaiset	-3 539	1 945
Yhteensä	**14 214**	**-7 134**
*) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat		
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	0 %
Liettuan verokanta	15 %	15 %
Norjan verokanta	25 %	27 %
Ruotsin verokanta	22 %	

Norjan verokanta 1.1.2017 alkaen on 24 %.

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS		
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	47 280	44 779
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-5 625	-5 625
Verovaikutus	1 125	1 125
Oikaistu tilikauden tulos	**42 780**	**40 279**
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,33	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,33	0,33
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin		
Laimentamaton	130 247 085	121 293 778
Laimennusvaikutuksella oikaistu	130 247 085	121 293 778

Laimentamatonta ja laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on oikaistu hankittujen omien osakkeiden lukumäärällä.

	2016	2015
10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	13 584	11 967
Lisäykset	1 802	1 630
Vähennykset	-18	
Kurssierot	15	-13
Hankintameno 31.12.	**15 382**	**13 584**
Kertyneet poistot 1.1.	-8 152	-5 158
Tilikauden poisto	-1 519	-2 986
Kurssierot	-4	-26
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	**5 707**	**5 414**
Kirjanpitoarvo 1.1.	5 414	6 808
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 707	5 414
11. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET		
Koneet ja kalusto, hankitut		
Hankintameno 1.1.	8 331	8 995
Liiketoimintojen hankinnat	0	0
Lisäykset	230	328
Vähennykset	-84	-394
Kurssiero	725	-598
Hankintameno 31.12.	**9 201**	**8 331**
Kertyneet poistot	-6 029	-5 536
Vähennysten kertyneet poistot	0	-103
Tilikauden poisto	-558	-819
Kurssiero	-571	428
Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.	**2 043**	**2 302**
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 302	3 459
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 043	2 302

	2016	2015
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing		
Hankintameno 1.1.	11 053	9 282
Lisäykset	1 890	3 504
Vähennykset	-230	-1 733
Kurssiero	4	
Hankintameno 31.12.	**12 717**	**11 053**
Kertyneet poistot	-6 311	-4 719
Tilikauden poisto	-1 847	-1 592
Kurssiero	0	1
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing 31.12.	**4 558**	**4 742**
Kirjanpitoarvo 1.1.	4 742	4 562
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 558	4 742
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	122	148
Lisäykset	0	11
Vähennykset	-4	-0
Tilikauden poisto	-31	-32
Kurssierot	8	-4
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	**95**	**122**
Kirjanpitoarvo 1.1.	122	148
Kirjanpitoarvo 31.12.	95	122

12. SIJOITUSKIINTEISTÖT

2016

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	984 838	194 426		120 579	65 787	60 383	1 426 013
Valuuttakurssien vaikutus		11 109	-1 138			15 559	25 530
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat	26 105		128 976				155 081
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	14 781	1 786	55	1 106	259	-435	17 551
Tilikauden aikana myydyt sijoituskiinteistöt	-64 670			0	0		-64 670
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	43 463			4 989	23 617		72 069
Muut siirrot erien välillä							
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin							
Käyvän arvon muutos	-6 883	526	-1 448	-1 820	612	1 619	-7 394
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**997 635**	**207 846**	**126 444**	**124 854**	**90 275**	**77 125**	**1 624 179**
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	27 645			1 717	11 024		40 385
Lisäykset/vähennykset	23 738			1 194	21 030		45 963
Käyvän arvon muutos	2 513			2 078	3 716		8 306
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-43 463			-4 989	-23 617		-72 069
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**10 433**			**0**	**12 153**		**22 585**
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus							
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	-9 418	-3 212	-1 393	-3 380	-179	525	-17 058
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	18 072	5 524		2 666	1 050	659	27 972
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	**8 655**	**2 312**	**-1 393**	**-714**	**871**	**1 184**	**10 914**
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-16 216	-1 786	-55	-1 106	-259	435	-18 987
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2 513			2 078	3 716		8 306
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	**-5 049**	**526**	**-1 448**	**258**	**4 328**	**1 619**	**233**

Tilikauden aikana hankituista ja myydyistä yksittäisistä sijoituskiinteistöistä sekä liiketoiminnoista ja niiden yhdistämisestä on esitetty tiedot liitetietojen kohdassa 24.

2015

	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	951 929	201 751		104 587	64 379	55 714	1 378 360
Valuuttakurssien vaikutus		-12 116				-7 699	-19 815
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat					3 508		3 508
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	23 954	2 973		1 849	895	148	29 818
Tilikaudella myydyt sijoituskiinteistöt	-320						-320
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	22 353			17 147		5 281	44 781
Muut siirrot erien välillä	3 378						3 378
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin					-3 508		-3 508
Käyvän arvon muutos	-16 456	1 818		-3 004	514	6 939	-10 190
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**984 838**	**194 426**		**120 579**	**65 787**	**60 383**	**1 426 013**
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	20 293			6 160			26 453
Lisäykset/vähennykset	28 677			8 691	9 743	128	47 239
Käyvän arvon muutos	1 028			4 013	1 281	5 153	11 475
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-22 353			-17 147		-5 281	-44 781
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**27 645**			**1 717**	**11 024**	**0**	**40 385**
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus							
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	263	-2 410		-5 387	398	10 867	3 731
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	7 235	7 200		4 232	1 011	-3 781	15 897
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	**7 498**	**4 791**		**-1 155**	**1 409**	**7 086**	**19 629**
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-23 954	-2 973		-1 849	-895	-148	-29 818
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 028			4 013	1 281	5 153	11 475
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	**-15 428**	**1 818**		**1 009**	**1 795**	**12 091**	**1 285**

Konserni määrittää sijoituskiinteistöjen käyvät arvot itse. Konsernin käyttämä käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jolloin se on hierarkian tasoa 3. Valmiit ja rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan samaa kassavirta-analyysimallia käyttäen kaikissa maissa. Laskentamallista on kerrottu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Realia Management Oy:n laatima lausunto Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä 31.12.2016 on saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/yritys/sijoittajille/.

Yhtiö on käyttänyt sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

2016	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni yhteensä
Valmiit sijoituskiinteistöt							
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,0-9,3	5,3-6,3	5	7,6	7,8	11,4	4,8-11,4
Tuottovaatimus, painotettu, %	8	6,1	4,8	7,6	7,8	11,4	7,8
Inflaatio-oletus, %	2	2,0	1,5	2,0	2,0	10,0	
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m²/kk	6,5-34,0	6,3-30,0	21,10	7,7-13,0	11,1-13,0	16,8-42,8	6,3-42,8
Neliöillä painotettu markkinavuokra, eur/m²/kk	12,9	16,5	21,1	12,3	12,6	17,2	13,2
Hoitokulut, eur/m²/kk	4,7	4,4	3,7	2,5	3,1	3,3	4,2
Ajanmukaistamiset, eur/m²/kk	0,9	0,7	2,1	1,1	0,4	0,4	0,9
Muut merkittävät tiedot:							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m²	486 500	65 000	33 700	71 500	54 300	35 400	746 400
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	93,8	96,1	100,0	98,5	99,0	98,7	94,7
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	93,7	95,7	100,0	98,1	99,8	99,1	94,3
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt							
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,9				7,9		
Tuottovaatimus, %	5,9				7,9		
Inflaatio-oletus, %	2,0				2,0		
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m²/kk	20,6				13,0		
Neliöillä painotettu markkinavuokra, eur/m²/kk	20,6				13,0		
Hoitokulut, eur/m²/kk	5,0				2,9		
Muut merkittävät tiedot:							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m²	9 900				21 600		
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	90,0				93,0		
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	95,0				95,0		

2015	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni yhteensä
Valmiit sijoituskiinteistöt							
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,3-9,7	5,5-6,8		7,7	7,9	11,5	5,5-11,5
Tuottovaatimus, painotettu, %	8,2	6,3		7,7	7,9	11,5	8,1
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0		3,0	2,0	10,0	
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m²/kk	6,5-34,0	6,5-31,2		7,7-13,0	10,9-11,7	18,4-44,1	6,5-44,1
Neliöillä painotettu markkinavuokra, eur/m²/kk	12,6	17,3		10,8	11,1	19,0	12,7
Hoitokulut, eur/m²/kk	4,5	4,4		2,8	3,4	3,5	4,1
Ajanmukaistamiset, eur/m²/kk	1,2	0,8		1,1	0,3	0,3	1,1
Muut merkittävät tiedot:							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m²	526 900	66 500		70 000	41 600	35 400	740 400
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	92,1	93,6		98,3	99,8	98,8	94,3
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	94,1	96,3		97,9	99,8	98,9	94,6
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt							
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,9			8,0	7,9		
Tuottovaatimus, %	6,9			8,0	7,9		
Inflaatio-oletus, %	2,0			3,0	2,0		
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m²/kk	18,5			13,0-14,3	13,0		
Neliöillä painotettu markkinavuokra, eur/m²/kk	18,5			14,0	13,0		
Hoitokulut, eur/m²/kk	4,4			2,1	3,7		
Muut merkittävät tiedot:							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m²	11 900			9 200	21 600		
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen vuokrausaste, %	91,0			90,0	80,0		
10 vuoden keskimääräinen vuokrausaste, %	97,3			96,3	93,0		

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat arviot tulevaisuuden tuotoista, kuluista, investoinneista sekä diskonttokorosta. Tuotto-odotusten ja vuokrausasteoletusten nousu nostaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja lasku puolestaan laskee niitä. Hoitokulut ja kiinteistöihin tehtävät ajanmukaistamiset pienentävät käypiä arvoja sitä enemmän, mitä enemmän negatiivista kassavirtaa kohteeseen tulevaisuudessa kohdistuu. Markkinoiden tuottovaatimusten tai inflaatio-oletusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten ja inflaatio-oletusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Lisää sijoituskiinteistöihin liittyvästä markkinoiden tuottovaatimusriskistä kerrotaan liitetietojen kohdan 22 kohdassa II).

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

		Tuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2016	+1 %	-1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 624 179	1 429 251	1 885 468

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

		Käyttöasteen muutos	
	31.12.2016	+2,5 %	-2,5 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 624 179	1 657 925	1 584 470

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliö vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

		Markkinavuokran muutos	
	31.12.2016	+2 €/m²	-2 €/m²
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 624 179	1 792 180	1 455 276

13. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

	2016	2015
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	4 840	5 416
Kurssierot	212	-161
Lisäykset/vähennykset	-1 969	-415
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	**3 083**	**4 840**

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen taseeseen aktivoituja lisäyksiä. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin liittyvät ajanmukaistamiset sekä muut asiakkaille toteutetut tilojen muutostyöt, jotka kirjataan keskeneräisiin hankintoihin siihen saakka, kunnes ne valmistuvat. Valmistuttuaan ne kirjataan tulosvaikutteisesti sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosten ryhmään kohtaan "Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella".

14. TYTÄRYHTIÖT JA OLENNAISET MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUDET

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	**Osuus, %**
Suomi	
Kiinteistö Oy Innopoli II, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Gentti, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Hali, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Lago, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Tinnu, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4, Helsinki	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu	100,00
Technopolis Hitech Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Ratapihankatu, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu	98,77
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi Oy, Tampere	95,54
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu	87,45
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	71,96
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24
Technopolis Kuopio Oy, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, Kuopio	54,82
Ruotsi	
Technopolis AB, Göteborg	100,00
Technopolis Gårda AB, Göteborg	100,00

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Osuus, %
Norja	
Technopolis Holding AS, Oslo	100,00
Technopolis Holding 2 AS, Oslo	51,00
Technopolis AS, Oslo	81,04
Campus H AS, Oslo	81,04
Campus T AS, Oslo	81,04
Campus X AS, Oslo	81,04
Campus P AS, Oslo	81,04
Viro	
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna	100,00
Technopolis Ülemiste AS, Tallinna	51,00
Venäjä	
Technopolis Neudorf, Pietari	100,00
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari	100,00
Liettua	
Technopolis Lietuva UAB, Vilna	100,00
UAB Domestas, Vilna	100,00
UAB Urban Housing, Vilna	100,00
UAB Gama Projektai, Vilna	100,00
UAB Delta Biurai, Vilna	100,00

Erittely olennaisista määräysvallattomien omistajien osuuksista konsernissa

Konsernilla on määräysvallattomia omistajia alla luetelluissa yhtiöissä. Norjan ja Kuopion yhtiöt muodostavat alakonsernikokonaisuuden ja vaadittavat liitetiedot on esitetty alakonsernin luvuista.

Konserni hankki tilikaudella 30 %:n lisäosuuden Norjan liiketoiminnastaan vähemmistöosakkaalta Koksa Eiendom AS:ltä. Kauppahinta oli 25,5 miljoonaa euroa.

Konserni toteutti vertailukaudella yritysjärjestelyn, jossa se myi 50 miljoonalla eurolla 40 % Kuopion liiketoiminnastaan kuopiolaiselle KPY Sijoitus Oy:lle. Kauppa toteutui perustetun Technopolis Kuopio Oy -holdingyhtiön kautta, jolle Technopolis myi Kuopion alueen liiketoimintansa 125 miljoonan euron hintaan. Perustetusta yhtiöstä Technopolis omistaa 60 % ja KPY 40 %.

		Määräysvallattomien omistajien osuus äänivallasta	
Tytäryritys	**Kotimaa**	**2016**	**2015**
Technopolis Ulemiste AS	Viro	49,00 %	49,00 %
Technopolis Holding 2 AS	Norja	49,00 %	49,00 %
Technopolis AS	Norja	18,96 %	48,96 %
Campus H AS	Norja	18,96 %	48,96 %
Campus T AS	Norja	18,96 %	48,96 %
Campus X AS	Norja	18,96 %	48,96 %
Campus P AS	Norja	18,96 %	48,96 %
Technopolis Kuopio Oy	Suomi	40,00 %	40,00 %
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7	Suomi	40,00 %	40,00 %
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3	Suomi	40,00 %	40,00 %
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1	Suomi	45,18 %	45,18 %

		Määräysvallattomien omistajien osuus voitosta tai tappiosta		Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	
	Kotimaa	**2016**	**2015**	**2016**	**2015**
Technopolis Ulemiste AS	Viro	3 502	3 206	27 629	24 995
Technopolis Holding AS -konserni	Norja	492	2 110	11 157	34 450
Technopolis Kuopio -konserni	Suomi	1 114	-57	21 076	20 270
Muut yritykset, joissa on määräysvallattomien omistajien osuuksia, mutta jotka eivät yksittäin ole merkittäviä. *)		1	2	14	14
Yhteensä		**5 109**	**5 260**	**59 876**	**79 729**

*) Sisältää Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu

Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrityksistä, joissa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

	Technopolis Ülemiste AS		Technopolis Holding AS -konserni		Technopolis Kuopio -konserni	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Varat	128 723	123 809	220 558	208 190	131 254	129 595
Velat	72 336	72 798	145 374	133 590	78 564	78 919
Tilikauden tulos	7 147	6 543	657	4 627	2 786	-142
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta	3 502	3 206	492	2 110	1 114	-57
Määräysvallattomille maksetut osingot ja pääoman palautukset	868	731	232	2 581	309	0
Liiketoiminnan nettorahavirta	6 176	5 945	3 285	6 954	2 900	
Investointien nettorahavirta	-2 790	-10 868	-3 389	-2 372	-3 572	
Rahoituksen nettorahavirta	-1 860	5 305	-3 799	-1 077	82	

Technopolis Kuopio Oy:n vähemmistöosuuden myynti toteutui 2.4.2015, minkä vuoksi nettorahavirtatietoja ei ole saatavilla tilikaudelta 2015.

	2016	2015
15. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ		
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	5 239	5 966
Vähennykset	0	-698
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	-16	-29
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	**5 222**	**5 239**

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alkuperäinen hankinta-meno	Konsernin osuus kert. voittovar.	Yhteensä
Iin Micropolis Oy, Ii, Suomi	25,7	84	-84	0
Kiinteistö Oy Bioteknia, Kuopio, Suomi	17,1	3 876	0	3 876
Kuopio Innovation Oy, Kuopio, Suomi	14,4	37	0	37
Otaniemen kehitys Oy, Espoo, Suomi	35,0	35	-7	28
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	20,0	1 392	-111	1 282
Yhteensä		**5 425**	**-202**	**5 222**

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti.

Tiedot osakkuusyrityksistä

	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
2016				
Iin Micropolis Oy	512	445	421	51
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 019	114	836	-33
Kuopio Innovation Oy	384	309	699	0
Otaniemen kehitys Oy	54	3	0	-19
Rehaparkki Oy	4 142	2	177	-82
Yhteensä	**17 112**	**874**	**2 134**	**-83**
2015				
Iin Micropolis Oy	377	361	464	7
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 021	83	932	0
Kuopio Innovation Oy	317	242	800	0
Otaniemen kehitys Oy	77	55	33	-21
Rehaparkki Oy	215	8	130	-105
Yhteensä	**13 007**	**749**	**2 359**	**-120**

	2016	2015
Osakkuusyritykset		
Myynti osakkuusyrityksille	105	38
Saamiset osakkuusyrityksiltä	1	3

Osakkuusyritysten kanssa tapahtuneet liiketoimet ovat palveluiden myyntiä ja toimitilavuokrausta.

16. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

	2016	2015
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	1 510	4 789
Lisäykset	77	1
Vähennykset	-125	-360
Siirrot erien välillä, sijoituskiinteistöihin	0	-2 927
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	10	6
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	**1 471**	**1 510**

Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	196	188
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	10	6
Laskennalliset verot	2	1
Käyvän arvon rahasto 31.12.	**208**	**196**

Myytävissä olevat rahoitusvarat sisältävät rahasto-osuuksia korkorahastoista ja julkisesti noteerattujen yhtiöiden osakkeita sekä muita osakkeita. Myytävissä olevat rahoitusvarat luokittuvat hierarkian tasoille 1 ja 3 ja ne on esitetty liitetietojen kohdassa 22. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon verovaikutuksella vähennettynä. Käyvän arvon rahastoon kirjatut käyvän arvon muutokset ovat kaikki tason 1 arvonmuutoksia. Kun myytävissä oleva rahoitusvara myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen. Huoneisto-osakkeet, jotka on aikaisemmin luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi, on luokiteltu uudelleen sijoituskiinteistöiksi tilikaudella 2015.

17. LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset verosaamiset	**Alkusaldo 1.1.2016**	**Kirjattu tulosvaikut-teisesti**	**Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin**	**Kurssierot**	**31.12.2016**
Sijoituskiinteistöt	8 671	-2 776	0	0	5 895
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	9 075	-241	0	0	8 834
Muut erät	-1 867	2 056	760	932	1 881
Yhteensä	**15 878**	**-961**	**760**	**932**	**16 610**

Laskennalliset verosaamiset	**Alkusaldo 1.1.2015**	**Kirjattu tulosvaikut-teisesti**	**Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin**	**Kurssierot**	**31.12.2015**
Sijoituskiinteistöt	8 636	35	0	0	8 671
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	10 168	-1 093	0	0	9 075
Muut erät	-1 024	13	-168	-688	-1 867
Yhteensä	**17 780**	**-1 045**	**-168**	**-688**	**15 878**

Laskennalliset verovelat	**Alkusaldo 1.1.2016**	**Kirjattu tulosvaikut-teisesti**	**Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin**	**Kurssierot**	**31.12.2016**
Sijoituskiinteistöt	32 744	3 950	0	0	36 694
Muut erät	1 136	103	-45	215	1 410
Yhteensä	**33 880**	**4 054**	**-45**	**215**	**38 104**

Laskennalliset verovelat	**Alkusaldo 1.1.2015**	**Kirjattu tulosvaikut-teisesti**	**Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin**	**Kurssierot**	**31.12.2015**
Sijoituskiinteistöt	32 783	-39	0	0	32 744
Muut erät	1 928	-554	-1	-236	1 136
Yhteensä	**34 711**	**-593**	**-1**	**-236**	**33 880**

Konsernilla on lisäksi kirjaamattomia laskennallisia verosaamisia tappioista yhteensä 9,3 (10,1) miljoonaa euroa, joista 5,3 (5,3) miljoonaa euroa kohdistuu Venäjän yhtiössä syntyneisiin tappioihin, 2,5 (3,6) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin ja 1,5 (1,2) miljoonaa euroa Vilnan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta vastaisten tuottojen ajankohdasta, jonka vuoksi kyseessä olevat laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.

	2016	2015
18. LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset	4 321	6 549
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	1	3
Lainasaamiset	259	18
Siirtosaamiset	3 955	5 593
Muut saamiset	3 052	3 579
Tuloverosaamiset	180	516
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**11 768**	**16 257**
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	3 790	5 460
alle 30 päivää	167	334
30-60 päivää	104	146
2-3 kuukautta	172	165
3-4 kuukautta	43	98
yli 4 kuukautta	45	350
Yhteensä	**4 322**	**6 552**
Myyntisaamisten jakautuminen eri valuutoille		
Euro	3 156	6 111
Venäjän rupla	297	320
Norjan kruunu	869	122
Ruotsin kruunu	0	
Yhteensä	**4 322**	**6 552**
19. RAHAVARAT		
Käteinen raha ja pankkitili	128 027	39 378
Rahavarat yhteensä	**128 027**	**39 378**

20. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Technopolis Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa 31.12.2016. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 158 793 662 osaketta, joista 1 947 571 osaketta on yhtiön omassa hallussa. Tilikauden aikaiset muutokset osakemäärissä on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Vuonna 2016 jaettiin tilikaudelta 2015 osinkoa 0,17 euroa osakkeelta, yhteensä 17 758 042 euroa.

Rahastot

Ylikurssirahasto

Niissä tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain (29.9.1978/734) aikana, on niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut rahasuoritukset kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestelyn ehtojen mukaisesti, transaktiokuluilla vähennettynä.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman sijoitukset ja osakkeiden merkinnän siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen laina (hybridilaina) sisältää maaliskuussa 2013 liikkeeseen lasketun 75 miljoonan euron vakuudettoman oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan vähennettynä transaktiokuluilla. Lainan vuotuinen kiinteä kuponkikorko on 7,5 % ja se tulee maksettavaksi, mikäli yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Mikäli yhtiö ei maksa korkoa, maksamattomat korot kumuloituvat. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Mikäli yhtiö ei maksa lainaa takaisin viiden vuoden kuluttua, nousee lainan kuponkikorko 3,0 prosenttiyksikköä.

Muut rahastot

Muut rahastot sisältävät käyvän arvon rahaston ja suojausinstrumenttirahaston. Käyvän arvon rahastoon kirjataan myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen. Suojausinstrumenttirahastoon kirjataan suojauslaskennan kriteerit täyttävien tehokkaiden johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Muuntoeroista 4,4 miljoona euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksista, 4,6 miljoonaa euroa Norjan kruunun kurssimuutoksista ja 1,2 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksista.

Omat osakkeet

Tilikaudella 2016 Technopolis Oyj jatkoi syyskuussa 2015 aloitettua omien osakkeiden hankintaohjelmaa. Omien osakkeiden hankinta perustui Technopolis Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2015 hallitukselle antamaan valtuutukseen, jonka nojalla omia osakkeita voidaan hankkia yhteensä enintään 10 650 000 kappaletta hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Valtuutus oli voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti. Kyseiseen takaisinosto-ohjelmaan liittyen omia osakkeita on hankittu yhteensä 1 329 397 kappaletta, yhteensä 4 762 051 euroa, joista tilikauden 2016 aikana on hankittu yhteensä 309 806 kappaletta, yhteensä 1 092 964 euroa. Omien osakkeiden hankinnasta aiheutui transaktiokuluja yhteensä 30 415 euroa, josta 2 674 euroa tilikaudella 2016. Omat osakkeet on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa. Transaktiokulut on käsitelty vapaan oman pääoman vähennyksenä. Tilikaudella 2014 hankittiin omia osakkeita yhteensä 723 164 kappaletta. Yhtiö on hankkinut haltuunsa yhteensä 2 052 561 omaa osaketta, joista on annettu edelleen osakepalkkioina yhteensä 104 990 osaketta. Yhtiön hallussa on 31.12.2016 yhteensä 1 947 571 omaa osaketta.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa

	Osakkeiden määrä, kpl	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Edellisten tilikausien voitto-varat	Yhteensä
31.12.2014	**106 083 079**	**96 914**	**18 551**	**215 627**	**-1 648**	**329 444**
Omien osakkeiden hankinta	-1 314 202			-3 669	-1 097	-4 766
Transaktiomenot				-22		-22
31.12.2015	**104 768 877**	**96 914**	**18 551**	**211 935**	**-2 745**	**324 655**
Omien osakkeiden hankinta	-309 806			-1 093		-1 093
Transaktiomenot				-960		-953
Avainhenkilöiden osakepalkkiot	104 990					0
Osakeanti	52 282 030			125 477		125 477
31.12.2016	**156 846 091**	**96 914**	**18 551**	**335 360**	**-2 745**	**448 079**

Omien osakkeiden hankinta vuonna 2015 sisältää 880 kappaletta osakepalkkiojärjestelmistä palautuneita osakkeita.

	2016	2015
21. VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Laskennalliset verovelat	38 104	33 880
Pankkilainat	616 317	514 616
Joukkovelkakirjalainat	149 349	149 086
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	30 019	31 985
Muut velat	32 761	30 886
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**866 551**	**760 453**

Technopolis Oyj on laskenut keväällä 2015 liikkeeseen 150 miljoonan euron kiinteäkorkoisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta. Lainan korko on 3,75 %.

Muut pitkäaikaiset velat muodostuvat pääasiassa velasta määräysvallattomille omistajille.

	2016	2015
Lyhytaikaiset velat		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	76 218	113 599
Yritystodistukset	54 390	21 488
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	0	490
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	3 411	3 114
Saadut ennakot	10 594	7 721
Ostovelat	7 661	6 094
Siirtovelat	26 962	17 128
Johdannaiset	19 591	15 321
Muut velat	3 957	5 942
Tuloverovelka	2 920	0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**205 704**	**190 899**
Velat yhteensä		
Kiinteäkorkoiset	543 858	616 456
Vaihtuvakorkoiset	416 005	248 381
Korottomat velat	112 391	86 514
Velat yhteensä	**1 072 254**	**951 352**

Kiinteäkorkoiset lainat ovat joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja 13-60 kuukauden ajalle.

Rahoitusleasingvelat		
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	30 019	31 985
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	3 411	3 114
Rahoitusleasingvelat yhteensä	**33 431**	**35 100**

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut sijoituskiinteistöt		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 966	1 910
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	2 024	1 966
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	6 202	6 260
Yli viiden vuoden kuluttua	20 130	22 096
Yhteensä	**30 322**	**32 231**

	2016	2015
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 729	1 660
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 801	1 729
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	5 631	5 633
Yli viiden vuoden kuluttua	19 989	21 788
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**29 150**	**30 809**
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	1 172	1 422
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	**30 322**	**32 231**
Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	**55 029**	**53 586**

Technopolis-konserni on vuokrannut rahoitusleasingsopimuksilla sijoituskiinteistöjä. Pääosa sopimuksista sisältää osto-option. Indeksien ja sopimusaikojen osalta sopimusehdot vaihtelevat.

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut muut hyödykkeet		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 803	1 689
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 751	2 789
Yhteensä	**4 554**	**4 478**
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 726	1 604
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 684	2 711
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**4 410**	**4 314**
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	145	163
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä muista vuokralle otetuista hyödykkeistä	**4 554**	**4 478**

Muut rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut hyödykkeet sisältävät pääosin rahoitusleasingsopimuksella vuokralle otettuja koneita ja kalustoa.

22. RISKIEN HALLINTA

I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät rahoituslimiitit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun, investointien ja mahdollisten muiden rahoitustarpeiden näkökulmasta. Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa. Yhtiöllä on treasury-toiminnan riskipolitiikka, jossa toiminnalle on asetettu hallituksen hyväksymät riskirajat ja riskienhallintaperiaatteet. Treasury-toiminta raportoi sovittujen mittareiden kehittymisestä tarkastusvalikokunnalle ja hallitukselle vuosineljänneksittäin. Suojaukseen käytettyjen johdannaisten arvonmuutokset ja valuuttakurssimuutosten vaikutukset raportoidaan johtoryhmälle ja hallitukselle kuukausittain.

Korkoriski

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkoriskipolitiikka. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen liikkeiden negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiöllä on kolme 50 milj. euron lyhentymätöntä johdannaissopimusta, jotka tulevat voimaan vuosina 2019, 2020 ja 2021, ja joiden maturiteetit ovat 5–15 vuotta. Kyseisillä koronvaihtosopimuksilla ei suojata tiettyä nykyistä lainaa tai lainoja, vaan niiden tarkoitus on suojata yleisesti tulevien vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä. Yhtiö maksaa sopimuksen mukaan vastapuolelle kiinteää vuosikorkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa euribor-korkoa. Vuonna 2019 ja vuonna 2021 alkavissa 15 vuoden pituisissa sopimuksissa on vapaaehtoinen ennenaikaisen päättämisen mahdollisuus. Yhtiö pyrkii sopeuttamaan vieraan pääomanehtoisen rahoituksensa korkosidonnaisuusajan asiakkaittensa vuokrasopimusten kestoon. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Tarkemmat tiedot koronvaihtosopimusten nimellis- ja markkina-arvoista tilinpäätöshetkellä löytyvät jäljempää tästä samasta liitetietojen kohdasta 22.

Technopoliksen vuoden 2016 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,7 miljoonaa euroa (vuonna 2015 1,7 miljoonaa euroa). Mikäli rahamarkkinakorot laskisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauslaskennan ulkopuolella olevien koronvaihtosopimuksien markkina-arvon muutoksen vaikutus tuloslaskelmassa olisi -0,4 miljoonaa euroa. Vastaavan suuruinen korkojen nousu johtaisi 0,4 miljoonan euron muutoksen tuloslaskelmassa. Mikäli rahamarkkinakorot laskisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauslaskennan piirissä olevien koronvaihtosopimusten markkina-arvon muutoksen vaikutus omassa pääomassa olisi -11,5 miljoonaa euroa. Vastaavan suuruinen korkojen nousu johtaisi 11,5 miljoonan euron muutokseen omassa pääomassa. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin lainaportfolion ja käyttämättömien luottolimiittien maksuaikataulujen ja käytettyjen rahoitusinstrumenttien riittävä hajautus. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 4,1 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 39,2 % on sidottu 3–12 kk euribor-korkoon, ja 56,7 % (543,9 miljoonaa euroa) on kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 35,7 % (342,8 miljoonaa euroa) on sidottu kiinteään korkoon koronvaihtosopimuksilla ja 21,0 % (201,0 miljoonaa euroa) on kiinteäkorkoista lainaa. Korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, on 1,7 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika on 5,1 vuotta.

	2016	2015
Velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	1,93	2,04
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	2,48	2,70
Rahoitusleasingvelat	0,68	0,74
Yritystodistukset	1,13	1,62

Maksuvalmiusriski ja vastapuoliriski

Konsernin johto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen vastapuoliriskiä aiheutuu siitä, että rahoitustapahtuman sopimusosapuoli ei välttämättä pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Maksuvalmius- ja vastapuoliriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä ja pitää yllä sopivaksi arvioimaansa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten ja ulkomaisten rahoituslaitosten kanssa ja lainat on hajautettu sekä sopimuksellisesti että maturiteetiltaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat viiden kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on luotollinen shekkitili sekä riittävästi luottolimiittejä arviolta seuraavan 12 kuukauden lainanlyhennyksiin. Technopolis seuraa ja arvioi jatkuvasti rahoittajavastapuolien luotettavuutta sopijapuolena osana riskienhallintapolitiikkaansa.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 96,6 (92,4) miljoonaa euroa ja rahavaroja 128,0 (39,4) miljoonaa euroa. Luottolimiiteistä 90,0 (67,3) miljoonaa euroa koostuu lainalimiiteistä ja 6,6 (25,1) miljoonaa euroa shekkitililimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) miljoonan euron yritystodistusohjelma, josta oli vuoden 2016 lopussa käytössä 54,5 (21,5) miljoonaa euroa. Yhtiöllä on vahva operatiivinen kassavirta ja kontrolli omiin investointipäätöksiinsä, minkä seurauksena yhtiö pystyy tarvittaessa reagoimaan muutoksiin rahoituksen kassavirroissa. Kesällä 2015 yhtiö laski liikkeelle nimellismäärältään 150 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on viisi vuotta ja vuosittain maksettava kuponkikorko 3,75 %.

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja ja ristiinerääntymisehtoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 959,9 (864,8) miljoonaa euroa, joista 752,2 miljoonan euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 439,5 (460,1) miljoonaan euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näiden luottojen korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 393,2 miljoonaan euroon näistä lainoista. Jos omavaraisuusaste laskee alle 33 prosenttiin, tulee 60,8 miljoonan euron lainapääoma takaisinmaksettavaksi. Omavaraisuuden laskiessa alle 30 prosenttiin, nousee määrä edelleen 182,4 miljoonalla eurolla. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 prosenttiin, lisäisi se vuositason korkokuluja 0,6 (0,6) miljoonalla eurolla. Lisäksi yhtiöllä on eräissä lainoissaan korkokatteeseen ja vakuudellisten lainojen osuuteen liittyviä kovenantteja, joiden rikkoutuminen johtaa samantyyppisiin seurauksiin kuin edellä on kuvattu omavaraisuusasteen osalta. Yhtiön 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteen sekä koronmaksukyvyn ja luototusasteen kovenantit.Technopolis Ülemisten (Technopoliksen omistus 51 prosenttia) 69,2 miljoonan euron lainoitukseen sekä Technopolis Gårda AB:n 79,8 miljoonan euron lainoitukseen sisältyy lainanhoitokyvyn ja luototusasteen kovenantit. Technopolis AS:n 121,0 miljoonan euron lainoitukseen sisältyy koronmaksukyvyn ja luototusasteen kovenantit.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2016 41,5 % (39,3 %). Lainoihin liittyvistä kovenanteista on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdassa "Rahoitus".

Valuuttakurssiriski

Yhtiön toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa epävarmuutta kassavirroissa, tuloksessa ja taseessa. Yhtiön valuuttakurssien suojauspolitiikan mukaan ulkomaisiin valuuttoihin liittyvä kassavirtariski eli ns. transaktioriski suojataan. Sen sijaan taseeseen liittyvien erien laskennallisiin muutoksiin liittyvä riski eli ns. translaatioriski jätetään avoimeksi. Venäjän ruplan, Norjan kruunun, Ruotsin kruunun ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Ulkomaan rahanmääräisistä liiketapahtumista syntyneet voitot ja tappiot kirjataan joko tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin. Mikäli yhtiö tulevaisuudessa jatkaa laajentumistaan euroalueen ulkopuolelle, se altistuu myös näiden uusien maiden osalta valuuttakurssiriskeille.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktio-riskin vaikutus	Muuntoero-vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Oma-varaisuusaste
RUB -10	0	-7 610	-7 610	41,3 %
RUB +10	0	9 301	9 301	41,8 %
NOK -10	0	-7 928	-7 928	41,6 %
NOK +10	0	9 689	9 689	41,5 %
SEK -10	0	-4 075	-4 075	41,6 %
SEK +10	0	4 981	4 981	41,5 %

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Vaikutus liikevaihtoon	Vaikutus käyttökatteeseen
RUB -10	-763	-555
RUB +10	933	678
NOK -10	-1 628	-993
NOK +10	1 990	1 214
SEK -10	-348	-271
SEK +10	426	331

Luottoriski

Technopolis-konsernissa luottoriskin hallinta keskittyy asiakasriskien hallintaan. Asiakkaiden luottokelpoisuutta arvioidaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta ja uusiin vuokrasopimuksiin liitetään yleensä vakuudet. Mahdollisiin erääntyneisiin saataviin kohdistetaan ensin sisäisiä perintätoimia. Mikäli ne eivät johda tulokseen, siirtyy erääntyneen saatavan perintä erikoistuneelle ulkoistuskumppanille.

Konsernilla ei ole merkittäviä saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Erääntyneiden myyntisaamisten määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosvaikutteisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 360,2 tuhatta euroa (541,7 tuhatta euroa). Konsernin luottoriskin enimmäismäärä vastaa rahoitusvarojen kirjanpitoarvoa tilikauden lopussa.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2016	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1–2 vuotta	3–5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	152 548	294 348	260 743	160 767	868 406	692 535
Joukkovelkakirjalaina	5 625	5 625	152 281	0	163 531	149 349
Yritystodistukset	54 500	0	0	0	54 500	54 390
Rahoitusleasingvelat	3 769	3 326	7 651	20 130	34 876	33 431
Johdannaiset	4 678	4 327	4 235	6 350	19 591	19 591
Ostovelat	7 661	0	0	0	7 661	7 661
Muut velat	3 957	0	0	31 778	35 735	35 735
Yhteensä	232 737	307 626	424 911	219 025	1 184 300	992 691

2015	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1–2 vuotta	3–5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	136 256	303 298	144 273	132 153	715 981	628 215
Joukkovelkakirjalaina	0	0	150 000	0	150 000	149 086
Yritystodistukset	21 500				21 500	21 488
Rahoitusleasingvelat	3 138	1 948	10 414	22 103	37 603	35 100
Johdannaiset	4 805	7 458	2 357	699	15 319	15 321
Ostovelat	6 094				6 094	6 094
Muut velat	6 432			30 886	37 318	37 318
Yhteensä	178 226	312 703	307 044	185 842	983 815	892 622

Koronvaihtosopimukset	Painotettu maturiteetti	31.12.2016 Nimellisarvo	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	31.12.2015 Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset (velat)	5,0	639 168	-19 591	5,0	546 491	-15 319
- Tehokkaiden korkosuojien osuus		607 563	-18 712		489 886	-14 260
- Tehottomien korkosuojien osuus		31 605	-879		56 605	-1 059
Koronvaihtosopimukset yhteensä		639 168	-19 591		546 491	-15 319

Konsernilla ei ole sellaisia koronvaihtosopimuksia, jotka olisivat netottavissa keskenään.

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen hierarkioittain

Alla olevassa taulukossa rahoitusvarat ja -velat on jaettu IAS 39:n mukaisiin ryhmiin, joiden perusteella rahoitusvarat ja -velat arvostetaan.

2016	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/velat	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Käypään arvoon arvostetut varat							
Myytävissä olevat rahoitusvarat	16						
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)			683			683	683
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)			788			788	788
Pitkäaikaiset muut saamiset		226				226	452
Yhteensä		**226**	**1 471**			**1 697**	**1 923**
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset							
Myyntisaamiset	18	4 322				4 322	4 322
Muut lyhytaikaiset saamiset		7 446				7 446	7 446
Rahavarat	19	128 027				128 027	128 027
Yhteensä		**139 794**				**139 794**	**139 794**
Pitkäaikaiset velat	**21**						
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat							
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)				30 019		30 019	30 121
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)				795 824		795 824	812 367
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)				2 603		2 603	2 603
Pitkäaikaiset muut velat				38 104		38 104	38 104
Yhteensä				**866 551**		**866 551**	**883 195**
Lyhytaikaiset velat	**21**						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat							
Suojauslaskennassa olevat johdannaiset							
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21				18 712	18 712	18 712
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttämättömät (taso 2)	21				879	879	879
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat							
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				3 411		3 411	3 411
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				130 608		130 608	130 608
Ostovelat ja muut velat				45 117		45 117	45 117
Kauppahintavelat				6 977		6 977	6 977
Yhteensä				**186 113**	**19 591**	**205 704**	**205 704**

2015	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitus-varat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/velat	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Käypään arvoon arvostetut varat							
Myytävissä olevat rahoitusvarat	16						
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)			721			721	721
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)			788			788	788
Pitkäaikaiset muut saamiset		52				52	52
Yhteensä		**52**	**1 509**			**1 560**	**1 560**
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset							
Myyntisaamiset	18	6 549				6 549	6 549
Muut lyhytaikaiset saamiset		9 706				9 706	9 706
Rahavarat	19	39 378				39 378	39 378
Yhteensä		**55 632**				**55 632**	**55 632**
Pitkäaikaiset velat	**21**						
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat							
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)				31 985		31 985	31 985
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)				693 860		693 860	707 078
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)				728		728	728
Pitkäaikaiset muut velat				33 880		33 880	33 880
Yhteensä				**760 453**		**760 453**	**773 672**
Lyhytaikaiset velat	**21**						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat							
Kaupankäyntijohdannaiset							
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21				15 321	15 321	15 321
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat							
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				3 114		3 114	3 114
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				135 578		135 578	135 578
Ostovelat ja muut velat				36 886		36 886	36 886
Yhteensä				**175 577**	**15 321**	**190 899**	**190 899**

Pitkäaikaisten velkojen käypä arvo vuonna 2016 oli 883,2 miljoonaa euroa (773,7 miljoonaa euroa vuonna 2015).

Tasojen 1 ja 2 välillä ei ole tapahtunut siirtoja tai muutoksia tilikauden aikana. Tason 2 instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä on käytetty yleisesti hyväksyttyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot perustuvat merkittäviltä osin todennettaviin markkinatietoihin. Vertailukaudella on tason 3 myytävissä olevia rahoitusvaroja (huoneisto-osakkeita) uudelleenluokiteltu sijoituskiinteistöiksi.

	2016	2015
Tasolla 3 esitettyjen hankintamenoon arvostettujen erien osalta on tilikauden aikana tapahtunut seuraavanlaisia muutoksia:		
Hankintamenoon arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	1 510	3 714
Lisäykset	86	7
Vähennykset	-125	-360
Siirrot erien välillä	0	-1 852
Tilikauden lopussa	**1 471**	**1 510**

II) Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Markkinoiden tuottovaatimusten muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Markkinoiden tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Arvonmuutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon ja nettotulokseen joko alentavasti tai kohottavasti. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvonmuutos voi kuitenkin laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto realisoituu. Tällöin arvonmuutoksella on rahoitustuottojen kautta vaikutusta paitsi yhtiön tulokseen, myös kassavirtaan. Koska Technopolis ei käy aktiivisesti kauppaa kiinteistöillään, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu.

III) Riskikeskittymät

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta teknologiatoimialoilta, tietointensiivisistä toiminnoista ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppejä markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 40 (46) % vuokrattavista tiloista. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 35 (36) kuukautta. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin yhtiölle, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa voivat vaikuttaa yhtiön asiakkaiden ja sitä kautta myös konsernin liiketoimintaan epäsuotuisasti.

IV) Pääoman hallinta

Konsernin johto ja hallitus seuraavat säännöllisesti yhtiön pääomarakennetta varmistaakseen kustannustehokkaan rahoituksen, liiketoiminnan kannattavuuden ja yhtiön strategian mukaisen kasvun. Pääomarakenteeseen voidaan vaikuttaa esimerkiksi osingonjaon ja osakeantien sekä oman pääoman ehtoisten lainojen kautta. Hallitus pyrkii noudattamaan vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Konsernin tavoitteena on pitää oma pääoma sellaisella tasolla, että se mahdollistaa osinkojen maksamisen osakkeenomistajilleen säännöllisesti joka vuosi. Tavoitteena on myös turvata vieraan pääoman ehtoisen rahoittajan asema maksuvalmiuden osalta sekä estää kovenanttiehtojen rikkoutuminen.

Kiinteistöomaisuuden lisääminen joko rakentamalla tai ostamalla vaatii vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoitusta. Optimaalisen pääomarakenteen säilyttäminen on tärkeää, koska rahoituskustannusten muuttuminen ja ulkopuolisen rahoituksen saatavuus vaikuttavat yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Konsernin pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen ja luototusasteen avulla. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2016 41,5 % (39,3 % 31.12.2015). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 % yli suhdanteen. Luototusaste vastaavalla ajanjaksolla oli 58,2 % (58,8 %).

	2016	2015
23. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	669 471	624 217
Annetut kiinnitykset	1 009 916	956 071
Muut kiinnitysvastuut		
Annetut kiinnitykset	3 626	3 616
Kiinnitykset yhteensä	**1 013 542**	**959 688**
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	712 876	712 147
Hankevastuut		
Vakuustalletukset	0	180
Maanvuokravastuut	**64 263**	**64 134**
Muut takausvastuut	**152 546**	**97 152**

MUUT VASTUUT

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

	10 vuoden tarkistuskausi							
	2008–2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Yhteensä
Kiinteistöinvestointi-meno (netto)	165 519	25 405	80 593	44 914	20 883	36 189	45 062	418 566
Kiinteistöinvestoinnin alv	36 462	5 687	18 536	10 647	5 004	8 685	10 808	95 829
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	3 646	569	1 854	1 065	500	868	1 081	9 583
Vähennetty alv	34 940	5 670	18 278	10 272	4 898	8 590	10 320	92 968
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	3 494	567	1 828	1 027	490	859	1 032	9 297
Jäljellä tarkistus-kauteen sisältyviä vuosia	1-3	4	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2016	6 368	2 268	9 139	6 163	3 429	6 872	9 288	43 527

Tarkistusvastuu 31.12.2016	**43 527**
Tarkistusvastuu 31.12.2015	46 637
Muutos	-3 111

	2016	2015
Oman pääoman ehtoisen lainan vastuut		
Kertynyt maksamaton korko	4 330	4 330
Yhteensä	**4 330**	**4 330**

Oman pääoman ehtoisesta lainasta on maksettu korkoa tilikaudella 2016 yhteensä 5,6 miljoonaa euroa.
Oman pääoman ehtoisesta lainasta ja sen ehdoista on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 20.

24. LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT SEKÄ MYYNNIT

YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT

Konserni hankki tilikaudella Gårdan alueelta Göteborgista monikäyttäjäkampuksen, jonka velaton kauppahinta oli 126,1 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistö kirjattiin hankintahetkellä hankintamenoon, johon on sisällytetty kauppahinta ja hankinnasta välittömästi aiheutuneet menot. Hankitun kohteen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 34 300 m^2.

Konserni hankki tilikaudella pääkaupunkiseudulta ja Tampereelta tontit, jotka on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Pääkaupunkiseudun tontti sijaitsee Espoossa Tekniikantiellä, ja sen kauppahinta oli 14,4 miljoonaa euroa. Tampereen tontti sijaitsee osoitteessa Ratapihankatu, ja sen kauppahinta oli 10,7 miljoonaa euroa.

Konserni hankki tilikaudella 30 %:n lisäosuuden Norjan liiketoiminnastaan vähemmistöosakkaalta Koksa Eiendom AS:ltä. Kauppahinta oli 25,5 miljoonaa euroa.

Tilikaudella ei ollut liiketoimintojen yhdistämisiä. Vertailukaudella ei ollut liiketoimintojen yhdistämisiä tai omaisuuserien hankintoja.

YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN MYYNNIT

Tilikaudella myytiin Koy Technopolis Lappeenrannan ja Koy Finnmedi 6-7:n koko osakekannat. Kaupan velaton kokonaishinta oli 60,6 miljoonaa euroa. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli 38 300 m^2.

25. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriin kuuluva osapuoli on henkilö tai yhteisö, joka kuuluu tilinpäätöksen laativan yhteisön lähipiiriin. Osapuolet kuuluvat toistensa lähipiiriin, mikäli toisella osapuolella on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta toisen päätöksentekoon. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat osakkuusyritykset ja johtoon kuuluvat avainhenkilöt sekä näiden perheenjäsenet sekä sellaiset yhtiöt, joissa näillä henkilöillä on määräysvalta tai, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluvat emoyhtiön hallituksen jäsenet sekä konsernin johtoryhmän jäsenet.

Johdon palkat ja työsuhde-etuudet

Johtoon kuuluvat avainhenkilöt ovat yhtiön hallitus, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtaja sekä johtoryhmän jäsenet.

	2016	2015
Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja työsuhde-etuudet:		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 088	1 000
Osakeperusteiset etuudet	484	425
Yhteensä	**1 572**	**1 424**
Toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet:		
Silverang Keith, toimitusjohtaja	296	271
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	164	161
Yhteensä	**460**	**433**
Muille johtoryhmän jäsenille kuin toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	417	389

Lisäksi johtoon kuuluville avainhenkilöille on maksettu vuonna 2016 kaudelta 1.1.-31.12.2015 ansaittuja bonuksia yhteensä 245 tuhatta euroa ja vuonna 2015 kaudelta 1.1.-31.12.2014 ansaittuja bonuksia yhteensä 143 tuhatta euroa alla esitetyn mukaisesti. Bonukset on kirjattu kuluksi niiden ansaintakaudella.

Silverang Keith, toimitusjohtaja	95	22
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	26	18
Muille johtoryhmän jäsenille	124	103
Bonuksia maksettu yhteensä	**245**	**143**

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 12 kuukautta irtisanomisajan kuukausikorvausten lisäksi.

Toimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella on kirjattu tulosvaikutteisesti TyEL:n mukaisia suoriteperusteisia eläkekuluja 66,1 tuhatta euroa vuonna 2016 (49,4 tuhatta euroa vuonna 2015) ja varatoimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella 32,2 tuhatta euroa vuonna 2016 (30,3 tuhatta euroa vuonna 2015). TyEL on osa suomalaista sosiaaliturvaa ja se on luonteeltaan kollektiivinen järjestely, jossa työnantajalla ei ole suoraa vastuuta eläkkeestä, vaan vastuu on koko eläkejärjestelmällä. TyEL-järjestelyssä eläkkeiden rahoitus tapahtuu kahdella eri tavalla: osa tulevaisuudessa maksettavista eläkkeistä rahastoidaan etukäteen ja osa rahoitetaan niin sanotun jakojärjestelmän kautta vasta silloin, kun kyseiset eläkkeet maksetaan.

Yhtiökokous 2016 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 26 250 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa ja valiokuntien jäsenille 600 euroa valiokuntien kokoukselta. 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.

Hallituksen jäsenet	**2016**	**2015**
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	80	77
Haapamäki Jorma, hallituksen varapuheenjohtaja	44	41
Laaksonen Juha	38	
Ojanpää Pekka	41	38
Rytsölä Reima	40	36
Ånäs Annica	42	38
Yhteensä	**285**	**229**
Hallituksen aiemmat jäsenet		
Aitokallio Sari		4
Korhonen Pekka	2	38
Ritakallio Timo		3
Yhteensä	**2**	**44**

Vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 40 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot:	Osakkeina maksettu palkkio	Rahana maksettu palkkio	Kokous-palkkio	Palkkio yhteensä
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	22	33	25	80
Haapamäki Jorma, hallituksen varapuheenjohtaja	13	19	13	44
Laaksonen Juha	11	16	12	38
Ojanpää Pekka	11	16	14	41
Rytsölä Reima	11	16	14	40
Ånäs Annica	11	16	16	42
Vuosipalkkiot yhteensä	**77**	**115**	**94**	**285**

26. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Osakepalkkiojärjestelmä 2013-2017

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän käyttöönottamisesta vuosille 2013-2015 ja 2014-2016 ja 17.12.2014 kannustinjärjestelmän jatkamisesta vuosille 2015-2017. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on tukea yhtiön strategian toteuttamista, yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon korottamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiön osakkeiden omistukseen perustuvalla palkkiojärjestelmällä. Kannustinjärjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosista 2013-2015, 2014-2016 ja 2015-2017. Yhtiön hallitus on päättänyt erikseen kunkin ansaintajakson osalta järjestelmän kohderyhmään kuuluvat konsernin avainhenkilöt sekä kullekin avainhenkilölle hänen enimmäispalkkionsa määrän. Hallitus on päättänyt myös järjestelmän ansaintakriteerit sekä niille asetettavat tavoitteet erikseen kullekin ansaintajaksolle. Avainhenkilölle maksettavan palkkion määrä riippuu ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta. Avainhenkilön enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta. Järjestelmän puitteissa voidaan vielä antaa palkkiona yhteensä enintään 662 610 osaketta (alkuperäinen enimmäismäärä ansaintakausilta 2014-2016 ja 2015-2017 oli yhteensä enintään 520 000 osaketta ja koko osakepalkkiojärjestelmän osalta yhteensä enintään 780 000 osaketta). Enimmäismäärä perustuu yhtiön hallituksen hyväksymään tarkistukseen koskien yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien enimmäispalkkioiden määrää, jolla huomioidaan ja eliminoidaan Technopoliksen vuosina 2013 ja 2016 toteuttamista merkintäetuoikeusanneista aiheutuva laimentuminen osakepalkkiojärjestelmään. Rahaosuuden määrä vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa. Rahaosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Ansaintakausilta 2014-2016 ja 2015-2017 palkkio maksetaan vuosina 2017 ja 2018 huhtikuun loppuun mennessä. Osakepalkkiojärjestelmään liittyvä luovutusrajoitus on voimassa sitouttamisjakson ajan, joka alkaa palkkion maksamisesta ja päättyy ansaintajaksolta 2013-2015 ansaittujen osakkeiden osalta 30.4.2017, ansaintajaksolta 2014-2016 ansaittujen osakkeiden osalta 30.4.2018 ja ansaintajaksolta 2015-2017 ansaittujen osakkeiden osalta 30.4.2019.

Osakepalkkiojärjestelmä 2016-2020

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 8.12.2015 konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän käyttöönottamisesta. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on tukea yhtiön strategian toteuttamista, yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon korottamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiön osakkeiden omistukseen perustuvalla palkkiojärjestelmällä. Kannustinjärjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosista 2016-2018, 2017-2019 ja 2018-2020. Yhtiön hallitus päättää erikseen kunkin ansaintajakson osalta järjestelmän kohderyhmään kuuluvat konsernin avainhenkilöt sekä kullekin avainhenkilölle hänen enimmäispalkkionsa määrän. Hallitus päättää myös järjestelmän ansaintakriteerit sekä niille asetettavat tavoitteet erikseen kullekin ansaintajaksolle. Avainhenkilölle maksettavan palkkion määrä riippuu ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta. Avainhenkilön enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta. Järjestelmän puitteissa voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 896 316 osaketta (alkuperäinen enimmäismäärä yhteensä enintään 780 000 osaketta). Enimmäismäärä perustuu yhtiön hallituksen hyväksymään tarkistukseen koskien yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien enimmäispalkkioiden määrää, jolla huomioidaan ja eliminoidaan Technopoliksen vuonna 2016 toteuttamasta merkintäetuoikeusannista aiheutuva laimentuminen osakepalkkiojärjestelmään. Rahaosuuden määrä vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa. Rahaosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Järjestelmän mukainen palkkio maksetaan avainhenkilölle ansaintajakson päättymisen jälkeen vuosina 2019, 2020 ja 2021 toukokuun loppuun mennessä. Osakepalkkiojärjestelmään liittyvä luovutusrajoitus on voimassa sitouttamisjakson ajan, joka alkaa palkkion maksamisesta ja päättyy ansaintajaksolta 2016-2018 ansaittujen osakkeiden osalta 31.5.2020, ansaintajaksolta 2017-2019 ansaittujen osakkeiden osalta 31.5.2021 ja ansaintajaksolta 2018-2020 ansaittujen osakkeiden osalta 31.5.2022.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2016

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 8.12.2015 konsernin avainhenkilöille suunnatusta ehdollisesta osakepalkkiojärjestelmästä. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on tukea yhtiön strategian toteuttamista, yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon korottamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiön osakkeiden omistukseen perustuvalla palkkiojärjestelmällä. Ehdollisessa osakepalkkiojärjestelmässä on yksi ansaintajakso, kalenterivuosi 2016. Palkkion saamisen edellytyksenä on, että järjestelmään osallistuva henkilö hankkii yhtiön osakkeita enintään hallituksen vahvistaman määrän. Palkkion maksaminen perustuu lisäksi osallistujan voimassaolevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä. Palkkiona maksettavien osakkeiden kokonaismäärä on sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonaistuotolla (TSR) mitattuna. Ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän palkkiot maksetaan vuonna 2017 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Mikäli osallistujan työ- tai toimisuhde päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta. Järjestelmän puitteissa voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 97 675 osaketta (alkuperäinen enimmäismäärä yhteensä enintään 85 000 osaketta). Enimmäismäärä perustuu yhtiön hallituksen hyväksymään tarkistukseen koskien yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien enimmäispalkkioiden määrää, jolla huomioidaan ja eliminoidaan Technopoliksen vuonna 2016 toteuttamasta merkintäetuoikeusannista aiheutuva laimentuminen osakepalkkiojärjestelmään. Rahaosuuden määrä vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa. Rahaosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Järjestelmän mukainen palkkio maksetaan avainhenkilölle ansaintajakson päättymisen jälkeen toukokuun 2017 loppuun mennessä. Ehdolliseen osakepalkkiojärjestelmään liittyvä luovutusrajoitus on voimassa sitouttamisjakson, joka alkaa palkkion maksamisesta ja päättyy 30.6.2018.

Osakepalkkio-ohjelman kirjaamisessa käytetyt parametrit	Ehdollinen osakepalkkio-järjestelmä 2016	2016-2018	2015-2017	2014-2016	2013-2015
Osakkeiden myöntämispäivä	8.12.2015	8.12.2015	17.12.2014	13.2.2014	13.2.2013
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	97 675	298 772	331 305	331 305	260 000
Osakkeiden arvo, euroa	3,62	3,62	3,71	4,52	3,98
Oikeuden syntymisjakso	1.1.-31.12.2016	1.1.2016-31.12.2018	1.1.2015-31.12.2017	1.1.2014 - 31.12.2016	1.1.2013-31.12.2015
Arvioitu onnistumisprosentti, %	50,00	29,00	20,00	10,00	38,00
Toteutunut onnistumis-prosentti, %					
Osakepalkkio-ohjelmaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	179	85	136	221	-

Osakepalkkio-ohjelmasta tulosvaikutteisesti kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa 4.

Emoyhtiön tuloslaskelma

	Liitetieto	2016	2015
Liikevaihto	1	**99 199**	**105 767**
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1	9
Henkilöstökulut	3	-12 027	-11 867
Poistot ja arvonalentumiset	4	-3 460	-3 260
Liiketoiminnan muut kulut	5	-63 953	-71 666
Liikevoitto		**19 761**	**18 982**
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	15 103	15 347
Rahoitustuotot yhteensä	6	10 784	14 870
Rahoituskulut yhteensä	6	-11 081	-24 825
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		**34 567**	**24 374**
Tulos ennen veroja		**34 567**	**24 374**
Poistoeron muutos	7	-74	-80
Tuloverot	8	-4 840	-2 329
Tilikauden tulos		**29 653**	**21 965**

Emoyhtiön tase

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2016	31.12.2015
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	17 214	17 131
Aineelliset hyödykkeet	10	10 888	11 216
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	807 213	764 206
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	1 442	1 442
Sijoitukset	11	39 141	47 786
Pysyvät vastaavat yhteensä		**875 898**	**841 781**
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	59 778	51 530
Lyhytaikaiset saamiset	13	172 431	167 642
Rahat ja pankkisaamiset		104 855	12 735
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		**337 064**	**231 907**
VASTAAVAA YHTEENSÄ		**1 212 962**	**1 073 688**
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	14		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		339 574	215 190
Edellisten tilikausien voitto		6 687	2 480
Tilikauden voitto		29 653	21 965
Oma pääoma yhteensä		**491 770**	**355 492**
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	797	723
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	541 888	565 164
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	178 506	152 309
Vieras pääoma yhteensä		**720 394**	**717 474**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		**1 212 962**	**1 073 688**

Emoyhtiön rahoituslaskelma

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

	2016	2015
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	29 653	21 965
Oikaisut:		
Poistot	3 460	3 260
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-11 177	-2 650
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 555	-2 617
Verot	4 840	2 329
Käyttöpääoman muutos	7 467	-1 993
Saadut korot	5 038	3 355
Saadut osingot	23 649	68
Maksetut korot ja maksut	-15 393	-11 778
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	1 802	3 917
Maksetut verot	-2 262	-2 296
Liiketoiminnan rahavirta	**43 522**	**13 560**
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4 087	-3 970
Myönnetyt lainat	-95 087	-49 934
Lainasaamisten takaisinmaksut	58 338	0
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	-46 911	-26 536
Investoinnit muihin sijoituksiin	-77	-1
Luovutusvoitot muista sijoituksista	1 175	3
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-44 619	-47 935
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	60 601	97 111
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0	4 722
Investointien rahavirta	**-70 667**	**-26 539**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	43 481	240 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-50 928	-181 695
Maksetut osingot	-17 755	-15 865
Maksullinen osakeanti	125 477	0
Omien osakkeiden hankinta	-1 093	-4 766
Lyhytaikaisten lainojen muutos	20 082	-16 552
Rahoituksen rahavirta	**119 264**	**21 121**
Rahavarojen muutos	**92 119**	**8 143**
Rahavarat tilikauden alussa	12 735	4 593
Rahavarat tilikauden lopussa	**104 855**	**12 735**

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Technopolis Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain mukaisesti (FAS).

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

Liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista, palvelutuotoista ja konsultointituotoista. Tuotot kirjataan, kun suorite on luovutettu.

Erilaisiin kehittämisohjelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin vaikutusaikoihin, ovat seuraavat:

Aineettomat oikeudet	20 %, tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (kivirakenteinen tai vastaava)	2,0–2,5 %, tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat (puurakenteinen tai vastaava)	3 %, tasapoisto
Koneet ja kalusto	25 %, menojäännöspoisto

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennäköistä, että niistä koituu yritykselle lisää vastaista taloudellista hyötyä ja ne ovat luotettavasti määritettävissä ja kohdistettavissa hyödykkeelle. Muussa tapauksessa ne kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät pääasiassa vuokratilojen muutostöitä, jotka poistetaan muutostyövuokran kestoaikana tai vuokrasopimusten kestoaikana. Pitkäaikaisten vuokrasopimusten osalta muutostyöt poistetaan kuitenkin enintään 10 %:n vuotuisin poistoin.

Tilikauden suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotus on esitetty tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

Johdannaiset

Johdannaissopimuksia käytetään pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkokulut kirjataan suoriteperiaatteen mukaan oikaisemaan suojattavan erän korkoja.

Tuloverot

Tilikaudelle kuuluvat tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Emoyhtiön taseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa ja -saamista.

Osakeperusteiset maksut

Osakeperusteisista palkkioista rahana maksettava etuus on järjestelystä aiheutuvien verojen ja veronluonteisten maksujen määräinen. Se kirjataan velaksi myöntämishetkellä sekä jokaisena tilinpäätöshetkenä arvioitujen osakkeina maksettavien etuuksien perusteella. Osakeperusteiset palkkiot jaksotetaan suoriteperiaatteen mukaisesti. Arvioiden muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

	2016	2015
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	83 048	90 167
Palvelutuotot	16 151	15 600
Liikevaihto yhteensä	**99 199**	**105 767**
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Kehittämisprojektit	0	2
Muut liiketoiminnan tulot	1	7
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	**1**	**9**
3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	10 121	10 039
Eläkemenot	1 779	1 646
Muut henkilösivukulut	410	511
Aktivoidut henkilöstökulut	-283	-328
Henkilöstökulut yhteensä	**12 027**	**11 867**
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	186	178
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	391	293
Hallituksen jäsenet	211	179
Johdon palkat yhteensä	**602**	**472**

Toimitusjohtajan palkka sisältää tilikaudella maksetut palkat ja bonukset.
Hallituksen jäsenten palkat sisältävät tilikaudella maksetut palkat ja kokouspalkkiot.

	2016	2015
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	3 249	3 032
Poistot aineellisista hyödykkeistä	211	228
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	**3 460**	**3 260**

	2016	2015
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Kiinteistöjen hoitokulut	45 175	52 860
Palvelukulut	7 853	7 837
Muut liiketoiminnan kulut	10 925	10 970
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**63 953**	**71 666**
Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	159	114
Todistukset ja lausunnot	4	9
Muut palvelut	250	295
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	**413**	**418**
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	10 309	12 600
Osinkotuotot muilta	36	83
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	4 794	2 747
Korko- ja rahoitustuotot muilta	10 747	14 787
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-101	-610
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-21 854	-25 229
Johdannaisiin liittyvät erät	10 874	1 014
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**14 806**	**5 392**

Korko- ja rahoitustuotot muilta sisältävät Lappeenrannan sekä Tampereen Finnmedin kampuksen myynnistä aiheutuneen myyntivoiton. Vertailutiedot sisältävät Kuopion liiketoiminnan myynnistä aiheutuneen myyntivoiton.

Vuonna 2016 johdannaisiin liittyvät erät sisältävät johdannaisten kirjausperiaatteen muutoksesta aiheutuneen johdannaisvelan tuloutuksen.

	2016	2015
7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-74	-80
8. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4 840	2 329
Välittömät verot yhteensä	**4 840**	**2 329**
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	10 652	9 097
Lisäykset	1 773	1 555
Hankintameno 31.12.	12 425	10 652
Kertyneet poistot 1.1.	-5 506	-4 107
Tilikauden poisto	-1 445	-1 399
Aineettomat oikeudet 31.12.	**5 474**	**5 146**
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	19 886	18 031
Lisäykset	287	88
Vähennykset	-271	0
Siirrot tase-erien välillä	1 542	1 767
Hankintameno 31.12.	21 444	19 886
Kertyneet poistot 1.1.	-7 900	-6 267
Tilikauden poisto	-1 804	-1 633
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	**11 739**	**11 985**
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	**17 214**	**17 131**

	2016	2015
10. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3 927	3 927
Maa-alueet 31.12.	**3 927**	**3 927**
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	8 407	8 340
Lisäykset	40	66
Kokonaishankintameno 31.12.	8 447	8 407
Kertyneet poistot 1.1.	-1 898	-1 737
Tilikauden poisto	-159	-161
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	**6 390**	**6 508**
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	2 866	2 839
Kertyneet poistot	-2 656	-2 589
Menojäännös 1.1.	210	250
Lisäykset	0	27
Vähennykset	-4	0
Tilikauden poisto	-52	-67
Koneet ja kalusto 31.12.	**154**	**210**
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	32	33
Vähennykset	-4	0
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	**29**	**32**
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	538	169
Lisäykset/vähennykset	1 428	2 202
Siirrot tase-erien välillä	-1 578	-1 833
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	**388**	**538**
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	**10 888**	**11 216**

	2016	2015
11. SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	764 206	796 456
Lisäykset	100 382	74 653
Vähennykset	-57 374	-106 904
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	**807 213**	**764 206**
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	1 442	6 164
Lisäykset/Vähennykset	0	-4 722
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	**1 442**	**1 442**

Tiedot osakkusyhtiöiden omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta on esitetty konserniliitetietojen kohdassa 15.

Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	3 251	3 611
Lisäykset/vähennykset	-2 101	-359
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	**1 150**	**3 251**
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	44 530	40 253
Lisäykset	51 783	4 277
Vähennykset	-58 326	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	**37 986**	**44 530**

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2016

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4, Helsinki, Suomi	100,00	128
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere, Suomi	71,96	10 664
Kiinteistö Oy Innopoli II, Espoo, Suomi	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu, Suomi	98,77	24 548
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo, Suomi	100,00	10 495
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä, Suomi	100,00	13 929
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu, Suomi	100,00	29 925
Kiinteistö Oy Technopolis Ratapihankatu, Tampere, Suomi	100,00	3
Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21, Espoo, Suomi	100,00	3
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi, Tampere, Suomi	95,54	23 293
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu, Suomi	87,45	3
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu, Suomi	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu, Suomi	62,24	12
Technopolis AB, Göteborg, Ruotsi	100,00	44 514
Technopolis Baltic Holding Oü, Tallinna, Viro	100,00	13 357
Technopolis Hitech Oy, Oulu, Suomi	100,00	63
Technopolis Holding AS, Oslo, Norja	100,00	64 734
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo, Suomi	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä, Suomi	100,00	36 772
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu, Suomi	100,00	120 295
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki, Suomi	100,00	129 295
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere, Suomi	100,00	89 667
Technopolis Kuopio Oy, Kuopio, Suomi	60,00	30 491
Technopolis Lietuva UAB, Vilna, Liettua	100,00	16 683
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	93 056
Yhteensä		**807 213**

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24
Otaniemen Kehitys Oy, 25 kpl, Espoo	25,00	25
Rehaparkki Oy, 142 kpl, Oulu	20,00	1 392
Yhteensä		**1 442**

	2016	2015
Muut osakkeet ja osuudet		
Muut osakkeet	384	433
Huoneisto-osakkeet	0	2 052
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	**1 150**	**3 251**
Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	5	5
Muut saamiset 31.12.	**5**	**5**

12. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Pitkäaikaiset lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	59 581	51 273
Muut pitkäaikaiset saamiset	197	256
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	**59 778**	**51 530**

13. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 268	613
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	81 141	101 748
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	426	1 900
Muut konsernisaamiset	86 523	53 332
Myyntisaamiset	1 825	4 191
Siirtosaamiset	1 233	3 886
Muut saamiset	14	1 972
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**172 431**	**167 642**
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät		
Verot	0	488
Muut	1 233	3 398
Yhteensä	**1 233**	**3 886**

Muut siirtosaamiset sisältävät projektisaamisia, korkosaamisia sekä muita jaksotettuja saamisia.

14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

	2016	2015
Osakepääoma 1.1.	96 914	96 914
Osakepääoma 31.12.	**96 914**	**96 914**
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	18 943
Ylikurssirahasto 31.12.	**18 943**	**18 943**
Sidottu oma pääoma 31.12.	**115 857**	**115 857**
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	215 190	218 859
Osakeanti	125 477	0
Hankitut omat osakkeet	-1 093	-3 669
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	**339 574**	**215 190**
Voittovarat 1.1.	24 445	19 445
Jaetut osingot	-17 758	-15 868
Omista osakkeista maksettu	0	-1 097
Tilikauden tulos	29 653	21 965
Voittovarat 31.12.	**36 340**	**24 445**
Vapaa oma pääoma 31.12.	**375 913**	**239 635**
Oma pääoma 31.12.	**491 770**	**355 492**
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	**375 913**	**239 635**

15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Poistoero 1.1.	723	643
Tilikauden muutos	74	80
Poistoero 31.12.	**797**	**723**

	2016	2015
16. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Joukkovelkakirjalainat		
Hybridilaina	75 000	75 000
Joukkovelkakirjalaina	150 000	150 000
Lainat rahoituslaitoksilta	313 272	336 409
Pitkäaikaiset velat konserniyrityksiltä	3 616	3 755
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**541 888**	**565 164**
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua		
Pankkilainat	118 413	133 919
Rahoitusleasing	20 130	22 180
Koronvaihtosopimukset	0	699
17. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Lainat rahoituslaitoksilta	61 143	45 453
Saadut ennakot	5 936	5 598
Ostovelat	1 553	1 006
Ostovelat saman konsernin yrityksille	-276	2 022
Lainat saman konsernin yrityksille	38 219	51 038
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	571	398
Muut lyhytaikaiset velat	55 540	22 524
Siirtovelat	15 819	24 270
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**178 506**	**152 309**

Muiden lyhytaikaisten velkojen kasvu johtuu pääasiassa yritystodistusohjelmaan liittyvien velkasitoumusten liikkeeseenlaskusta.

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Korot	8 156	8 258
Johdannaisiin liittyvät erät	633	11 507
Verovelat	2 514	0
Muut	4 516	4 506
Yhteensä	**15 819**	**24 270**

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

	2016	2015
18. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Lainat rahoituslaitoksilta	**355 934**	**381 862**
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo	560 660	619 811

	31.12.2016		31.12.2015	
Koronvaihtosopimukset	**Nimellisarvo**	**Käypä arvo**	**Nimellisarvo**	**Käypä arvo**
Koronvaihtosopimukset, Nordea	193 564	-8 349	199 767	-5 294
Koronvaihtosopimukset, Danske	39 750	-1 803	39 750	-1 241
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	189 871	-6 443	147 935	-3 190
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	38 746	-918	59 166	-1 783
Koronvaihtosopimukset yhteensä	**461 931**	**-17 513**	**446 618**	**-11 507**

	Sopimukseen perustuva kassavirta			
	alle vuosi	**1-2 vuotta**	**3-5 vuotta**	**yli 5 vuotta**
Koronvaihtosopimusten erääntyminen	**3 440**	**3 442**	**4 280**	**6 350**

Vuonna 2019 ja vuonna 2021 alkavissa 15 vuoden pituisissa sopimuksissa on vapaaehtoinen ennenaikaisen päättämisen mahdollisuus.

	2016	2015
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Takaukset	152 546	46 274

MUUT VASTUUT

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

	10 vuoden tarkistuskausi						
	2009	2010	2012	2014	2015	2016	Yhteensä
Kiinteistöinvestointi-meno (netto)	6 579	76	41	118	66	40	6 921
Kiinteistö-investoinnin alv	1 447	17	9	28	16	10	1 528
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	145	2	1	3	2	1	153
Vähennetty alv	1 447	17	9	28	16	10	1 528
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	145	2	1	3	2	1	153
Jäljellä tarkistuskau-teen sisältyviä vuosia	2	3	5	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennykses-tä 31.12.2016	289	5	5	20	13	9	341
Tarkistusvastuu 31.12.2016							**341**
Tarkistusvastuu 31.12.2015							484
Muutos							-143

	2016	2015
Hankevastuut	0	180
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 629	1 659
Myöhemmin maksettavat	2 569	2 860
Kalustoleasingvastuut yhteensä	**4 199**	**4 519**
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 966	1 910
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	2 024	1 966
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	6 202	6 260
Yli viiden vuoden kuluttua	20 130	22 096
Yhteensä	**30 322**	**32 231**
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 729	1 660
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 801	1 729
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	5 631	5 633
Yli viiden vuoden kuluttua	19 989	21 788
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**29 150**	**30 809**
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	1 172	1 422
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	**30 322**	**32 231**

19. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 25.

20. OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc, ja yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologiakylä Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997, Technopolis Oulu Oyj:ksi 15.4.1998 ja Technopolis Oyj:ksi 7.4.2000. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Technopolis Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsinki Oy:n keskisuurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2016

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 30.3.2016 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2015 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 8.4.2016. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja /tai pantiksi ottamisesta seuraavasti: Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää, miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:
Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkenomistajien merkintäetuoikudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä vasten. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2017 asti.

Osakkeet ja osakepääoma

Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma oli tilinpäätöspäivänä 96 913 626,29 (96 913 626,29) euroa. Se jakautui 158 793 662 osakkeeseen. Tilikauden aikaiset muutokset osakkeissa on esitetty seuraavassa osiossa. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Omien osakkeiden hankinta

Tilikaudella 2016 Technopolis Oyj jatkoi syyskuussa 2015 aloitettua omien osakkeiden hankintaohjelmaa. Omien osakkeiden hankinta perustui Technopolis Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2015 hallitukselle antamaan valtuutukseen, jonka nojalla omia osakkeita voidaan hankkia yhteensä enintään 10 650 000 kappaletta hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Valtuutus oli voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti. Kyseiseen takaisinosto-ohjelmaan liittyen omia osakkeita on hankittu yhteensä 1 329 397 kappaletta, yhteensä 4 762 051 euroa, joista tilikauden 2016 aikana on hankittu yhteensä 309 806 kappaletta, yhteensä 1 092 964 euroa. Omien osakkeiden hankinnasta aiheutui transaktiokuluja yhteensä 30 415 euroa, josta 2 674 euroa tilikaudella 2016. Omat osakkeet on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa. Transaktiokulut on käsitelty vapaan oman pääoman vähennyksenä. Tilikaudella 2014 hankittiin omia osakkeita yhteensä 723 164 kappaletta. Yhtiö on hankkinut haltuunsa yhteensä 2 052 561 omaa osaketta, joista on annettu edelleen osakepalkkioina yhteensä 104 990 osaketta. Yhtiön hallussa on 31.12.2016 yhteensä 1 947 571 omaa osaketta.

Osakkeisiin liittyvät tapahtumat

	Osakepääoma, euroa	Muutos, osakkeita, kpl	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
Osakkeita 1.1.2016	**96 913 626,29**		**104 768 877**	
Avainhenkilöiden osakepalkkiot		104 990	104 873 867	25.4.2016
Merkintäoikeusanti		52 282 030	157 155 897	28.9.2016
Omien osakkeiden hankinta			309 806	
Osakkeita 31.12.2016	**96 913 626,29**	**52 387 020**	**156 846 091**	

Yhtiön hallitus päätti 25.4.2016 suunnatusta maksuttomasta osakeannista. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 104 990 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita Osakepalkkiojärjestelmän 2013-2017 ehtojen mukaisesti.

Päätös osakeannista perustuu yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 30.3.2016 hallitukselle antamaan valtuutukseen.

Yhtiön hallitus päätti ylimääräisen yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella 31.8.2016 laskea liikkeeseen enintään 52 282 030 uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 28.9.2016.

Suurimmat omistajat 31.12.2016	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	38 172 288	24,04
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16 634 470	10,48
Oulun kaupunki	3 917 926	2,47
Technopolis Oyj	1 947 571	1,23
Laakkonen Mikko Kalervo	1 939 276	1,22
Suomen Kulttuurirahasto	1 782 063	1,12
OP-Pohjola-ryhmä	1 660 235	1,05
Odin Eiendom	1 450 000	0,91
Jenny ja Antti Wihurin rahasto	1 107 597	0,70
Jyrki Hallikainen yhtiöineen	1 000 000	0,63
10 suurinta yhteensä	69 611 426	43,84
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	56 110 912	35,34
Muut	33 071 324	20,83
Yhteensä	**158 793 662**	**100,00**

Omistusmääräjakauma 31.12.2016

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni-määrä, kpl	%
1 - 100	704	8,28	35 551	0,0
101 - 500	2 194	25,81	654 729	0,4
501 - 1 000	1 524	17,93	1 160 063	0,7
1 001 - 5 000	2 954	34,75	6 914 581	4,4
5 001 - 10 000	629	7,40	4 492 611	2,8
10 001 - 50 000	388	4,56	7 734 267	4,9
50 001 - 100 000	45	0,53	3 180 394	2,0
100 001 - 500 000	42	0,49	7 900 982	5,0
500 001 -	21	0,25	126 702 164	79,8
Erityistileillä	0	0,00	18 320	0,0
Yhteensä	**8 501**	**100,00**	**158 793 662**	**100,0**

Sektorijakauma 31.12.2016

	Osake-/ääni-määrä, kpl	%
Julkisyhteisöt	60 353 405	38,0
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	56 110 912	35,3
Kotitaloudet	25 596 372	16,1
Yritykset	7 917 893	5,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3 228 423	2,0
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	5 568 337	3,5
Erityistileillä	18 320	0,0
Yhteensä	158 793 662	100,0
Liikkeeseenlaskettu määrä	158 793 662	100,0

Yhtiön hallussa oli 31.12.2016 yhteensä 1 947 571 kpl omia osakkeita.

	2016	2015
Osakekohtaisia tunnuslukuja		
*Osakkeiden lukumäärä *)*		
Kauden lopussa, kpl	156 846 091	120 392 306
Keskimäärin kauden aikana, kpl	130 247 085	121 293 778
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	130 247 085	121 293 778

*) Liikkeesenlaskettu määrä on 158 793 662 ja se on oikaistu yhtiön hallussa olevilla 1 947 571 osakkeella.

Osakekohtaiset luvut		
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,33	0,33
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,33	0,33
Oma pääoma/osake, euro	3,95	3,79
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,12	0,15
Osinko/tulos, %	36,54	44,55
P/E-luku	8,62	8,79
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,83	4,56
Pörssikurssit, euro		
Ylin kurssi	3,46	4,04
Alin kurssi	2,92	2,97
Osakevaihdolla painotettu keskikurssi	3,18	3,36
Kurssi 31.12.	3,13	3,25
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euroa	497 024 162	397 288 387
Osakevaihto, euroa	157 119 355	127 498 579
Vaihdettuja osakkeita, kpl	49 747 491	32 859 940

Vertailukauden osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{Oma pääoma osakkeenomistajille - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä raportointipäivänä}}$$

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma + määräysvallattomien omistajien osuus tilikaudella keskimäärin}}$$

Tulos/osake, laimentamaton

$$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos - oman pääoman ehtoisen lainan korkokulut}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Osinko/osake

$$\frac{\text{Osinko}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Efektiivinen osinkotuotto, %

$$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osinko per osake}}{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}$$

Luototusaste, %

$$100 \times \frac{\text{Korollinen vieras pääoma}}{\text{Valmiiden ja rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo raportointipäivänä}}$$

Liiketoiminnan rahavirta/osake

$$\frac{\text{Liiketoiminnan rahavirta}}{\text{Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Käyttökate

Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset
+/- sijoituskiinteistöjen arvonmuutos

Nettovuokratuotto, % (EPRA Net initial yield)

$$100 \times \frac{\text{Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä - välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{Koko tilikauden omistettujen valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo raportointipäivänä}}$$

Nettovarallisuus (EPRA NAV)

Oma pääoma osakkeenomistajille
- Suojausinstrumenttirahasto
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä
- Oman pääoman ehtoinen laina

Taloudellinen vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$$

EPRA operatiivinen tulos/osake

$$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakurssein

Liikevaihto - valuuttakurssimuutosten vaikutus

Omavaraisuusaste, %

$$100 \times \frac{\text{Oma pääoma + määräysvallattomien osuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat}}$$

Tulos/osake, laimennettu

Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos
- oman pääoman ehtoisen lainan korkokulut

Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin

Osinko/tulos, %

100 x Osakekohtainen osinko / Osakekohtainen tulos

P/E-luku

Osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä / Osakekohtainen tulos

Koronmaksukyky

Käyttökate / Suoriteperusteiset korkokulut

Nettovelkaantumisaste, %

100 x Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit / Oma pääoma + määräysvallattomien osuus

Käyttökate, %

100 x EBITDA / Liikevaihto

Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, % (EPRA like-for-like rental growth)

100 x Tilikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista / Edellisen tilikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista

Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)

Nettovarallisuus (EPRA NAV) / Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin

EPRA Vacancy Rate

100 % - Taloudellinen vuokrausaste, %

Käyttökate liiketoiminta-alueittain

Kiinteistötoiminnan käyttökate + palvelutoiminnan käyttökate
- konsernitason kulut ja eliminoinnit

Käyttökate vertailukelpoisin valuuttakurssein

Käyttökate - valuuttakurssimuutosten vaikutus

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROCE)

100x Liikevoitto - käyvän arvon muutokset / Taseen loppusumma - korottomat velat tilikaudella keskimäärin

Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 36 339 683,65 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden eli yhteensä 18 821 530,92 euroa. Loppu voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, 21. helmikuuta 2017

Carl-Johan Granvik
hallituksen puheenjohtaja

Jorma Haapamäki
hallituksen varapuheenjohtaja

Juha Laaksonen
hallituksen jäsen

Pekka Ojanpää
hallituksen jäsen

Reima Rytsölä
hallituksen jäsen

Annica Ånäs
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 21. helmikuuta 2017

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Ari Eskelinen, KHT

Technopolis Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto
Olemme tilintarkastaneet Technopolis Oyj:n (y-tunnus 0487422-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että
- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut
Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus
Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat
Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat	Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 12)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (1 646,8 milj. euroa) muodostavat 90,2 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2016. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksilla on merkittävä vaikutus konsernin tilikauden tulokseen ja omaan pääomaan.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään kiinteistökohtaisesti diskonttaamalla arvioidut nettokassavirrat nykyhetkeen.
- Technopoliksen kiinteistöjen arvostamisessa käytetyt ennusteet sisältävät johdon harkintaa mm. käyttöasteolettaman ja käytetyn markkinavuokran osalta. Käypien arvojen määrittämisessä käytetty nettotuottovaatimus perustuu kahden ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antamaan arvioon.
- Konsernin toimintaan liittyvät sijoituskiinteistöjen ostot ja myynnit ovat merkittäviä yksittäisiä liiketapahtumia.

Olemme suorittaneet muun muassa seuraavat tarkastustoimenpiteet:
- Olemme arvioineet arvostuslaskelmissa käytettyjä johdon harkintaan perustuvia oletuksia.
- Olemme todentaneet, että käytetyt kiinteistökohtaisten laskelmien nettotuottovaatimukset perustuvat ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden antamiin tietoihin.
- Olemme testanneet konsernin laatimaa erittelyä käypien arvojen muutoksista sekä niihin vaikuttavista tekijöistä.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat arvioineet kohdekohtaisten arvostuslaskemien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Osana sijoituskiinteistöjen ostoihin ja myynteihin liittyviä tarkastustoimenpiteitä olemme perehtyneet kauppoihin liittyviin keskeisiin asiakirjoihin ja niiden kirjanpitokäsittelyyn liittyvään dokumentaatioon.
- Lisäksi olemme arvioineet sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista annettujen liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat	Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

Vuokra- ja palvelutuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 2)

- Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta muodostuu tasasuuruisina erinä vuokrakaudelle kirjatuista vuokratuotoista sekä suoriteperusteisista palvelutuotoista.
- Vuokratuottoihin liittyvien laskutustapahtumien lukumäärä on suuri.
- Vuokra- ja palvelutuottojen kirjaaminen oikeamääräisenä ja oikeaan aikaan on merkittävää tilinpäätösinformaation kannalta.

Olemme suorittaneet muun muassa seuraavat tarkastustoimenpiteet:
- Olemme arvioineet ja testanneet vuokrausprosessin tietojärjestelmäympäristöön ja vuokratuottojen laskutuksen oikeellisuuteen liittyvien sisäisten kontrollien tehokkuutta.
- Testasimme konsernin toiminnanohjausjärjestelmän tietojen oikeellisuutta vertaamalla järjestelmän perustietoja vuokra- ja palvelusopimuksiin.
- Lisäksi olemme testanneet tuloutuksen oikeellisuutta suorittamalla aineistotarkastustoimenpiteitä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat	Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa
Rahoitusjärjestelyt (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 7 ja 20–22) • Konsernin korollisten velkojen määrä on merkittävä, 959,9 milj. euroa 31.12.2016. • Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja. Technopolis käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset. Johdannaisten nimellisarvo 31.12.2016 on 639,2 miljoonaa euroa.	Olemme suorittaneet muun muassa seuraavat tarkastustoimenpiteet: • Olemme arvioineet sovellettujen rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuutta sekä testanneet niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien tehokkuutta. • Olemme arvioineet Technopoliksen laatimaa suojauslaskentadokumentaatiota ja konsernin soveltamia suojauslaskennan periaatteita. • Rahoituslainojen korkojaksotuksia on testattu vertaamalla jaksotuksia luotonantajien vahvistuksiin. • Lisäksi olemme arvioineet rahoitusinstrumenttien esittämiseen liittyvien liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa
Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä

tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksen. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastuksessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme toimintakertomukseen sisältyvään informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 21. helmikuuta 2017
KPMG OY AB

Ari Eskelinen
KHT

EPRA tunnusluvut

Esittämisvaluutta: 1 000 euroa

EPRA (European Public Real Estate Association) on listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, joka julkaisee toimialaa koskevia suosituksia mm. taloudellisen informaation esittämisestä tavoitteenaan luoda yhteneväiset laskentamallit kiinteistösijoitusyhtiöiden kesken.

Tässä tilinpäätöksen osiossa esitetään ne EPRA:n suositusten mukaiset tunnusluvut, joita yhtiö säännöllisesti seuraa. Listätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy heidän kotisivultaan www.epra.com.

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Technopolis esittää virallisen tilinpäätöksensä IFRS-standardeja soveltaen. Tuloslaskelmaan sisältyy useita eriä, jotka eivät liity yhtiön operatiiviseen toimintaan. Tämän vuoksi yhtiö esittää operatiivisen tuloksen, joka kuvastaa paremmin yhtiön todellista tulosta.

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista sijoitus-kiinteistöjen käyvän arvon muutosta, rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutosta, realisoitumattomia valuuttakurssivoittoja ja -tappioita, sekä mahdollisia kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja ja -tappioita. Lisäksi operatiivisessa tuloslaskelmassa esitetään näihin liittyvät verot ja laskennalliset verot sekä osuus määräysvallattomille.

Operatiivisesta tuloksesta erotetut erät, sekä niiden verovaikutus ja osuus määräysvallattomille, esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa. Yhtiöllä on koronvaihtosopimuksia, jotka eivät täytä IFRS:n mukaisia suojaus-laskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa.

Sekä operatiivisesta että ei-operativiisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

	2016	2015
Technopolis-konserni		
OPERATIIVINEN TULOS		
Liikevaihto	172 076	170 566
Liiketoiminnan muut tuotot	0	2
Liiketoiminnan muut kulut	-79 522	-77 589
Poistot	-3 955	-3 923
Liikevoitto/-tappio	88 598	89 056
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-24 307	-24 899
Tulos ennen veroja	**64 291**	**64 156**
Verot operatiivisista eristä	-5 920	-3 496
Määräysvallattomien osuus	-5 736	-5 706
Tilikauden operatiivinen tulos	**52 635**	**54 955**
EI-OPERATIIVINEN TULOS		
Ei-operatiiviset tuotot ja kulut	515	-1 473
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	233	1 285
Liikevoitto/-tappio	748	-188
Muut ei-operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-817	-8 841
Tulos ennen veroja	-68	-9 029
Verot ei-operatiivisista eristä	-5 914	-1 592
Määräysvallattomien osuus	627	445
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	**-5 356**	**-10 175**
Tilikauden tulos yhteensä	**47 280**	**44 779**
Osakekohtainen tulos, laimennettu (EPRA Earning per share):		
Operatiivisesta tuloksesta	0,40	0,45
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,04	-0,08
Tilikauden tuloksesta	**0,36**	**0,37**
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,03	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	**0,33**	**0,33**

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOVUOKRATUOTTO (EPRA NET INITIAL YIELD)

Yhtiössä seurataan konsernin omistuksessa olevien kiinteistöjen nettovuokratuottoa ja siitä laskettavaa nettovuokratuottoprosenttia, joka lasketaan seuraavasti:

	2016	2015
Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä	140 991	141 985
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-40 887	-40 252
Nettovuokratuotto	**100 105**	**101 733**
Nettovuokratuotto%	**7,37**	**7,74**

Nettovuokratuottolukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja, hankittuja tai myytyjä kiinteistöjä.

NETTOVARALLISUUS (EPRA Net Asset Value, NAV)

EPRAn nettovarallisuutta laskettaessa omaa pääomaa oikaistaan rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla, oman pääoman ehtoisella lainalla ja siihen liittyvillä kertyneillä korkokuluilla sekä sijoituskiinteistöistä aiheutuneilla laskennallisilla veroilla.

Nettovarallisuus / osake jaetaan jakamalla nettovarallisuus osakkeiden tilinpäätöspäivän lukumäärällä.

Oma pääoma osakkeenomistajille	692 992	531 050
- Suojausinstrumenttirahasto	12 951	9 410
- Oman pääoman ehtoinen laina	-74 221	-74 221
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	32 773	26 036
Nettovarallisuus, EPRA	**664 495**	**492 274**
Nettovarallisuus / osake	**4,24**	**4,70**

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE JA VAJAAKÄYTTÖASTE (EPRA Vacancy Rate)

Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä.

	2016	2015
Konsernin taloudellinen vuokrausaste	**93,4 %**	**94,6 %**
Suomi	90,7 %	92,9 %
Baltic Rim	99,7 %	99,5 %
Skandinavia	96,8 %	97,1 %

Vajaakäyttöaste puolestaan kuvaa vapaana olevien tilojen vuoksi menetettyjen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä.

Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	**6,6 %**	**5,4 %**
Suomi	9,3 %	7,1 %
Baltic Rim	0,3 %	0,5 %
Norja	3,2 %	2,9 %

VERTAILUKELPOISTEN KOHTEIDEN VUOKRATUOTTOJEN MUUTOS % (Like-for-like rental growth)

Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos kuvaa vertailukelpoisten kohteiden tilikauden vuokratuottoja edelisen tilikauden vastaavien kohteiden vuokratuottoihin.

Konserni	**-0,6 %**	**0,4 %**

Tietoja osakkeenomistajille

Varsinainen yhtiökokous

Aika: Torstai 23.3.2017 klo 13.00
Paikka: Vaisalantie 2–8 (Innopoli III), Espoo

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on maanantaina 13.3.2017 rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään maanantaina 20.3.2017 klo 10.00, mihin mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

a) yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/ilmoittautuminen
b) sähköpostitse osoitteeseen legal@technopolis.fi
c) puhelimitse numeroon +358 46 712 0000 maanantaista perjantaihin klo 9.00–16.00 tai
d) kirjeitse osoitteeseen Technopolis Oyj / Yhtiökokous, Energiakuja 3, 00180 Helsinki.

Ilmoittautumisen yhteydessä tulee ilmoittaa osakkeenomistajan nimi, henkilötunnus tai y-tunnus, osoite, puhelinnumero sekä mahdollisen avustajan tai asiamiehen nimi ja asiamiehen henkilötunnus. Osakkeenomistajien Technopolis Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustusoikeutensa.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon maanantaina 13.3.2017. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään maanantaina 20.3.2017 klo 10.00 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehotetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä. Lisätietoa yhtiökokouksesta ja siihen osallistumisesta on saatavilla yhtiön Internetsivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/yhtiokokous2017.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen Technopolis Oyj / Yhtiökokous, Energiakuja 3, 00180 Helsinki, ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

Osingonmaksu

Technopoliksen tavoitteena on maksaa osinkoa säännöllisesti joka vuosi. Technopolis pyrkii jakamaan vuosittain osinkona keskimäärin 1/3 EPRA:n mukaisesti lasketusta operatiivisesta tuloksesta, huomioiden yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

Hallitus ehdottaa 23.3.2017 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että emoyhtiön jakokelpoisista voittovaroista maksetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajille, jotka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 27.3.2017 ovat merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 4.4.2017.

Taloudellinen informaatio vuonna 2016

Technopolis julkaisee vuonna 2017 kolme osavuosikatsausta:
- Tammi–maaliskuun osavuosikatsaus 4.5.2017
- Tammi–kesäkuun osavuosikatsaus 29.8.2017
- Tammi–syyskuun osavuosikatsaus 31.10.2017

Yhtiö noudattaa 30 päivän hiljaista jaksoa ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuosikatsauksen julkaisua. Hiljaisen jakson aikana yhtiö ei keskustele pääomamarkkinoiden edustajien kanssa tuloksesta tai siihen vaikuttavista tekijöistä.

Osakkeen perustiedot

Listaus: Nasdaq Helsinki
Kaupankäyntitunnus: TPS1V
ISIN-koodi: FI0009006886
Toimiala: Rahoitus
Toimialaluokka: Kiinteistöyhtiöt
Osakemäärä 31.12.2016: 158 793 662

TECHNOPOLIS

www.technopolis.fi