



392,5 M€

Markkina-arvo



161,7 M€

Liikevaihto



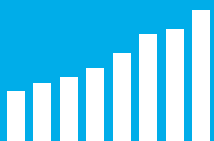
94,7 %

Taloudellinen  
vuokrausaste



53,9 %

Käyttökate



0,53 €

EPRA:n operatiivinen  
tulos/osake

# Taloudellinen katsaus 2014

**TECHNOPOLIS**

more than squares

# Technopolis Oyj

## Taloudellinen katsaus 2014

### Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus .....	3
Technopolis lyhyesti.....	4
Ansaintalogiikka ja lisäarvon tuottaminen.....	4
Arvot, visio ja strategia.....	7
Technopoliksen keskeiset riskit.....	8
Hallituksen toimintakertomus 2014.....	9
Viisivuotiskatsaus.....	16
Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma.....	18
Konsernin tase.....	19
Konsernin rahavirtalaskelma.....	19
Oman pääoman muutoslaskelma .....	20
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	21
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	28
Emoyhtiön tuloslaskelma ja tase.....	47
Emoyhtiön rahavirtalaskelma .....	48
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	49
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot .....	50
Tunnuslukujen laskentakaavat .....	56
Hallituksen voitonjakoehdotus .....	58
Tilintarkastuskertomus .....	59
EPRA-tunnusluvut.....	60
Osakkeenomistajille.....	62

# Toimitusjohtajan katsaus



Vuosi 2014 oli haastava, mutta Technopolis teki hyvän operatiivisen tuloksen. Yhtiön liikevaihto sekä käyttökate kasvoivat merkittävästi ja vuokrausaste kehittyi positiivisesti. Operatiiviset erät sisältävä EPRA:n mukainen nettotulos kasvoi 38,1 prosenttia. Samalla kulujen hyvä hallinta nosti käyttökateprosentin vertailuvuoden 50,7 prosentista 53,9 prosenttiin.

Yhtiön IFRS:n mukaista tulosta alensivat 40,5 miljoonan euron sijoituskiinteistöjen käyvien arvojen lasku sekä pääosin Venäjän ruplan devalvoitumisesta johtunut 22,1 miljoonan euron reaalisoitumaton valuuttakurssitappio. Venäjän liiketoiminnan osuus yhtiön taseesta oli tilikauden päätyessä 4 prosenttia.

Pääosin valuuttojen heikkenemisestä johtuen omavaraisuusaste laski 1,7 prosenttiyksikköä edellisestä vuodesta. Alenemisesta huolimatta yhtiön omavaraisuusaste säilyi hallituksen asettaman 35 prosentin tavoitteen yläpuolella ollen 38,5 prosenttia.

Vuonna 2014 keskityimme operatiivisen tehokkuuden lisäksi vuonna 2013 toteutettujen yritysostojen integrointiin osaksi yhtiötä. Oulun Peltolan kampuksen vuokrausaste nostettiin ostohetken 54 prosentista 90 prosenttiin. Vilnassa korkea käyttöaste ja asiakkaiden kasvutarpeet ovat luoneet erinomaiset edellytyk-

set mahdollisille laajennusinvestoinneille tänä vuonna. Oslossa vuokrasimme vuoden aikana yli 12 000 neliometriä, josta uusille asiakkaille 5 400 neliometriä. Suomesta ostetun Espoon Falcon Business Parkin olemme yhdistäneet osaksi Otaniemen kampuskokonaisuutta nimellä Innopoli 3.

Integraatioiden onnistuminen ja kasvanut käyttökatemarginaali kertovat Technopoliksen liiketoimintakonseptin monistettavuudesta ja tehokkuudesta. Konsepti on mahdollistanut vahvat taloudelliset vuokrausasteet Suomessa ja voimakkaan kasvun ulkomailla.

Tulemme tulevaisuudessakin panostamaan kasvuun Suomen ulkopuolella. Kaikkien uusien investointien tulee edelleen täyttää tiukat investointikriteerimme ja pidämme katsemme tiukasti kannattavuudessa.”

Toimitusjohtaja Keith Silverang

# Technopolis lyhyesti

Technopolis on toimistokiinteistöihin keskittynyt kasvuyhtiö. Toimintansa se aloitti vuonna 1982 Oulussa edelleen vuokraamalla 4 000 neliömetrin toimitiloja pienille kasvuyrityksille.

Yli kolmekymmentä vuotta myöhemmin Technopolis on kansainvälinen toimistokiinteistöjen omistaja, operoija, kehittäjä sekä palveluiden tarjoaja. Yhtiö toimii viidessä maassa ja 12 kaupungissa. Sillä on 1 700 asiakasta ja sen tiloissa on työskentelee 47 000 henkilöä.

## Ansaintalogiikka ja lisäarvon tuottaminen

Vuonna 2014 Technopoliksen vuokratuotot olivat 89,5 (vuonna 2013: 88,4) prosenttia yhtiön liikevaihdosta ja palvelutuotot 10,5 (11,6) prosenttia.

Yhtiö perii vuokraamistaan tiloista markkinahintaisia vuokria. Vuokrista lähes 90 prosenttia on sidottua maakohtaisiin kuluttajahintaindekseihin. Vuokran lisäksi asiakkaat maksavat hoitovastikkeen, joka sisältää muun muassa sähkö-, lämmitys- ja vesikuluja. Hoitovastikkeen ja vuokrien suuruutta tarkistetaan pääsääntöisesti kerran vuodessa.

Tilojen lisäksi yhtiö tarjoaa palveluita, jotka yhdistävät toimitilat ja palvelut kokonaisuudeksi – Technopolis-kokemukseksi.

Siinä laadukkaat ja hyvillä sijainneilla olevat toimitilat yhdistyvät asiakkaiden tarpeiden mukaan skaalautuviin palveluihin, jolloin asiakasyritykset pystyvät vapauttamaan omia resurssejaan ja keskittymään omaan toimintaansa. Vuonna 2014 palvelutuotoista 34,4 (33,0) prosenttia tuli siivouspalveluista, 25,0 (24,6) prosenttia aulapalveluista ja 20,8 (20,6) prosenttia kokouspalveluista. Loput koostuivat muun muassa ICT- ja toimitokalustepalveluista.

Lisäarvoa yhtiö tuottaa kiinteistöjensä, luonnonvarojen, henkilöstönsä sekä brändinsä avulla, jotka yhdistyvät Technopolis-konseptissa palveluksi. Konseptin kilpailuetu on kokonaisvaltaisessa asiakaskokemuksessa. Yhtiön motto ”More than squares” – enemmän kuin neliöitä – kuvastaa yhtiön identiteettiä palveluyhtiönä sekä konseptia, jonka avulla lisäarvon luominen tapahtuu.



Yhtiön kiinteistökanta on keskimäärin 14 vuotta vanhaa, vuokrattavia toimistokiinteistöjä on noin 742 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistökonaisuuksista 20 luokitellaan toimistokampuksiksi. Ne ovat mittakaavaltaan suuria palvelevia kiinteistökonaisuuksia keskeisillä sijainneilla. Technopolis rahoittaa investointinsa keskimäärin 35-prosenttisesti omalla pääomalla ja loput pääosin vaakuudellisilla lainoilla.

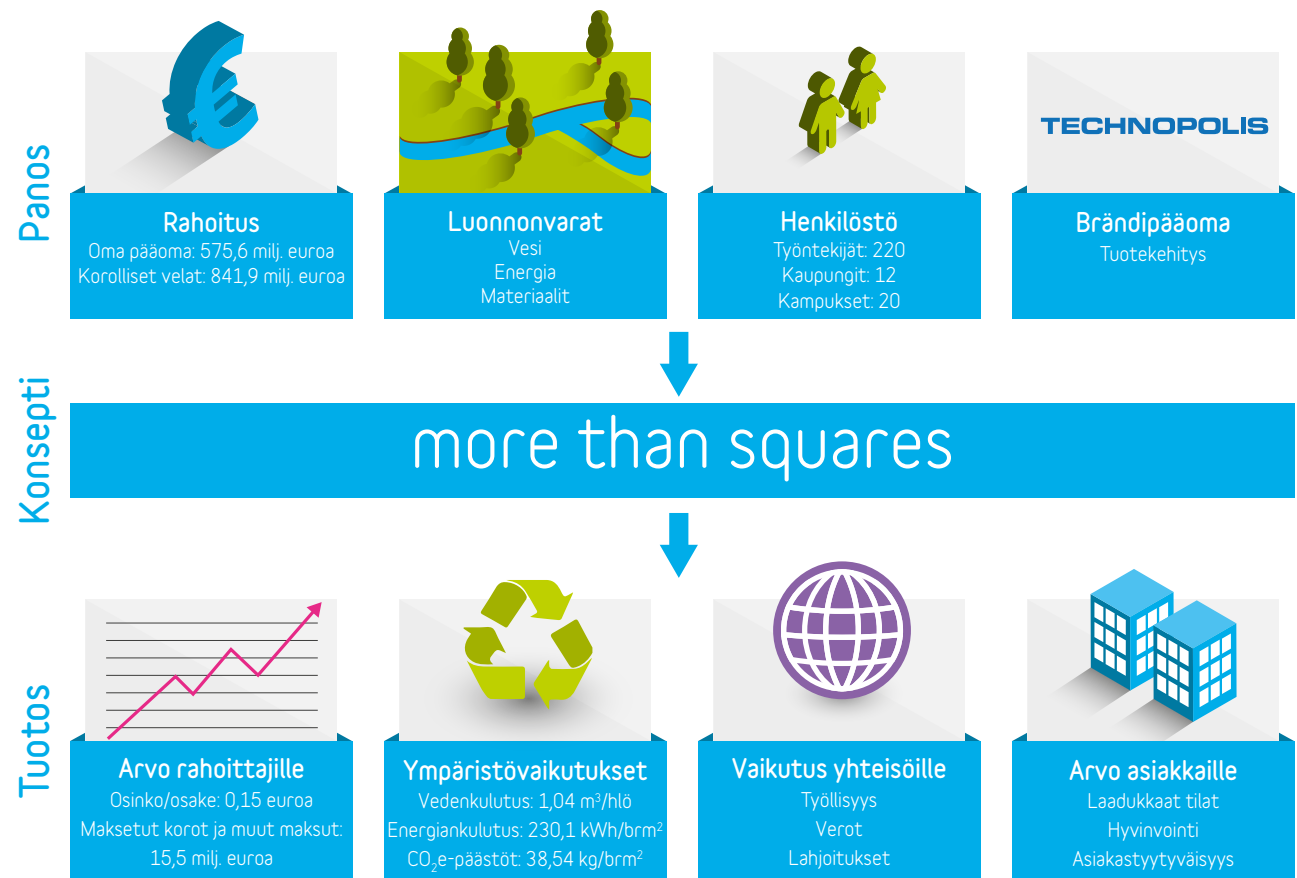
Suurin osuus yhtiön käyttämästä luonnonvaroista kuluu kiinteistöjen lämmitykseen, jäähdytykseen ja valaistukseen. Näiden optimoinnilla yhtiö pystyy tarjoamaan kustannustehokkaita, viihtyisät, terveelliset ja turvalliset työtilat asiakkailleen.

Technopoliksen henkilöstömäärä oli vuoden 2014 lopussa 220 (187). Siitä 80 (64) toimi kiinteistöpalveluissa, 84 (80) palveluliiketoiminnassa ja 56 (43) konsernin hallinnossa. Technopoliksen hallinnon tehtävä on tukea ja luoda puitteet 12 alueellisesti toimivalle tulosvastuulliselle liiketoimintayksikölle. Pätevä ja motivoitunut henkilöstö tukee Technopoliksen menestystä. Tutkimusyhtiö Regin toteuttamassa tutkimuksessa Technopoliksen talousjohtaja ja sijoitajasuhtepäällikkö arvioitiin parhaiksi ja toimitusjohtaja toiseksi parhaaksi keskikokoisten yritysten sarjassa. Yhtiönä Technopolis saavutti korkeimman sijan samassa sarjassa.

Technopoliksen brändi on yli kolmenkymmenen vuoden liiketoiminnan tulos. Siinä yhdistyvät asiakkaiden tietoisuus ja yhtiön vakiintuneet toimintatavat. Vuonna 2014 tehdyn brändiuudistuksen tavoitteena on tukea yhtiön visiota ja missiota ja luoda vahvaa mielikuvaa selkeällä viestinnällä. Brändin arvo arvioidaan olevan taloudellisesti merkittävä.

Tuloksena on arvoa osakkeenomistajille ja lainanantajille. Yhtiön hallitus esittää tilikaudelta 2014 maksettavaksi 0,15 euron osakekohtaista osinkoa, yhteensä 15,9 (10,6) milj. euroa. Edellinen maksettu osinko oli 0,10 euroa osakkeelta. Ehdotettu osinko on 28,5% EPRA:n mukaan lasketusta operatiivisesta tuloksesta. Lainanantajilleen yhtiö maksoi korkoja ja muita maksuja 15,5 (8,4) milj. euroa.

## Lisäarvon tuottaminen

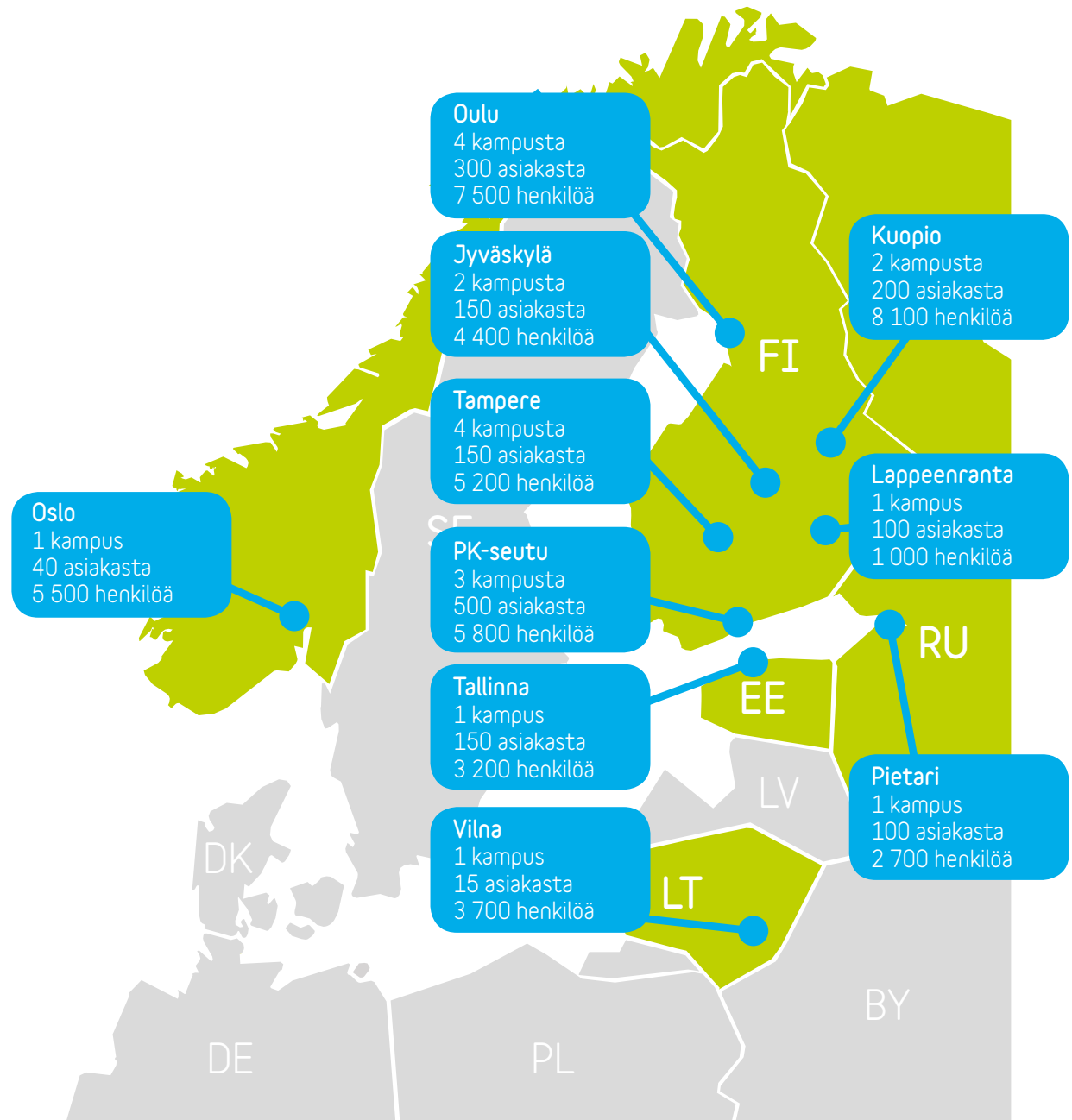
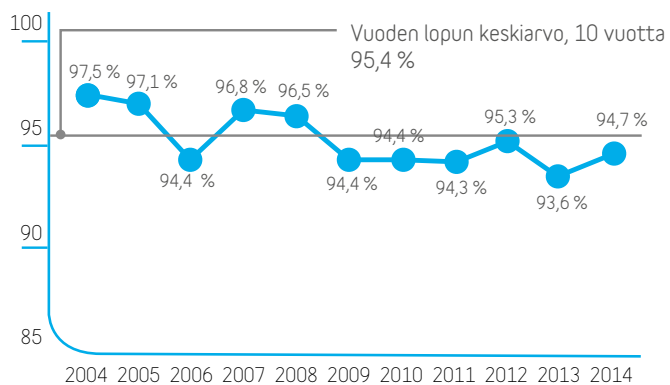


Toiminnan ympäristövaikutuksia rajataan ympäristöystävällisillä ratkaisuilla ja investoinneilla. Yhtiö on valinnut LEED-sertifikaatit ympäristövaikutuksien hallinnan ja minimoinnin työkaluksi.

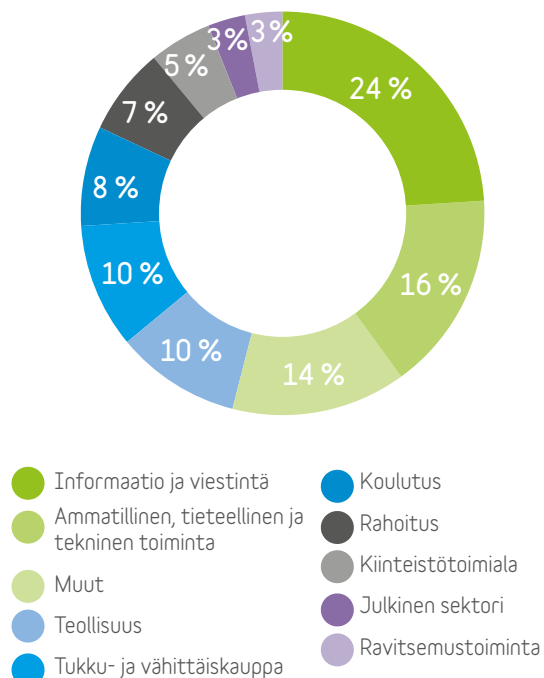
Asiakkaat ovat yhtiön keskeisin sidosryhmä ja yhtiön toiminta tähtää asiakastytyväisyyden parantamiseen. Neljä kertaa vuodessa tehtävän asiakastytyväisyyskyselyn tarkoituksena on kehittää liiketoimintaa ja pitää asiakastytyväisyys korkealla tasolla. Mitta-asteikolla 1-5 asiakastytyväisyys kasvoi vuodesta 2013 yhteensä 0,06 pistellä: 3,75 pisteestä 3,82 pisteeseen.

Technopolis on elinvoimainen yhteisö, jonka tiloissa työskentelee 47 000 ihmistä. Kunkin kampuksen ankkuriasiakkaan ympärille muodostetaan kasvava itsenäinen yhteisö, joka löytää sisältään asiakkaita ja yhteistyökumppaneita. Technopolis-ketjun laajenemisen myötä mahdollisuudet näiden löytämiselle ovat kasvaneet kampuksesta uusiin kaupunkiin ja maihin. Esimerkiksi 110 Technopoliksen asiakasta toimii useammalla kuin yhdellä paikkakunnalla. Technopolis on myös esimerkillinen yhteiskunnan jäsen ja konsernin tuloverot olivat vuoden 2014 aikana 4,8 (4,9) milj. euroa ja kiinteistöverot 7,6 (6,2) milj. euroa.

Taloudelliset vuokrausasteet 2004-2014



Technopoliksen asiakaskunnan sektorijako 31.12.2014:



Technopolis on onnistunut pitämään taloudelliset vuokrausasteensa korkeina läpi suhdanteiden.

## Arvot, visio ja strategia

Visiona yhtiöllä on kasvaa suureksi kansainväliseksi toimistoketjuksi, joka tarjoaa jokaiselle tiloissaan työskentelevälle tai vierai-

Technopoliksen toimintaa ohjaavat arvot ovat:

**Asiakaslähtöisyys**  
Teemme työmme intohimoisesti ja pyrimme ylittämään asiakkaidemme odotukset.

**Innovatiivisuus**  
Etsimme luovia ratkaisuja asiakkaidemme tarpeiden täyttämiseksi.

**Kannattava kasvu**  
Työskentelemme kustannustehokkaasti ja pyrimme alati parantamaan toimintaamme.

**Yhteisöllisyys**  
Teemme herkeämättä työtä ylläpitääksemme ja tehostaaksemme yhteisöllisyyttä jokaisella kampuksellamme.

levälle standardisoidun ja miellyttävän Technopolis-kokemuksen – kokemuksen laadukkaista kiinteistöistä, toimivuudesta sekä ystävällisestä palvelusta.

Seuraavien vuosien kasvun painopiste on Baltiassa ja Pohjoismaissa. Ensisijaisesti kasvua haetaan rakentamalla olemassa oleviin toimistokampuksiin laajennuksia sekä etsimällä uusia sopivia toimistokohteita ostettavaksi.

Toiseksi kasvua etsitään palvelumyynnistä, jota pyritään kasvattamaan kolmella tavalla: keskittämällä palvelumyyntiä joidenkin tuotteiden osalta, nostamalla kaikkien kampuksien palvelumyynti parhaiden kampuksien tasolle sekä kehittämällä ja myymällä uusia palvelutuotteita.

Yhtiön strategiset taloudelliset tavoitteet ovat liikevaihdon ja käyttökatteen 15 %:n kasvu, sijoitetun pääoman (ROCE) vuotuisen tuoton 6 %:n tason ylittäminen ilman käyppien arvojen muutoksia sekä omavaraisuuden pitäminen yli 35 % yli suhdanteen.

	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto, milj. euroa	161,7	126,3	107,3	92,8	81,2
Kasvu, %	28,0	17,7	15,6	14,4	
Käyttökate, milj. euroa	87,2	64,1	55,8	47,5	41,4
Kasvu, %	35,9	15,0	17,3	14,8	
Sijoitetun pääoman tuotto, % *)	6,6	4,4	5,5	5,2	4,5
Omavaraisuaste, %	38,5	40,2	36,2	35,8	37,4

\*) EPRA:n mukainen liikevoitto / (varat yhteensä - lyhytaikaiset velat yhteensä)

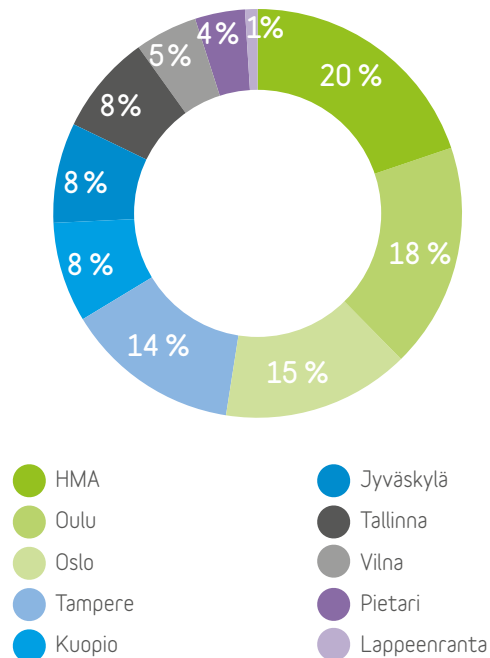
Osinkopolitiikkansa mukaan yhtiö pyrkii jakamaan vuosittain osinkoa keskimäärin 1/3 EPRA:n (European Real Estate Association) suositusten mukaisesti lasketusta operatiivisesta tuloksesta.

	2014	2013	2012	2011	2010
Osinko/osake, euroa *)	0,15**)	0,10	0,18	0,17	0,15

\*) Osakeantikorjattu

\*\*) Hallituksen osinkoehdotus

Käyvät arvot, % 31.12.2014



## Ulkoiset tekijät & strategiset riskit

### Sijoitusportfolion markkinariskit

Korkoriski  
Portfolion maantieteellinen keskittymisriski  
Valuuttariski  
Kiinteistökannan likviditeettiriski

Riskikeskittymä

### Vastapuoliriskit

Asiakasriski  
Johdannaisvastapuolet  
Rahoittajavastapuolet  
Sopimuskumppanit  
Partnerit

Riskikeskittymä

### Operatiiviset riskit

Prosessit  
Henkilöstö  
Järjestelmät  
Ulkoiset tapahtumat  
Compliance-riski

Riskikeskittymä

## Technopoliksen keskeiset riskit

5 keskeisintä riskiä	Tilanne 31.12.2014	Hallinta
Korko	Korollinen velka 841,9 milj. euroa.	Veloista 57,4 % oli suojattu.
Maantieteellinen keskittyminen	Sijoitusportfolio on hajautettu viiteen maahan ja 12 kaupunkiin. Suurin maa Suomi 69,1 % ja markkina-alue pääkaupunkiseutu 19,7 %.	Hajautus ja liiketoiminnan kasvattaminen uusille alueille.
Valuutta	Euro 79,3 % liikevaihdosta ja muut 20,7 %. Taseesta euro 78,9 % ja muut 21,1 %.	Hajautus ja valuuttariskien suojaus.
Asiakas	20 suurinta asiakasta vastasi 29,7 %:sta yhtiön vuokrattavasta pinta-alasta.	Yksittäisten asiakkaiden, toimialojen ja maantieteellisten keskittymien hajauttaminen.
Henkilöstö	Yhtiön henkilöstömäärä oli 220. Henkilöstön pysyvyyttä edistetään työtyytyväisyyden seurannan ja kehittämisen kautta sekä varmistamalla kilpailukykyinen palkitseminen.	Yhtiön houkuttelevuus työnantajana, osaavan henkilöstön saaminen ja pysyminen.



# Hallituksen toimintakertomus 2014

## Kannattava kasvu jatkui vuonna 2014

- liikevaihto nousi 161,7 (126,3) milj. euroon, jossa kasvua 28,0 %
- käyttökate nousi 87,2 (64,1) milj. euroon, jossa kasvua 35,9 %
- taloudellinen vuokrausaste nousi 94,7 (93,6) %:iin
- tulos/osake oli -0,15 (0,30) euroa, sisältäen käyvän arvon muutokset ja realisoitumattomat valuuttakurssitappiot
- käyvät arvot laskivat 40,5 (-17,6) milj. euroa
- realisoitumattomia valuuttakurssieroja oli -22,1 (-5,7) milj. euroa
- operatiivinen tulos (EPRA) nousi 55,9 (40,5) milj. euroon, jossa kasvua 38,1 %
- operatiivinen tulos/osake (EPRA) oli 0,53 (0,47) euroa
- nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,52 (4,94) euroa
- hallituksen voitonjakoehdotus on 0,15 euroa/osake

Vuonna 2013 toteutetut yrityskaupat ja kampusten laajennusinvestoinnit kasvattivat voimakkaasti yhtiön liiketoimintaa ja liikevaihto kasvoi 28,0 %. Yhtiön kustannustehokkuus on pysynyt hyvällä tasolla. Kulut kasvoivat 16,9 % ja käyttökate nousi 35,9 %. Käyttökate alensivat 1,2 (2,3) milj. euron kertaluonteiset kustannukset.

## Keskeiset tunnusluvut

	1-12/2014	1-12/2013
Liikevaihto, milj. euroa	161,7	126,3
Käyttökate, milj. euroa	87,2	64,1
Liikevoitto, milj. euroa	42,9	43,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	-3,0	31,6
Tulos/osake, euroa	-0,15	0,30
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,63	0,53
Omavaraisuusaste, %	38,5	40,2
Oma pääoma/osake, euroa	4,17	4,66

Osakekohtaisia tulos- ja taselukuja on osakeantikorjattu.

## EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut

	1-12/2014	1-12/2013
Operatiivinen tulos, milj. euroa	55,9	40,5
Operatiivinen tulos/osake, euroa	0,53	0,47
Nettovarallisuus/osake, euroa	4,52	4,94
Nettovuokratuotto, %	7,5	7,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,7	93,6

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisoitumattomia valuuttakurssieroja eikä käyvän arvon muutoksia.

## Yhtiön liiketoimintaympäristö ja liiketoimintasegmentit

Yhtiöllä oli katsauskauden lopulla 742 000 (746 800) m<sup>2</sup> vuokratavaa pinta-alaa, joka jakautuu kolmeen liiketoimintasegmenttiin.

### Suomi

Finanssialan keskusliiton (FK) keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen odotetaan alentuneen 0,2 % vuonna 2014. Tilastokeskuksen tietojen mukaan työttömyys oli 8,8 % ja inflaatio 0,5 %. Suomen bruttokansantuotteen ennustetaan (FK) nousevan 0,5 % vuonna 2015. Venäjälle asetetut talouspakotteet ja Suomen sekä Euroopan talouden rakenteelliset ongelmat viivästyttävät talouden käännettä parempaan.

Suomi	1-12/2014	1-12/2013	Muutos %
Kampusten lukumäärä	16	17	-5,9
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	543 200	555 900	-2,3
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup>	16,79	16,21	3,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,7	92,9	0,8%-yks
Liikevaihto vuokraus-toiminnasta, milj. euroa	103,3	94,9	8,8
Liikevaihto, milj. euroa	118,6	109,4	8,4
Käyttökate, milj. euroa	62,6	56,1	11,7
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,9	7,9	0%-yks
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	951,9	981,0	-3,0

### Baltic Rim

Segmentti sisältää Viron, Venäjän ja Liettuan. Eri markkinalähteiden mukaan vuonna 2014 Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 1,7 %, inflaation olleen 0,0 % ja työttömyysasteen 7,8 %. Talouskasvua painavat euroalueen ja Venäjän alentuneet talousnäkymät, jotka ovat heikentäneet vientisektorin näkymiä. Vuonna 2015 Viron bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,2 %. Bloombergin mukaan Venäjän inflaatio oli 7,8 %, bruttokansantuote kasvoi 0,6 % ja työttömyysaste oli 5,2 %. Venäjän talouskasvua heikensivät ja heikentävät talouspakotteet sekä öljyn hinnan lasku. Vuonna 2015 Venäjän bruttokansantuotteen Bloomberg ennustaa alenevan 4,0 %. Eri markkinalähteiden mukaan Liettuan bruttokansantuotteen ennustetaan vuonna 2014 kasvaneen 2,5 %, inflaation olleen 0,3 % ja työttömyysasteen 10,8 %. Kasvun moottorina oli tuottavuuden kasvu. Vuonna 2015 Liettuan bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 2,8 %.

Baltic Rim	1-12/2014	1-12/2013	Muutos %
Kampusten lukumäärä	3	3	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	135 800	119 500	13,6
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup>	14,00	15,04	-6,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	98,4	99,1	-0,7%-yks.
Liikevaihto vuokraus-toiminnasta, milj. euroa	23,6	15,3	54,3
Liikevaihto, milj. euroa	24,9	15,9	56,3
Käyttökate, milj. euroa	13,4	7,6	77,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,7	9,0	-0,3%-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	224,7	212,4	5,8

Tallinnan ja Pietarin kampusten laajennusinvestoinneista sekä 31.5.2013 toteutetusta Vilnan kampuksen ostosta johtuen liike-

toiminta kasvoi voimakkaasti. Venäjän rupla heikkeni vuoden aikana 37 %.

### Skandinavia

Bloombergin mukaan vuonna 2014 Norjan inflaatio oli 2,0 % ja bruttokansantuotteen ennustetaan kasvaneen 2,5 % sekä työttömyysasteen olleen 3,5 %. Bruttokansantuotteen kasvua vahvistivat korkea työllisyys ja yksityinen kulutus. Bloombergin ennusteen mukaan Norjan bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 2,1 % vuonna 2015.

Skandinavia	1-12/2014	1-12/2013*)	Muutos %
Kampusten lukumäärä	1	1	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	63 000	71 400	-11,8
Keskimääräinen vuokra, €/m <sup>2</sup>	22,03	21,16	4,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,6	89,5	6,1%-yks.
Liikevaihto vuokraus-toiminnasta, milj. euroa	18,0	1,0	1695,2
Liikevaihto, milj. euroa	18,2	1,0	1807,2
Käyttökate, milj. euroa	12,0	0,6	2044,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,4	6,5	-0,1%-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	201,8	217,0	-7,0

\*) 11.-31.12.2013

Oslon IT Fornebun kampuksen kauppa toteutettiin 11.12.2013, minkä vuoksi vertailutietoja vuoden 2013 kolmelta ensimmäiseltä neljännekseltä ei ole esitettävissä. Vuokratavan pinta-alan lasku johtuu yhteisten palvelutilojen kasvusta 3 800 m<sup>2</sup>:lla ja nykykunnossa vuokrattavaksi sopimattomien tilojen määrän kasvusta.

## Taloudellinen kehitys

Konsernin koko liikevaihto oli 161,7 (126,3) milj. euroa, jossa oli kasvua 28,0 %. Konsernin vuokratuotot olivat 144,8 (111,1) milj. euroa, jossa kasvua 30,3 % vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kasvu johtui pääosin vuokrattavan pinta-alan määrän lisäyksestä. Palvelutuotot olivat 16,9 (15,2) milj. euroa ja kasvua kertyi 10,8 %. Palveluliiketoiminnan vuokratuottoja hitaampaan kasvuun vaikuttivat kampusten ostot. Kampuksesta riippuen palveluliiketoiminnan odotetaan saavuttavan liikevaihtotavoitteen noin 1–3 vuoden kuluessa ostosta.

Konsernin käyttökate nousi tammi-joulukuussa 87,2 (64,1) milj. euroon, jossa oli kasvua 35,9 %. Liikevaihto kasvoi kuluja nopeammin ja käyttökateprosentti parani 53,9 (50,7) %:iin.

Liiketoiminnan kasvu nosti kuluja, jotka kasvoivat 16,9 % verrattuna vuoden 2013 vastaavaan katsauskauteen. Kiinteistöjen hoitokulut nousivat 41,2 (32,8) milj. euroon eli 25,8 %. Konsernin hallintokulut kasvoivat 13,8 (11,1) milj. euroon, jossa oli nousua 24,8 %. Hallintokuluihin sisältyy 1,2 (2,3) milj. euroa kertaluonteisia kuluja. Liiketoiminnan muut kulut alenivat 1,5 % ja olivat 20,0 (20,4) milj. euroa.

Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen käyvät arvot laskivat 40,5 (-17,6) milj. euroa. Käypien arvojen muutokset koostuivat seuraavista tekijöistä:

milj. euroa	Netto- tuotto- vaateen muutok- sesta	Vuokraus- aste- olettaman muutok- sesta	Tilojen uudistus- töistä	Käynnissä olevista projek- teista	Yhteensä
Suomi	-2,6	-9,4	-39,1	0,5	-50,6
Baltic Rim	2,9	0,1	1,3	1,5	5,8
Skandinavia	3,4	-3,5	4,4	-	4,3
<b>Yhteensä</b>	<b>3,7</b>	<b>-12,8</b>	<b>-33,4</b>	<b>2,0</b>	<b>40,5</b>

Konsernin liikevoitto oli 42,9 (43,9) milj. euroa.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 42,2 (21,2) milj. euroa. Rahoituseriin kirjattiin -22,1 (-5,7) milj. euroa realisoitumattomia valuuttakurssieroja. Konsernin tulos ennen veroja oli 0,6 (22,6) milj. euroa. Tulos emoyhtiön osakkeenomistajille oli -11,7 (28,8) milj. euroa.

EPRA:n suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos oli 55,9 (40,5) milj. euroa, jossa kasvua oli 38,1 %. Rahoituskulut EPRA:n operatiivisessa tuloksessa olivat 20,2 (15,0) milj. euroa, mitä kasvattivat 1,8 milj. euron realisoituneet valuuttakurssitappiot. Verot operatiivisista eristä laskivat 3,9 (4,0) milj. euroon. Osakekohtainen tulos nousi 0,53 (0,47) euroon osakkeelta.

## Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä lähes 1 700 asiakasta ja sen tiloissa työskentelee noin 47 000 työntekijää. Kahdellekymmenele suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2014 vuokrattuna 29,7 % yhtiön vuokratusta pinta-alasta.

## Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointikohteet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.12.2014:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m <sup>2</sup>	milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Käyttöönotto
Tallinna	Löötsa 5 **)	8,6	9 200	17,0**)	8,8	09/2015
Vantaa	G-talo	32,6	5 300	18,3	8,0	09/2015
Tampere	Yliopistonrinne 3-4	28,9	11 900	39,0	7,2	03/2016

\*) Vakiintunut nettotuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

\*\*\*) Technopoliksen osuus 51 % hankinnasta

## Sopimuskanta, % pinta-alasta

Maturiteetti, vuosia	31.12.2014	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013
< 1	17	17	14	17	22
1-3	23	25	24	21	22
3-5	12	12	9	12	13
> 5	22	21	24	22	26
Toistaiseksi voimassa olevat	26	25	28	28	17
Keskimääräinen voimassa oloaika, kk	39	40	40	37	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	455,9	463,5	468,2	478,6	470,5

## Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 502,9 (1 560,4) milj. euroa, josta vierasta pääomaa oli 927,3 (936,1) milj. euroa. Konsernin oma pääoma/osake oli 4,17 (4,62) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 38,5 (40,2) % ja luototusaste oli 59,7 (59,5) %. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 141,4 (129,4) % ja koronmaksukyky oli 4,8 (5,3).

Kauden lopussa korollisia velkoja rahoituslaitoksilta oli 841,9 (861,9) milj. euroa ja lainapääomilla painotettu laina-aika oli 6,1 (7,0) vuotta. Korollisten velkojen keskiporkko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,43 (2,46) %.

Kauden lopussa korollisista veloista 40,0 (49,7) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 60,0 (50,3) % oli kiinteäkorkoisia 13–60

kuukauden ajalle. Korollisista veloista 2,5 (2,5) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 37,5 (47,2) % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaste oli 2,7 (2,2) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 482,9 (400,4) milj. euron pääoman määrälle. Korollisten velkojen suojausaste oli 57,4 (46,5) % ja keskimääräinen suojausaika oli 5,3 (5,2) vuotta. Yhden prosenttiyksikön rahamarkkinakorkojen muutos nostaisi korkokuluja vuositasolla 2,2 (3,5) milj. euroa.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 156,5 (87,5) milj. euroa ja rahavaroja 28,3 (54,1) milj. euroa. Luottolimiiteistä 151,1 (62,4) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 5,4 (25,1) milj. euroa shekkilimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden päättyessä käytössä 56,5 (55,7) milj. euroa.

Katsauskautta seuraavan 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista eräännyttäväksi 182,2 (145,6) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön viisi suurinta luotonantajaa olivat Euroopan investointipankki, Handelsbanken, Nordea, Skandinaviska Enskilda Banken ja Swedbank. Niiden luotonanto yhtiölle oli yhteensä 605,5 milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 626,2 (671,6) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 360,7 (393,5) milj. euroon lainoista. Takaisinmaksuehto sisältyy 292,5 (219,2) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuus laskee alle 33 %:in, tulee 90,9 milj. euron lainapääoma takaisinmaksettavaksi. Omavaraisuuden laskiessa alle 30 %:in nousee määrä edelleen 201,6 milj. eurolla. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 158,5 (172,3) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehton sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,8 (0,7) milj. euroa.

## Organisaatio ja henkilöstö

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana toimii Keith Silverang. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja Reijo Tauriainen.

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

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 214 (187) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu yritysostoista ja yhtiön organisaation kasvusta. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 75 (64) henkilöä, palveluliiketoiminnassa 90 (80) henkilöä ja konsernitoiminnassa 49 (43) henkilöä. Katsauskauden lopussa koko konsernin henkilöstömäärä oli 220 (200).

## Vastuullisuus

Syyskuussa 2014 yhtiö siirtyi ympäristöstrategiasta laajempaan vastuullisuusstrategiaan, joka käsittelee sille ja sen sidosryhmille tärkeitä vastuullisuuden osa-alueita kokonaisvaltaisesti.

Technopoliksen vastuullisuusstrategian tavoitteena on vertailukelpoisen kiinteistökannan kulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2011 vuoteen 2016.

	2014	2011	%-muutos	Tavoite 2016
Energian kulutus, kWh/brm <sup>2</sup>	230,1	242,9	-5,3	-10 %
Vedenkulutus, m <sup>3</sup> /henk.	1,0	1,4	-24,5	-8 %
Hiiidioksidipäästöt, CO <sub>2</sub> e kg/brm <sup>2</sup>	38,5	77,2	-50,1	-50 %

Kiinteistöjen energiakatselmusten, investointien ja käyttöteknisten säästötoimenpiteiden sekä kiinteistöhuollon energiatehokkuutta tukevan tavoiteasetannan myötä kasvanut ekotehokkuus on alentanut energian ja veden kulutusta. Energian kulutusta ovat kuitenkin osassa kohteita kasvattaneet jäähdytyksen lisääminen vanhempiin tiloihin sisäilman laadun parantamiseksi ja lämmin kesä- sekä syyskausi. Tilojen vuokralais-, tilatehokkuus-, käyttöaste- ja käyttötapamuutokset, kuten konesalit, aiheuttavat myös kulutusmuutoksia. Päästöjen vähentämiseen vaikuttavat pääasiassa vihreän sähkön hyödyntäminen kaikilla Suomen kampuksilla ja kampusten energiansäästö.

Katsauskauden aikana Technopolis saavutti GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailussa Green Star -luokituksen ja yhteiskuntavastuuraportistaan EPRA:n pronssitason merkin. GRESB-vertailussa Technopolis oli paras Pohjoismaisessa toimistokiinteistöjen vertailuryhmässä.

Yhtiö on saavuttanut vuoden aikana viisi uutta LEED-luokitusta, joista yksi oli Technopoliksen ensimmäinen kansainvälinen kohde Pietarissa. Technopolis myös käynnisti kaksi uutta LEED-luokitusta tavoittelevaa uudisrakennushanketta ja aloitti kolmen olemassa olevan kohteen LEED-luokitushankkeet.

## Strategiset taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus vahvisti elokuussa 2014 yhtiön taloudelliset tavoitteet vuosille 2015–2017 seuraavasti:

- keskimäärin 15 %:n liikevaihdon ja käyttökateen kasvu vuosittain
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 6 % vuodessa ilman käypien arvojen muutoksia
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen

Päivitettyjen strategisten tavoitteiden yhteydessä yhtiö tarkentaa osinkopolitiikkansa laskentaperustetta. Tarkennuksen mukaan yhtiö jakaa vuosittain keskimäärin osinkoa 1/3 EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti lasketusta operatiivisesta tuloksesta.

Yhtiön tavoitteena on kasvaa Pohjoismaissa ja Baltic Rim -alueella sekä palveluliiketoiminnassa.

Vuoden aikana kaikki strategiset taloudelliset tavoitteet saavutettiin: liikevaihto kasvoi 28 %, käyttökate 35,9 %, sijoitetun pääoman tuotto oli 6,6 % ja omavaraisuusaste oli 38,5 %.

## 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.

Ulkomaisten 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.

Valuuttasuojapolitiikkansa mukaisesti yhtiö ei suojaa tase-eriä. Sen sijaan yhtiö suojaaa osan ulkomaisten valuuttojen kassavirtoihin kohdistuvasta transaktioriskistä. Valuuttakurssivaikutukset tulevat Venäjän ja Norjan tytäryhtiöistä. Niihin tehdyistä Venäjän rupla- ja Norjan kruunumääräisistä sijoituksista syntyvät muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Lisäksi Venäjän tytäryhtiön vieraan pääoman euromääräisen osuuden muuntamisesta Venäjän rupliksi syntyy realisoitumattomia rahoituskuluja ja -tuottoja, jotka kirjataan tuloslaskelmaan.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Tuloslaskelma vaikutus	Muuntoero vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Omavaraisuusaste
RUB +10	-3,6 milj. euroa	-1,8 milj. euroa	-5,4 milj. euroa	38,1 %
RUB -10	4,4 milj. euroa	2,2 milj. euroa	6,6 milj. euroa	38,6 %
NOK +10	-	-7,9 milj. euroa	-7,9 milj. euroa	38,3 %
NOK -10	-	9,6 milj. euroa	9,6 milj. euroa	38,3 %

Euron muuntokursseina vuoden 2014 tilinpäätöksessä operatiivisen liiketoiminnan osalta on käytetty: Norjan kruunu 8,36 ja Venäjän rupla 51,02. Taseessa euron muuntokursseina on käytetty Norjan kruunu 9,0 ja Venäjän rupla 72,3.

Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin tulokseen ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.12.2014 tilanteen mukaan on kuvattu sivun yläreunan taulukossa.

Norjan kruunumääräiset lainat muuttuvat samassa suhteessa kuin oma pääoma. Täten muutoksilla ei ole vaikutusta omavaraisuusteeseen.

Valuuttakurssimuutosten vaikutukset konsernin liikevaihtoon ja käyttökatteeseen 31.12.2014 tilanteen mukaan olisivat:

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

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tun-

temiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä.

Yhtiö käyttää määräaikaista ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Sopimustyyppien 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 sopimus rakenne 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 ympäristökatselmuksien ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysiarvovakuutuksella.

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 nostamalla tai laskien. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteseen tai kassavirtaan, mutta sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvomuutos voi laskea yhtiön omavaraisuusastetta siten, että lainasopimusten kovenanttiehto täyttyy. Tällöin arvomuutoksella on vaikutus kassavirtaan ja tilikauden tulokseen.

## Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytäryhtiöitä.

## Varsinainen yhtiökokous 2014

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014 Espoossa.

### Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

#### *Tilinpäätös ja osingonjako*

Vuoden 2014 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2013 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 31.3.2014 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon. Osingon maksupäivä oli 8.4.2014.

#### *Hallitus ja hallituksen palkkiot*

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Sari Aitokallio, Carl-Johan Granvik, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen, Pekka Ojanpää sekä Timo Ritakallio valittiin yhtiön hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä. Carl-Johan Granvik valittiin hallituksen puheenjohtajaksi ja Jorma Haapamäki varapuheenjohtajaksi. Yhtiön hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiota seuraavasti: 50 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 25 000 euroa kullekin muulle hallituksen jäsenille. Lisäksi päätettiin, että 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, ja että hallituksen sekä valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussääntön mukaisesti.

Yhtiökokous päätti, että vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.–31.3.2014 on julkistettu. Jos osakkeita ei sisäpiirisääntelyn johdosta voida hankkia edellä mainittuna aikana, ne hankitaan ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se voimassa olevien sisäpiirisääntöjen mukaisesti on mahdollista. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

Yhtiökokouksen jälkeen pidetyssä hallituksen järjestäytymiskokouksessa hallitus nimesi keskuudestaan tarkastusvaliokunnan ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan jäsenet. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja on Carl-Johan Granvik ja muut jäsenet ovat Sari Aitokallio ja Pekka Korhonen. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan puheenjohtaja on Timo Ritakallio ja muut jäsenet ovat Jorma Haapamäki ja Pekka Ojanpää. Hallituksen näkemyksen mukaan kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yh-

tiöstä ja, Timo Ritakalliota lukuun ottamatta, sen merkittävistä osakkeenomistajista.

#### *Tilintarkastaja*

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Ari Eskelinen, KHT.

#### *Hallituksen valtuutukset*

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti.

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 625 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 %:a 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 30.6.2015 asti.

Varsinainen 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 10 625 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 %:a yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehtoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetu-oikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus on voimas-

sa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

#### *Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset*

Hallituksella on varsinaisen yhtiökokouksen 2014 antamat valtuutukset osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi sekä omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi.

Hallitus päätti 30.10.2014 hankkia markkinoilta enintään 1 000 000 Technopolis Oyj:n osaketta. Yhtiön hallussa oli 31.12.2014 yhteensä 428 553 omaa osaketta ja näin ollen yhtiö voi omien osakkeiden hankkimista koskevan valtuutuksen puitteissa hankkia ja/tai ottaa pantiksi vielä yhteensä 10 196 447 osaketta.

Yhtiön hallitus ei ole käyttänyt varsinaisen yhtiökokouksen 2014 antamaa valtuutusta päättämään osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

## Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Tammikuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 20 860 Technopolis Oyj:n uutta osaketta. Osakkeet merkittiin kaupparekisteriin 19.2.2014.

Maaliskuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 118 474 Technopolis Oyj:n uutta osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 20.3.2014.

Huhtikuussa 2014 merkittiin optio-oikeuksilla 2007C yhteensä 103 891 Technopolis Oyj:n uutta osaketta, jotka merkittiin kaupparekisteriin 15.5.2014.

Osakkeiden merkintäaika 2007C optio-oikeuksilla päättyi

30.4.2014 ja yhtiöllä ei tämän jälkeen ole enää voimassaolevia optio-ohjelmia.

Yhtiö on hankkinut varsinaiselta yhtiökokoukselta 2014 saamansa valtuutuksen puitteissa 4.11.2014–31.12.2014 välisenä aikana yhteensä 428 553 yhtiön omaa osaketta.

## Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Nimitystoimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkkioita koskevat ehdotukset yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunnassa toimivat 1.9.2014 omistustilanteen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto puheenjohtajana, Keskinäinen Eläkevaakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupunginjohtaja Matti Pennanen. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana.

Nimitystoimikunta on antanut 30.1.2015 julkistetulla pörssitiedotteella hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotuksensa vuoden 2015 varsinaista yhtiökokousta varten.

## Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiö jatkoi 30.10.2014 aloitettua omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa ja tilinpäätöstiedotteen julkaisupäivänä yhtiöllä oli hallussaan yhteensä 700 000 omaa osaketta.

## Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 19 445 385 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,15 (0,10) euroa osaketta kohden eli yhteensä 15 902 374,35 euroa.

Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko on 28,5 % osakekohtaisesta EPRA:n mukaisesta operatiivisesta tuloksesta. Lisäksi yhtiö osti 4.11.2014–31.12.2014 välisenä aikana yhteensä 428 553 yhtiön omaa osaketta yhteensä 1,6 milj. eurolla.

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

## Vuoden 2015 yhtiökokous

Vuoden 2015 yhtiökokous järjestetään Espoossa 27.3.2015. Osakkeenomistaja voi tehdä kokouksessa päätösehdotuksia yhtiökokoukselle kuuluviissa ja asialistalla olevissa asioissa. Osakkeenomistaja voi ilmoittaa yhtiölle varsinaisen yhtiökokouksen asialistalle vaatimastaan asiasta perusteluineen tai päätösehdotuksineen 15.2. mennessä sähköpostitse osoitteeseen [legal@technopolis.fi](mailto:legal@technopolis.fi).

## Tulevaisuuden näkymät

Technopolis arvioi vuoden 2015 liikevaihdon ja käyttökateen olevan samaa tasoa tai hieman parempi kuin vuonna 2014.

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

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Tuloslaskelmatiedot</b>					
Liikevaihto	161 678	126 335	107 330	92 835	81 181
Liiketoiminnan muut tuotot	536	1 996	1 609	1 223	1 565
Käyttökate	87 169	64 125	55 750	47 539	41 404
Liikevoitto	42 865	43 854	48 031	71 990	43 015
Tulos ennen veroja	630	22 649	34 476	60 015	33 587
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	-11 737	28 832	25 821	46 700	23 254
<b>Tasetiedot</b>					
Taseen loppusumma	1 502 929	1 560 368	1 082 734	962 879	827 611
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 378 360	1 410 418	956 520	843 778	727 672
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	26 453	26 390	57 559	61 698	54 058
Rahat ja pankkisaamiset	28 270	54 095	15 676	12 507	4 485
Oma pääoma	575 610	624 289	389 527	343 167	307 602
Korollinen vieras pääoma	841 909	861 863	608 140	547 712	457 868
<b>Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot</b>					
Liikevaihdon muutos, %	27,98	17,71	15,61	14,35	6,26
Käyttökateen muutos, %	35,94	15,02	17,27	14,82	3,60
Liikevoitto/liikevaihto, %	26,51	34,71	44,75	77,55	52,99
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	-0,50	6,23	7,36	15,00	8,24
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	3,33	3,56	5,46	8,95	6,15
Omavaraisuusaste, %	38,50	40,21	36,19	35,84	37,38
Nettovelkaantumisaste, %	141,35	129,39	152,10	155,96	147,39
Koronmaksukyky	4,84	5,34	4,49	3,67	4,87
Luototusaste, %	59,70	59,47	59,47	59,98	58,04
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euro	0,63	0,53	0,50	0,41	0,35
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	69 061	466 727	115 766	105 256	134 387
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	214	187	178	158	135

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Osakekohtaiset tiedot <sup>1)</sup></b>					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	-0,15	0,30	0,33	0,63	0,33
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	-0,15	0,30	0,33	0,63	0,33
Oma pääoma/osake, euro	4,17	4,66	4,46	4,47	4,03
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, laimentamaton, keskimäärin	106 015 829	85 352 432	77 452 917	73 767 027	71 038 733
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, laimennettu, keskimäärin	106 015 829	85 531 524	77 710 463	73 966 877	71 208 585
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	106 083 079	106 268 407	83 709 282	73 767 027	73 767 027
Osakkeiden markkina-arvo, euro	392 507 392	462 267 570	284 865 826	212 339 897	258 610 980
Osakkeiden vaihto, kpl	28 389 026	22 095 150	18 994 144	30 084 022	22 547 191
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	26,78	25,89	27,17	47,46	36,94
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	4,70	5,16	3,67	3,80	3,65
Alin kurssi	3,40	3,72	2,64	2,24	2,55
Keskikurssi	4,23	4,39	3,25	3,09	3,09
Kurssi 31.12.	3,70	4,35	3,40	2,88	3,50
Osinko/osake, euro	0,15 <sup>2)</sup>	0,10	0,18	0,17	0,15
Osinko tuloksesta, %	- <sup>2)</sup>	33,46	54,15	27,15	44,62
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,05 <sup>2)</sup>	2,30	5,31	5,97	4,17
P/E-luku	-24,16	14,55	10,21	4,55	10,70

<sup>1)</sup> Vertailuvuosien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu vuoden 2012 ja 2013 osakeantien johdosta

<sup>2)</sup> Osingonjakoehdotus



	2014	2013	2012	2011	2010
<b>EPRA ja kiinteistö-</b> <b>tunnusluvut</b>					
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	742 000	746 800	644 300	576 900	527 800
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	55 901	40 479	29 860	25 467	20 941
Operatiivisen tuloksen muutos, %	38,10	35,57	17,25	17,59	-3,30
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share)	0,53	0,47	0,38	0,34	0,29
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,70	93,60	95,34	95,06	94,44
Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	5,30	6,40	4,66	4,94	5,56
Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuotto- jen muutos, % (EPRA Like-for-like Rental Growth)	-1,71	-0,41	2,35	6,80	-1,85
Nettovuokratuotto% (EPRA Net Initial Yield)	7,50	7,60	7,80	7,80	7,65
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value, NAV)	479 345	521 056	428 292	376 298	333 221
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	4,52	4,94	5,12	5,10	4,52

Vuokrattavissa olevan pinta-alan laskentatapaa on tarkastettu tilikauden 2014 alusta lähtien, vertailutietoja vuosilta 2010-2012 ei ole muutettu.

# Konsernin tuloslaskelma

	Liitetieto	2014	2013
Vuokratuotot	1, 2	144 823	111 114
Palvelutuotot	1, 2	16 855	15 221
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	1, 2	<b>161 678</b>	<b>126 335</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	536	1 996
Kiinteistöjen hoitokulut	3	-41 208	-32 764
Hallinnon kulut	4	-13 825	-11 077
Liiketoiminnan muut kulut	6	-20 012	-20 365
Poistot	5	-3 782	-2 660
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	12	-40 522	-17 611
<b>Liikevoitto</b>		<b>42 865</b>	<b>43 854</b>
Rahoitustuotot yhteensä	7	7 436	1 868
Rahoituskulut yhteensä	7	-49 651	-23 021
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	15	-20	-52
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>630</b>	<b>22 649</b>
Tuloverot	8, 17	-3 611	8 909
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>-2 981</b>	<b>31 558</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-11 737	28 832
Määräysvallattomille omistajille	14	8 756	2 725
<b>Yhteensä</b>		<b>-2 981</b>	<b>31 558</b>
Osakekohtainen tulos, laimentamaton		-0,15	0,30
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu		-0,15	0,30

# Konsernin laaja tuloslaskelma

Esittämismuutetta,  
1 000 euroa

	Liitetieto	2014	2013
Tilikauden tulos		-2 981	31 558
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	8, 20	-20 643	-3 517
Myytavissä olevat rahoitusvarat	7, 8, 16	-16	29
Johdannaiset	8	-10 849	3 024
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	8	2 498	-740
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-29 010</b>	<b>-1 204</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>-31 991</b>	<b>30 354</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		-36 615	27 629
Määräysvallattomille omistajille	14	4 624	2 725
<b>Yhteensä</b>		<b>-31 991</b>	<b>30 354</b>

# Konsernin tase

	Liitetieto	31.12.2014	31.12.2013
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	10	6 808	6 303
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	14 134	6 122
Valmiit sijoituskiinteistöt	12	1 378 360	1 410 418
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	12	26 453	26 390
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	13	5 416	12 447
Osuudet osakkuusyhtiöissä	15	5 966	5 986
Sijoitukset ja saamiset	16	4 803	6 123
Laskennalliset verosaamiset	17	17 780	15 825
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>1 459 719</b>	<b>1 489 614</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset	18	6 988	6 278
Muut lyhytaikaiset saamiset	18	7 951	10 381
Rahavarat	19	28 270	54 095
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>43 210</b>	<b>70 754</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 502 929</b>	<b>1 560 368</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Oma pääoma</b>	20		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		215 627	215 513
Muut rahastot		-11 117	-3 758
Oman pääoman ehtoinen laina		74 221	74 221
Muuntoerot		-20 303	-3 218
Edellisten tilikausien voitto		153 918	142 207
Tilikauden tulos		-11 737	28 832
<b>Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta</b>		<b>516 073</b>	<b>569 261</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	14	59 537	55 027
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>575 610</b>	<b>624 289</b>
<b>Velat</b>			
Laskennalliset verovelat	17	34 711	32 799
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	21, 22	32 870	34 199
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	21, 22	627 470	682 630
Pitkäaikaiset velat yhteensä		695 050	749 628
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	21, 22	2 683	2 450
Ostovelat	21, 22	8 051	8 632
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	21, 22	221 535	175 369
Lyhytaikaiset velat yhteensä		232 269	186 451
<b>Velat yhteensä</b>		<b>927 319</b>	<b>936 079</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>1 502 929</b>	<b>1 560 368</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma

Esittämismuutetta,  
1 000 euroa

	2014	2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	-2 981	31 558
Oikaisut:		
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	40 522	17 611
Poistot	3 782	2 660
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	20	52
Luovutusvoitot	133	-4
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	487	290
Rahoitustuotot ja -kulut	42 215	21 153
Verot	3 611	-8 909
Käyttöpääoman muutos	1 797	1 227
Saadut korot	265	224
Saadut osingot	3	16
Maksetut korot ja maksut	-15 495	-8 431
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-5 164	-10 244
Maksetut verot	-2 576	-2 041
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>66 619</b>	<b>45 162</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-53 221	-114 417
Investoinnit muihin sijoituksiin		0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-11 149	-4 195
Myönnettyt lainat	0	-1 590
Lainasaamisten takaisinmaksut	1 340	250
Luovutustulot muista sijoituksista	869	0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	6 702	5 913
Tytäryritysten hankinta	-4 621	-65 462
Ostetut osakkuusyhtiöosakkeet		0
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0	12
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-60 080</b>	<b>-179 488</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Oman pääoman ehtoisten lainojen nostot	0	75 000
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	83 045	285 039
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-94 750	-291 170
Maksetut osingot	-11 105	-15 474
Maksullinen osakeanti	305	100 416
Omien osakkeiden hankkiminen	-1 648	
Määräysvallattomien pääomansijoitus	0	10 580
Oman pääoman ehtoisten lainojen maksetut korot	-5 625	
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa	-390	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	1 353	9 689
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-28 814</b>	<b>174 081</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-22 276</b>	<b>39 755</b>
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-3 549	-1 336
Rahavarat tilikauden alussa	54 095	15 676
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>28 270</b>	<b>54 095</b>

# Oman pääoman muutoslaskelma

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma									Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä	
	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojaus-instrumentti-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muuntoerot	Omat osakkeet	Kertyneet voittovarot				
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	96 914	18 551	116 274	-6 245	175				299	147 489	373 455	16 071	389 526
Lask.verojen kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus, IAS 8								9 473		9 473			9 473
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2013</b>	96 914	18 551	116 274	-6 245	175			156 962	299	382 928	16 071		399 000
<b>Laaja tulos</b>													
Tilikauden tulos								28 832		28 832	2 725		31 558
Muut laajan tuloksen erät													
Muuntoerot									-3 517	-3 517			-3 517
Johdannaiset				2 283						2 283			2 283
Myytavissä olevat rahoitusvarat					30					30			30
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>				2 283	30			28 832	-3 517	27 629	2 725		30 354
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>													
Osingonjako								-15 129		-15 129	-358		-15 488
Osakeanti			98 715							98 715			98 715
Toteutetut osakeoptiot			524							524			524
Osakesidonnainen palkitseminen								301		301			301
Oman pääoman ehtoisen lainan liikkeeseen lasku									74 221				74 221
Määräysvallattomien omistajien sijoitus											36 589		36 589
Muut muutokset								73		73			73
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>			99 239					74 221		-14 755	158 705	36 231	194 936
<b>Oma pääoma 31.12.2013</b>	96 914	18 551	215 513	-3 962	204	74 221	-3 218	171 039		569 261	55 027		624 289
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	96 914	18 551	215 513	-3 962	204	74 221	-3 218	171 039		569 261	55 027		624 289
<b>Laaja tulos</b>													
Tilikauden tulos								-11 737		-11 737	8 756		-2 981
Muut laajan tuloksen erät													
Muuntoerot									-17 085	-434	-17 519	-3 124	-20 643
Johdannaiset				-7 343						-7 343	-1 008		-8 351
Myytavissä olevat rahoitusvarat					-16					-16			-16
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>				-7 343	-16			-12 171	-17 085	-36 615	4 624		-31 991
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>													
Osingonjako								-10 641		-10 641	-466		-11 107
Omat osakkeet									-1 648	-1 648			-1 648
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot								-4 305		-4 305			-4 305
Muut muutokset			114					-94		20	352		372
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>			114					-1 648	-15 040	-16 574	-114		-16 688
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	96 914	18 551	215 627	-11 305	188	74 221	-20 303	-1 648	143 828	516 073	59 537		575 610

# Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

## Yrityksen perustiedot

Technopolis on toimistokiinteistöihin erikoistunut konserni, jonka tarjoamassa palvelukokonaisuudessa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut. Technopolis toimii Suomessa Oulun seudulla, pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa ja Tampereella, Venäjällä Pietarissa, Virossa Tallinnassa, Liettuassa Vilnassa sekä Norjassa Oslossa. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektronikkatie 8, 90590 Oulu.

Technopolis Oyj:n hallitus on 10. helmikuuta 2015 hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkistettavaksi. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön internet-sivuilta osoitteesta [www.technopolis.fi/sijoittajille](http://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 31.12.2014 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksytyjä IAS- ja IFRS -standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina.

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

Konserni on muuttanut vuoden 2013 alusta alkaen laskennallisten verojen kirjausperiaatetta IAS 8 -standardin 14 (b) -kohdan perusteella. Yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöyhtiöomistuksiaan myymällä kiinteistöyhtiöiden osakkeita aiemmin sovelletun kiinteistön myyntioletuksen asemasta. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus oli 6,0 milj. euroa. Lisäksi konsernirakenteen muutoksesta, jossa emoyhtiö yhtiöitti tilikauden 2013 aikana kiinteistökannan alueellisiin kiinteistöyhtiöihin, aiheutui 3,5

milj. euron muutos laskennallisiin veroihin. Muutokset on kirjattu avaavan taseen 1.1.2013 omaan pääomaan kertyneiden voittovarojen lisäykseksi ja laskennallisten verojen vähennykseksi.

Konserni on soveltanut 1.1.2014 alkaen seuraavia uudistettuja standardeja ja tulkintoja: IFRS 10 Konsernitilinpäätös, IFRS 11 Yhteisjärjestelyt sekä IFRS 12 Tilinpäätöksissä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä, uudistettu IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä sekä muutetut IAS 32 Rahoitusinstrumentit: esittämistapa, IAS 36 Omaisuuserien arvonalentaminen, IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen. IFRS 12 vaatii yhteisöä esittämään informaatiota, jonka avulla tilinpäätöksen käyttäjien on mahdollista arvioida minkä luonteisia ovat sen osuudet muissa yhteisöissä ja mitä riskejä niihin liittyy sekä miten kyseiset osuudet vaikuttavat yhteisön taloudelliseen asemaan, tulokseen ja rahavirtoihin. Muiden 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 käytämällä 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 yhdistämiin. Siirtymispäivän jälkeiset ennen 1.1.2010

toteutetut liiketoimintojen yhdistäminen 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. 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 omistumuutoksista 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 hankintameno 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 eräänä osana omaa pääomaa. Laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön omistajille ja määräysvallattomille omistajille esitetään laajan tuloslaskelman yhteydessä.

Osakkuusyrietykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrietyksen tilikauden voitosta tai tappiosta kirjataan tuloslaskelmaan omana eräänä. Jos konsernin osuus osakkuusyrietyksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappiota ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyrietyksen veloitteiden 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 yhdistellyillä yhtiöillä 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 esittämismvaluutta. Konsernilla on euron lisäksi Yhdysvaltojen dollari-, Venäjän rupla-, Liettuan liti- ja Norjan kruunumääräisiä eriä.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivän vallitsevaa kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. 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 kulu-erät 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 hankintamenojen 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, neljä liettualaista tytäryhtiötä Vilnassa, Liettuassa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Liettuan liti, sekä seitsemän tytäryhtiötä Oslossa, Norjassa, joiden tilinpäätöksen toimintavaluutta on Norjan kruunu.

#### **Tuloutusperiaatteet**

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saadusta 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 tasasuuruksina erinä koko vuokratuokaudelle. Muutamien asiakkaiden maksamat vuokrat ovat niin kutsuttuja muuttuvia vuokria, jossa 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. 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 liike-toiminnan muissa tuotoissa. Kehittämisohjelmiin kohdistuvat kulut on puolestaan esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palveluliiketoiminnan kuluissa sekä hallinnon kuluissa.

### **Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkupe- räisestä hankintamenuosta. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa poistoissa.

Myöhemmin syntyneet lisämenot aktivoidaan, jos on todennä- köistä, 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. Uusien ja merkittävästi parannettujen tuotteiden suunnittelusta johtuvat kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiin hyödyk- keisiin siitä lähtien, kun kehittämisvaiheen menot ovat luotet- tavasti määritettävissä, tuotteen valmiiksi saattaminen on tek- nisesti toteutettavissa, konserni pystyy käyttämään tuotetta tai myymään sen, konserni pystyy osoittamaan kuinka tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä ja konsernilla on sekä aikomus että resurssit saattaa kehitystyö loppuun ja käyttää tuotetta tai myydä se. Kehittämismenot kohdistuvat pääasiassa konsernille räätälöityjen ohjelmistojen kehitystyöhön sekä Technopolis-konseptin mukaisten uusien palvelukokonai- suuksien kehittämiseen. Aktivoidut kehittämismenot sisältävät ne materiaali-, työ- ja testausmenot sekä mahdolliset aktivoidut

vieraan pääoman menot, jotka johtuvat välittömästi hyödyk- keen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämismenoja ei aktivoida enää myöhemmin.

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyö- dykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentu- misten 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 dis- kontataan nykyarvoonsa. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemys- tä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä.

Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentu- mistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalen- tumistappio 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 ta- loudellinen vaikutusaika olisi arvioitu rajoittamattomaksi, tai liikearvoa, jonka arvonalentumista pitäisi testata vuosittain arvonalentumistestein.

### **Sijoituskiinteistöt**

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallus- saan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sijoituskiinteistöt sisältävät konsernin omistamat rakennukset sekä rakennetut ja rakentamattomat maa-alueet. Sijoituskiinteis- töihin kuuluu myös rahoitusleasingsopimuksella vuokralle otet- tuja kiinteistöjä. Muulla kuin rahoitusleasingsopimuksella vuok- ralle otettuja kiinteistöjä ei ole luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvonn mallin mukaisesti. Technopolis-konsernilla on omassa käytössä ainoastaan pieniä toimitiloja kiinteistöissä, jotka ovat muuten määritettävissä si- joituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamenuomallin mukaisesti, vaan ne sisällytetään käyvän arvonn laskentaan.

Sijoituskiinteistöjen arvonnmuutos kirjataan omana eränänn tul- loslaskelmaan. Tilikaudella syntynyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvonn muutos johtuu koko vuoden valmiina olleiden ja omistet- tujen kiinteistöjen arvonnmuutoksen lisäksi tilikaudella rakenteil- la olevien kiinteistöjen määrittämisestä käypään arvoon ja tili- kaudella kirjatuih hankintamenuon lisäyksistä. Hankintamenuon lisäykset muodostuvat rakennuksiin kohdistuvien perusparan- nusinvestointien aktivoinneista rakennuksiin.

### *Käyvän arvonn laskentamalli ja arvonnmäärittämisprosessi*

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määrittäessä pyritään selvit- tämään tarkastushetkellä toimivilla markkinoilla maksetut hin- nat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnol- taan tai vuokrasopimusrakenteeltaan yhteneviä. Jos toimivilta markkinoilla 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 arvonn malli perustuu kiinteistö- kohtaisesti määritettävään kassavirta-analyyysiin, jossa sijoitus- kiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetkeen. Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa oleviin sopimuk-

siin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päätyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralla. Markkinavuokra on yhtiön itse määrittämä vuokra, joka määritetään sekä tila- että kiinteistökohtaisesti. 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 viimeisiin tietoihin pohjautuvilla hoitokustannuksilla. Kullekin yhtiölle on määritetty pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joka sisällytetään vuosikohtaisesti nettokassavirtalaskentaan. Arvioidujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetken nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Yhtiö pyytää kvartaaleittain kahdelta ulkopuoliselta arviointisijalta lausunnon kiinteistö- ja aluekohtaisista nettotuottovaatimuksista. Käytettävä nettotuottovaatimus on näiden vaihteluvälien keskiarvo. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan ensisijaisesti hankintameno. 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 arviointisijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan sekä rakennusoikeuksien arvoista.

#### *Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt*

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintameno, niihin liittyvät mahdolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhte-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 käyttöön yhteydessä.

#### **Käypään arvoon arvostaminen**

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaisopimukset ja osakepalkkiojärjestelmän rahana maksettavaa osuus on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1 perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin kurssiin arvonmäärityspäivänä. Tason 2 omaisuuserien tai velkojen käyvät arvot perustuvat merkittävältä 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 hyväksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittävältä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon (ei todettavissa olevat syöttötiedot), vaan merkittävältä 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 tasasuuruusina 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. Valtaosa konsernin vuokralle ottamista vuokrasopimuksista on muita vuokrasopimuksia. Tällaisista sopimuksista vuokratulot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.



Vuokralle ottaja kirjaa rahoitusleasingosimukset 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 toimittavuokrasopimuksia, jotka luokitellaan rahoitusleasingosimuksiksi. 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 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, joiden 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 luokitel-

laan 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 merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiallisesti voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen optiohinnoittelumallien 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 aikaansaatua luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erään-

tyvät yli 12 kuukauden kulluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuuluttomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne 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 hankintamenuun 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 arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Mikäli osakesijoitusten käypä arvo on alittanut hankintamennon merkittävästi, tämä on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta. Jos arvonalentumisesta on näyttöä, käyvän arvon rahastoon kertynyt tappio siirretään tulosvaikutteiseksi eräksi. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tulosvaikutteisesti, kun taas korkoinstrumentteihin kohdistuneen arvonalentumistappion myöhempi peruuntuminen kirjataan tulosvaikutteisesti.

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.

#### *Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta*

Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määrittellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojaus- 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 rahoitus- tuottoihin 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 hankintamenuun. 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. Rahoituskuluker- roin on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin.

#### **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 lu- kien.

Konsernitileihin liittyvät luottotilit sisältyvät lyhytaikaisiin ra- hoitusvelkoihin, ja ne on esitetty netotettuina.

#### **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 tuloslaskel- maan sillä tilikaudella, jota suoritus koskee.

#### *Osakeperusteiset maksut*

Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä oikeuden syntymisajanjakson aikana. Optioista kirjattava kulu perustuu konsernin arvioon siitä optioiden määrästä, johon oletetaan syn- tyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa.

Käypä arvo määritetään Black-Scholes-optionhinnoittelumallin perusteella. Option käypä arvo määräytyy optioiden merkintähin- nan, option voimassaoloajan, kohde-etuutena olevien osakkeiden myöntämispäivän hinnan, osakkeen hinnan odotettavissa olevan volatiliiteetin ja riskittömän koron avulla. Osakkeen hinnan odo- tettavissa oleva volatiliiteetti perustuu pääosin osakkeen historialli- seen volatiliiteettiin. Optioista syntyvä kulu kirjataan ansaintakau- della tuloslaskelmaan työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja omaan pääomaan. Arvioiden muutokset kirjataan tulosvaikut- teisesti. Kun optio-oikeuksia käytetään, osakemerkintöjen perus- teella saadut rahasuoritukset (mahdollisilla transaktiomenoilla oi- kaistuna) kirjataan osakepääomaan (kirjanpidollinen vasta-arvo) ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Emoyhtiöllä on lisäksi kaksi voimassa olevaa osakepalkkiojär- jestelmää, josta ensimmäisestä päätti varsinainen yhtiökokous vuonna 2009 ja toisesta yhtiön hallitus keväällä 2013. Osakepalk- kio-ohjelman mukaiset palkkiot suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakepalkkio-ohjelman ehdot on kuvattu tar- kemmin konsernin liitetiedoissa. Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuk- sista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Ra- hana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi.

#### **Varaukset ja ehdolliset velat**

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvel- voitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Varaukset arvostetaan niiden kattamiseksi vaadittavien menojen nykyarvoon. Jos osasta vel- voitetta on mahdollista saada korvaus kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun sen saaminen on käytännössä varmaa. Varausten määrä arvioidaan jokaise- na tilinpäätöspäivänä ja määrä muutetaan vastaamaan parasta arviota tarkasteluhetkellä. Konsernilla ei ole tällaisia varauksia.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syn- tynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta

konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoidessa. 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 oikaisu ja laskennallisten verojen muutokset. Konserni on muuttanut vuoden 2013 alusta alkaen laskennallisten verojen kirjausperiaatetta IAS 8 -standardin 14 (b) -kohdan perusteella. Yhtiö arvioi realisoivansa kiinteistöyhtiöomistuksiaan myymällä kiinteistöyhtiöiden osakkeita aiemmin sovelletun kiinteistön myyntioletuksen asemesta. Osakkeiden arvo määritetään arvostamalla ne käypään arvoon ja vertaamalla osakkeiden käypää arvoa niiden hankintamenoon. Kirjausperiaatteen muutoksen vaikutus 1.1.2013 lukuihin oli 6,0 milj. euroa. Lisäksi konsernirakenteen muutoksesta, jossa emoyhtiö yhtiöitti kiinteistökannan alueellisiin kiinteistöyhtiöihin, aiheutui 3,5 milj. euron muutos laskennallisiin veroihin. Muutokset on kirjattu avaavan taseen 1.1.2013 omaan pääomaan kertyneiden voittovarojen lisäykseksi ja laskennallisten verojen vähennykseksi.

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 vastaa. Tappioista syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrä arvioidaan vuosittain tilinpäätöstä laadittaessa. Arviot perustuvat kyseisten yhtiöiden tulevaisuuden tuotto-odotuksiin.

Laskennallisten verojen tilikauden muutos kirjataan tulovaiikutteisesti. 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 liike-toiminnan 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 verovaiikutuksella 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. Mikäli yhtiöllä on ollut osakeanti kuluvalle tai edellisellä tilikaudella, on osakekohtaisia tuloksia laskettaessa tilikausien keskimääräisiä osakkeiden lukumääriä osakeantioikaistua.

### 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 kuulu-

vat 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 oletuksia. 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 vaihteluvälisen keskiarvo. Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä johto joutuu tekemään arvioita myös markkinavuokran, käyttöasteiden ja hoitokulujen osalta. Arvioita ja oletuksia 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.

### Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomionnut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, joita ei kuitenkaan ole vielä sovellettu laadittaessa tilinpäätöstä vuodelta 2014, kuten IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksissa sekä muutetut IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin, IAS 38 Aineettomat hyödykkeet sekä IFRIC 21 Julkiset maksut. Uusilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen.

## 1. SEGMENTTIRAPORTOINTI

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kolme maantieteellisiin yksiköihin pohjautuvaa toimintasegmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä konsernin liiketoimintojen organisoituihin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista. Konserni on muuttanut tilikauden 2014 alusta toimintasegmenttiensä jaottelua. Vertailukaudella 2013 konserni raportoi toimintasegmentteittäin olevan Suomi, Norja, Viro, Venäjä ja Liettua.

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

Kohdistamattomat erät on esitetty sarakkeessa "Muut", joka sisältää muun muassa konsernihallinnosta syntyneitä eriä sekä muita koko konsernille yhteisiä eriä ja varojen kohdalla segmenttien väliset konsernin sisäisten lainojen eliminoinnit. Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka voidaan suoraan kohdistaa raportoitaville segmenteille, kuten sijoituskiinteistöt ja saamiset. Investointeihin on sisällytetty aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin sekä sijoituskiinteistöihin liittyvät investoinnit.

Konserni on muuttanut tuloslaskelmaraportointia. Tilikauden 2014 alusta lähtien on esitetty erikseen konsernin tuloslaskelma sekä konsernin laaja tuloslaskelma. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan uutta esittämistapaa.

2014	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Vuokratuotot	103 375	23 694	17 754	144 823	0	144 823
Palvelutuotot	15 204	1 193	458	16 855	0	16 855
<b>Liikevaihto</b>	<b>118 579</b>	<b>24 887</b>	<b>18 212</b>	<b>161 678</b>	<b>0</b>	<b>161 678</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	251	46	-3	294	243	536
Liiketoiminnan kulut	-56 060	-11 548	-6 237	-73 845	-1 200	-75 045
<b>Käyttökate</b>	<b>62 636</b>	<b>13 370</b>	<b>11 972</b>	<b>87 978</b>	<b>-809</b>	<b>87 169</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-50 769	5 865	4 382	-40 522		-40 522
Poistot						-3 782
<i>Liikevoitto</i>						42 865
Rahoitus- tuotot ja -kulut						-42 235
<i>Tulos ennen veroja</i>						630
Tuloverot						-3 611
<i>Tilikauden tulos</i>						-2 981
<b>Varat</b>	<b>1 060 177</b>	<b>257 171</b>	<b>220 846</b>	<b>1 538 194</b>	<b>-35 265</b>	<b>1 502 929</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>46 410</b>	<b>16 693</b>	<b>1 266</b>	<b>64 370</b>		<b>64 370</b>

2013	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Vuokratuotot	94 824	15 313	977	111 114	0	111 114
Palvelutuotot	14 603	607	12	15 221	0	15 221
<b>Liikevaihto</b>	<b>109 426</b>	<b>15 920</b>	<b>989</b>	<b>126 335</b>	<b>0</b>	<b>126 335</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	939	60	23	1 022	973	1 996
Liiketoiminnan kulut	-54 312	-8 389	-419	-63 121	-1 085	-64 206
<b>Käyttökate</b>	<b>56 082</b>	<b>7 556</b>	<b>558</b>	<b>64 196</b>	<b>-71</b>	<b>64 125</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-17 180	-373	-59	-17 611		-17 611
Poistot						-2 660
<i>Liikevoitto</i>						43 854
Rahoitus- tuotot ja -kulut						-21 205
<i>Tulos ennen veroja</i>						22 649
Tuloverot						8 909
<i>Tilikauden tulos</i>						31 558
<b>Varat</b>	<b>1 147 909</b>	<b>282 688</b>	<b>231 875</b>	<b>1 662 471</b>	<b>-102 103</b>	<b>1 560 368</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>74 939</b>	<b>43 556</b>	<b>117</b>	<b>118 495</b>		<b>118 495</b>

## 2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2014	2013
Vuokratuotot	144 823	111 114
Palvelutuotot	16 855	15 221
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>161 678</b>	<b>126 335</b>

Valtaosa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruusina erinä koko vuokratuotoille. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 1 956 tuhatta euroa (2 185 tuhatta euroa vuonna 2013).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 742 000 kerrosneliometriä (746 800 kerrosneliometriä 31.12.2013). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 94,7 % (93,6 %). Vuokrattavissa olevan pinta-alan laskentatapa on tarkastettu tilikauden 2014 alusta lähtien, vertailukauden luvut 2013 on muutettu vastaaviksi.

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 455,9 milj. euroa (470,5 milj. euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

	31.12.2014	31.12.2013
Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %		
Maturiteetti, vuosia		
< 1	17	22
1-3	23	22
3-5	12	13
> 5	22	26
Toistaiseksi voimassa olevat	26	17
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %		
Irtisanomisajaka		
0-3 kk	9,7	15,6
3-6 kk	19,6	19,0
7-9 kk	3,4	2,8
10-12 kk	7,8	6,4
>12 kk	59,5	56,2
<b>Yhteensä</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	39	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	455,9	470,5

	2014	2013
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Kehittämishelmiin saadut toiminta-avustukset	289	1 333
Käyttöomaisuuden myyntivoitto	0	4
Muut tuotot	248	659
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>536</b>	<b>1 996</b>

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin erilaisiin kehittämishelmiin saatuja toiminta-avustuksia sekä vuokrasopimuksiin liittyviä sopimussakkotuottoja. Kehittämishelmiin kohdistuvat kulut on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa olevissa palveluliiketoiminnan kuluissa sekä hallinnon kuluissa.

### 3. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT

Vuokrat	3 225	2 749
Muut kiinteät toimitilakulut	37 983	30 014
<b>Yhteensä</b>	<b>41 208</b>	<b>32 764</b>

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

### 4. HALLINNON KULUT

Palkat ja palkkiot	5 268	4 057
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	650	545
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-89	-72
Myönnetty osakeoptiot		
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	287	281

	2014	2013
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	262	241
Hallintopalveluiden kulut	4 798	4 387
Muut hallinnon kulut	2 648	1 683
<b>Hallinnon kulut yhteensä</b>	<b>13 825</b>	<b>11 077</b>

### Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä

Palkat ja palkkiot	11 188	9 535
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 709	1 637
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-409	-447
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	287	281
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	262	241
Muut henkilösivukulut	769	620
<b>Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä</b>	<b>13 806</b>	<b>11 867</b>

Työsuhde-etuuksista 6 378 tuhatta euroa sisältyy tuloslaskelman hallinnonkuluihin ja 7 427 tuhatta euroa liiketoiminnan muihin kuluihin.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	214	187
---	-----	-----

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 25.

### 5. POISTOT

#### Poistot hyödykeryhmittäin

Aineettomat hyödykkeet	1 251	1 135
Koneet ja kalusto	2 498	1 492
Muut aineelliset hyödykkeet	33	33
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>3 782</b>	<b>2 660</b>

### 6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Palveluliiketoiminnan kulut	6 684	6 461
Muut liiketoiminnan kulut	13 329	13 903
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>20 012</b>	<b>20 365</b>

#### Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	182	89
Todistukset ja lausunnot	8	12
Muut palvelut	464	449
<b>Tilintarkastajan palkkiot yhteensä</b>	<b>654</b>	<b>550</b>

Työsuhde-etuuksista 6 378 tuhatta euroa sisältyy tuloslaskelman hallinnonkuluihin ja 7 427 tuhatta euroa liiketoiminnan muihin kuluihin.

## 7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2014	2013
<b>Rahoitustuotot</b>		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	3	16
Muut korkotuotot	4 481	461
Valuuttakurssivoitot	2 952	1 391
<b>Yhteensä</b>	<b>7 436</b>	<b>1 868</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut yritystodistuksista	797	840
Korkokulut rahoitusleasingoimuksista	414	505
Muut korkokulut	19 784	10 942
Johdannaisten muutos	64	843
Valuuttakurssitappiot	26 759	8 293
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-0	17
Muut rahoituskulut	2 150	2 373
<b>Yhteensä</b>	<b>49 968</b>	<b>23 814</b>
Aktivoidut korkokulut	-318	-793
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>49 651</b>	<b>23 021</b>

Konsernin voimassaolevat johdannaisinstrumentit täyttävät suojauslaskennan kriteerit.

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet valuuttamääräisten liiketapahtumien ja monetaaristen erien muuntamisesta euroiksi.

	2014	2013
<b>Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät</b>		
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-16	29
Johdannaiset	-10 849	3 024
<b>Yhteensä</b>	<b>-10 865</b>	<b>3 053</b>
Verovaikutus	2 498	-740
<b>Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen</b>	<b>-8 367</b>	<b>2 313</b>

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

## 8. TULOVEROT

	2014	2013
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-4 836	-4 861
Laskennallisten verojen muutos	1 225	13 770
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-3 611</b>	<b>8 909</b>
<b>Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:</b>		
Tulos ennen veroja	630	22 649
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-126	-5 549
Tilinpäätöspäivän verokanta	20,0 %	24,5 %

	2014	2013
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	217	-264
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	-961	1 526
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin	0	7 613
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden tuloksen laskennallisiin veroihin	0	-586
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-1 282	-146
Aikaisempien tilikausien verot	-2	
Sijoituskiinteistöjä koskevan laadintaperiaatteen vaikutus tuloveroihin	-1 455	5 205
Ulkomaisten tytäryritysten verovaikutus	0	1 111
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>-3 611</b>	<b>8 909</b>

## Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja

	2014	2013
Muuntoerot	-20 643	-3 517
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-16	29
Johdannaiset	-10 849	3 024
<b>Yhteensä</b>	<b>-31 508</b>	<b>-464</b>

## Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus

	2014	2013
Myytavissä olevien rahoitusvarojen verovaikutus	21	1
Johdannaisten verovaikutus	2 477	-741
<b>Yhteensä</b>	<b>2 498</b>	<b>-740</b>

## Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen

	2014	2013
Muuntoerot	-20 643	-3 517
Myytavissä olevat rahoitusvarat	4	30
Johdannaiset	-8 371	2 283
<b>Yhteensä</b>	<b>-29 010</b>	<b>-1 204</b>

## Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat

	2014	2013
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	0 %
Liettuan verokanta	15 %	15 %
Norjan verokanta	27 %	28 %

## 9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2014	2013
Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	-11 737	28 832
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-5 625	-4 330
Verovaikutus	1 125	1 061
<b>Oikaistu tilikauden tulos</b>	<b>-16 237</b>	<b>25 563</b>

	2014	2013
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,15	0,30
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	-0,15	0,30
Osakemäärä, laimentamaton	106 015 829	85 352 432
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	106 015 829	85 531 524

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.

Yhtiöllä oli marraskuussa 2013 osakeanti, jonka myötä laskettiin liikkeelle 30 362 402 uutta osaketta. Osakeannin myötä antia edeltävien aikojen osakemäärää ja sen avulla laskettavia osakekohtaisia tunnuslukuja on osakeantioikaistu. Osakeantikerooin oli 1,1078.

## 10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	10 241	8 411
Liiketoimintojen hankinnat	0	368
Lisäykset	1 756	1 485
Vähennykset	0	-23
Kurssierot	-30	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>11 967</b>	<b>10 241</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-3 938	-2 803
Tilikauden poisto	-1 251	-1 135
Kurssierot	30	0
<b>Aineettomat hyödykkeet 31.12.</b>	<b>6 808</b>	<b>6 303</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	6 303	5 558
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 808	6 303

## 11. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	0	0
Lisäykset	5 965	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>5 965</b>	<b>0</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 965	0
Koneet ja kalusto, hankitut		
Hankintameno 1.1.	8 766	8 468
Liiketoimintojen hankinnat	4	444
Lisäykset	1 949	169
Vähennykset	-1 721	-315
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8 995</b>	<b>8 766</b>

	2014	2013
Kertyneet poistot	-5 883	-5 478
Vähennysten kertyneet poistot	1 354	136
Tilikauden poisto	-1 255	-567
Kurssierot	249	26
<b>Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.</b>	<b>3 459</b>	<b>2 883</b>

Kirjanpitoarvo 1.1.	2 883	2 989
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 459	2 883

## Koneet ja kalusto, rahoitusleasing

Hankintameno 1.1.	5 804	4 076
Lisäykset	3 478	1 729
Vähennykset	-1	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>9 282</b>	<b>5 804</b>
Kertyneet poistot	-2 768	-1 843
Tilikauden poisto	-1 242	-925
Kurssierot	-709	
<b>Koneet ja kalusto, rahoitusleasing 31.12.</b>	<b>4 562</b>	<b>3 036</b>

Kirjanpitoarvo 1.1.	3 036	2 232
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 562	3 036

## Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	203	57
Liiketoimintojen hankinnat	0	1
Lisäykset	22	6
Vähennykset	-20	170
Tilikauden poisto	-33	-33
Kurssierot	-24	2
<b>Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.</b>	<b>148</b>	<b>203</b>

Kirjanpitoarvo 1.1.	203	57
Kirjanpitoarvo 31.12.	148	203

## 12. SIOJITUSKIINTEISTÖT

2014

	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>						
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	980 999	217 003	85 183	67 162	60 072	1 410 418
Valuuttakurssien vaikutus		-16 381		-24 989		-41 370
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat	2 758					2 758
Tilikauden aikana myydyt sijoituskiinteistöt	-6 700					-6 700
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä			13 756	13 850	4 706	32 313
Käyvän arvon muutos	-25 127	1 129	5 649	-309	-400	-19 059
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>951 929</b>	<b>201 751</b>	<b>104 587</b>	<b>55 714</b>	<b>64 379</b>	<b>1 378 360</b>
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>						
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.			10 604	13 211	2 575	26 390
Valuuttakurssien vaikutus				-4 933		-4 933
Lisäykset/vähennykset	19 805		-5 307	-8 278	-3 262	2 959
Käyvän arvon muutos	487		863		687	2 038
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>20 293</b>	<b>0</b>	<b>6 160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 453</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus</b>						
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	-22 540	-2 237	3 203	642	-1 792	-22 725
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-2 587	3 367	2 446	-951	1 392	3 666
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-25 127	1 129	5 649	-309	-400	-19 059
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-26 129	3 252	-495	-323	194	-23 501
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	487	0	863	0	687	2 038
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä</b>	<b>-50 769</b>	<b>4 382</b>	<b>6 016</b>	<b>-633</b>	<b>481</b>	<b>-40 522</b>

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

2013

	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>						
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	838 949		63 926	53 645		956 520
Valuuttakurssien vaikutus				-6 108		-6 108
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat	108 623					108 623
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo		215 390			47 266	262 656
Tilikaudella myydyt sijoituskiinteistöt	-5 100					-5 100
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	44 275		22 700	16 665	12 997	96 637
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin			-2 323			-2 323
Käyvän arvon muutos	-5 748	1 613	880	2 959	-191	-487
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>980 999</b>	<b>217 003</b>	<b>85 183</b>	<b>67 162</b>	<b>60 072</b>	<b>1 410 418</b>
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>						
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	29 131		8 269	20 160		57 559
Lisäykset/vähennykset	15 527		19 918	14 729	10 434	60 608
Siirrot sijoituskiinteistöistä			2 323	0	0	2 323
Käyvän arvon muutos	-382		2 794	-5 012	5 137	2 537
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-44 275		-22 700	-16 665	-12 997	-96 637
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 604</b>	<b>13 211</b>	<b>2 575</b>	<b>26 390</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus</b>						
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	11 456	1 613	149	2 959	90	16 267
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	-17 204	0	730	0	-280	-16 754
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-5 748	1 613	880	2 959	-191	-487
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-11 049	-1 672	-2 381	382	-4 942	-19 662
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-382		2 794	-5 012	5 137	2 537
<b>Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä</b>	<b>-17 180</b>	<b>-59</b>	<b>1 293</b>	<b>-1 670</b>	<b>5</b>	<b>-17 611</b>



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

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Realia Management Oy:n laatima lausunto Technopolis Oy:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärytyksestä 31.12.2014 on tilinpäätöksen liitteenä ja saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille.

Yhtiö on käyttänyt sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

2014	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
<b>Valmiit sijoituskiinteistöt</b>						
<i>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</i>						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,5-9,3	6,0-6,7	8,0	10,9	8,0	6,0-10,9
Tuottovaatimus, painotettu, %	8,2	6,5	8,0	10,9	8,0	8,1
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	3,0	10,0	2,0	
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m <sup>2</sup> /kk	7,0-34,6	7,6-33,4	7,7-12,2	24,5-52,9	10,8-11,7	7,0-52,9
Neliöllä painotettu markkinavuokra, eur/m <sup>2</sup> /kk	14,3	17,5	10,5	26,1	11,0	14,7
Hoitokulut, eur/m <sup>2</sup> /kk	4,6	4,6	2,8	7,5	4,0	4,5
Ajanmukaistamiset, eur/m <sup>2</sup> /v	0,8	0,7	0,5	0,2	0,5	0,7
<i>Muut merkittävät tiedot:</i>						
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	543 200	63 000	61 800	32 400	41 600	742 000
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste	92,4	96,4	97,4	97,5	99,7	93,8
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste	94,3	95,7	97,0	98,7	99,7	94,9
<b>Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt</b>						
<i>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</i>						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,9-8,6		8,0			
Tuottovaatimus, %	7,1		8,0			
Inflaatio-oletus, %	2,0		3,0			
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m <sup>2</sup> /kk	18,0-18,5		13,0			
Neliöllä painotettu markkinavuokra, eur/m <sup>2</sup> /kk	18,3		13,0			
Hoitokulut, eur/m <sup>2</sup> /kk	4,4		2,1			
<i>Muut merkittävät tiedot:</i>						
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	17 310		10 012			
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste	80,3		67,5			
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste	97,7		97,0			

2013	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
<b>Valmiit sijoituskiinteistöt</b>						
<i>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</i>						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,7-10,2	6,0-6,7	8,3	10,6	8,2-8,3	6,0-10,6
Tuottovaatimus, painotettu, %	7,9	6,5	8,3	10,6	8,2	7,8
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	3,0	10,0	2,0	
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m <sup>2</sup> /kk	7,6-24,7	7,2-27,0	7,7-12,2	26,0-29,8	10,9-11,7	7,2-29,8
Neliöllä painotettu markkinavuokra, eur/m <sup>2</sup> /kk	15,5	17,7	10,3	27,9	11,0	15,4
Hoitokulut, eur/m <sup>2</sup> /kk	4,5	4,9	2,9	8,8	3,5	4,6
Ajanmukaistamiset, eur/m <sup>2</sup> /v	0,7	0,2	0,5	0,1	0,1	0,5

<i>Muut merkittävät tiedot:</i>						
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>	555 900	71 400	55 100	24 700	39 700	746 800
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen vuokrausaste	87,8	89,5	95,2	87,2	97,1	88,9
10 vuoden keskimääräinen vuokrausaste	93,4	92,9	97,1	94,8	97,1	93,8

#### Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

<i>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</i>						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %			8,3	10,6	8,3	
Tuottovaatimus, %			8,3	10,6	8,3	
Inflaatio-oletus, %			3,0	10,0	2,0	
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m <sup>2</sup> /kk			12,1	26,0-30,0	11,7-12,5	
Neliöllä painotettu markkinavuokra, eur/m <sup>2</sup> /kk			12,1	28,3	11,8	
Hoitokulut, eur/m <sup>2</sup> /kk			2,5	8,0	3,7	
<i>Muut merkittävät tiedot:</i>						
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>			4 000	18 700	11 000	
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen vuokrausaste			85,0	74,6	92,0	
10 vuoden keskimääräinen vuokrausaste			95,6	93,0	94,7	

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat arviot tulevaisuuden tuotoista, kuluista sekä diskontto-korosta. Tuotto-odotusten ja vuokrausasteoletusten nousu nostaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa ja lasku puolestaan laskee niitä. Hoitokulut ja kiinteistöihin tehtävät ajanmukaistamiset pienentävät käypää arvoa 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). Vuokrattavissa olevan pinta-alan laskentatapaa on tarkastettu tilikauden 2014 alusta lähtien, vertailukauden luvut 2013 on muutettu vastaaviksi.

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

	31.12.2014	Tuottovaatimuksen muutos	
		+1 %	-1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 378 360	1 221 452	1 583 289

### 13. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

	2014	2013
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	12 447	8 453
Lisäykset/vähennykset	-7 031	3 994
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>5 416</b>	<b>12 447</b>

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 tulosvaikuttavasti 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
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio	100,00
Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy, Lappeenranta	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu	100,00
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu	100,00
Technopolis Hitech Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu	100,00
Kiinteistö Oy Finn-Medi 6-7, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi Oy, Tampere	100,00
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu	98,77
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, Kuopio	91,37
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	71,96
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24
Kiinteistö Oy Oulun Kansankatu 53, Oulu	57,14

##### Norja

Technopolis Holding AS, Oslo	100,00
Technopolis Holding 2 AS, Oslo	51,00
Technopolis AS, Oslo	51,04
Campus H AS, Oslo	51,04
Campus T AS, Oslo	51,04
Campus X AS, Oslo	51,04
Campus P AS, Oslo	51,04

##### 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

#### Erittely olennaisista määräysvallattomien omistajien osuuksista konsernissa

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

Tytäryritys	Kotimaa	Määräysvallattomien omistajien osuus äänivallasta	
		2014	2013
Technopolis Ülemiste AS	Viro	49,00 %	49,00 %
Technopolis Holding 2 AS	Norja	49,00 %	49,00 %
Technopolis AS	Norja	48,96 %	48,96 %
Campus H AS	Norja	48,96 %	48,96 %
Campus T AS	Norja	48,96 %	48,96 %
Campus X AS	Norja	48,96 %	48,96 %
Campus P AS	Norja	48,96 %	48,96 %

		Määräysvallattomien omistajien osuus voitosta tai tappiosta		Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	
		2014	2013	2014	2013
Technopolis Ulemiste AS	Viro	5 142	2 112	41 011	17 816
Technopolis Holding AS -konserni	Norja	3 613	612	18 514	37 201
*) Muut yritykset, joissa on määräysvallattomien omistajien osuuksia, mutta jotka eivät yksittäin ole merkittäviä.		2	2	12	11
<b>Yhteensä</b>		<b>8 756</b>	<b>2 725</b>	<b>59 537</b>	<b>55 027</b>

\*) Sisältää Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu

Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrityksistä, joissa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

	Technopolis Ulemiste AS		Technopolis Holding AS -konserni	
	2014	2013	2014	2013
Varat	111 544	99 498	221 068	231 543
Velat	65 644	63 139	139 920	168 328
Tilikauden tulos	10 493	4 310	7 286	2 464
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta	5 142	2 112	3 613	-612
Määräysvallattomille maksetut osingot		358	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	4 567	3 595	6 201	
Investointien nettorahavirta	-8 473	-22 582	4 035	
Rahoituksen nettorahavirta	1 686	19 061	-8 213	

Osion IT Fornebun kaupan toteutettiin 11.12.2013, minkä vuoksi nettorahavirtojen vertailutietoja ei ole saatavilla.

**15. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ**

	2014	2013
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	5 986	6 056
Vähennykset	0	-17
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	-20	-52
<b>Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.</b>	<b>5 966</b>	<b>5 986</b>

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alku-peräinen hankintameno	Konsernin osuus kert. voittovar.	Yhteensä
Iin Micropolis Oy, Ii, Suomi	25,7	84	-84	0
Kiinteistö Oy Bioteknia, Kuopio, Suomi	28,5	4 574	0	4 574
Kuopio Innovation Oy, Kuopio, Suomi	24,0	37	0	37
Otaniemen kehitys Oy, Espoo, Suomi	35,0	35	1	36
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	28,4	1 392	-73	1 319
<b>Yhteensä</b>		<b>6 123</b>	<b>-157</b>	<b>5 966</b>

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

**Tiedot osakkuusyrityksistä**

	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
<b>2014</b>				
Iin Micropolis Oy	438	443	37	-11
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 028	65	808	25
Kuopio Innovation Oy	554	479	819	-
Otaniemen kehitys Oy	136	86	76	-64
Rehaparkki Oy	4 317	3	99	-124
<b>Yhteensä</b>	<b>17 473</b>	<b>1 075</b>	<b>1 839</b>	<b>-174</b>
<b>2013</b>				
Iin Micropolis Oy	406	422	83	-17
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 144	83	764	0
Kuopio Innovation Oy	590	515	2 267	0
Otaniemen kehitys Oy	221	94	118	0
Rehaparkki Oy	4 421	1	43	-137
<b>Yhteensä</b>	<b>17 782</b>	<b>1 115</b>	<b>3 275</b>	<b>-154</b>

	2014	2013
<b>Osakkuusyritykset</b>		
Myynti osakkuusyrityksille	312	351
Saamiset osakkuusyrityksiltä	3	7

Osakkuusyritysten kanssa tapahtuneet liiketoimet ovat palveluiden myyntiä ja toimitilavuokrausta.

## 16. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

	2014	2013
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	5 766	5 737
Lisäykset	0	0
Vähennykset	-998	0
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	22	29
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>4 789</b>	<b>5 766</b>
<b>Käyvän arvon rahasto</b>		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	204	175
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	-37	29
Laskennalliset verot	21	1
<b>Käyvän arvon rahasto 31.12.</b>	<b>188</b>	<b>204</b>

Myytävissä olevat rahoitusvarat sisältävät yksittäisiä huoneisto-osakkeita, rahasto-osuuksia korkorahastoista ja julkisesti noteerattujen yhtiöiden osakkeita sekä muita osakkeita. Myytävissä olevat rahoitusvarat luokittelevat hierarkian tasolle 1 ja 3 ja ne on esitetty liitetietojen kohdassa 22. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon verovaiikutuksella 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.

## 17. LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset vero-saamiset	Alkusaldo 01.01.2014	Kirjattu tulosvai- kuttei- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2014
Sijoitus- kiinteistöt	4 690	3 946					8 636
Käyttä- mättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	10 600	-432					10 168
Muut erät	535	-309		1 149	-2 398		-1 024
<b>Yhteensä</b>	<b>15 825</b>	<b>3 204</b>		<b>1 149</b>	<b>-2 398</b>		<b>17 780</b>

Laskennalliset vero-saamiset	Alkusaldo 01.01.2013	Kirjattu tulosvai- kuttei- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2013
Sijoitus- kiinteistöt	0	2 405	0	2 285	0	0	4 690
Käyttä- mättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	2 370	0	0	0	0	8 230	10 600
Muut erät	370	510	0	0	-345	0	535
<b>Yhteensä</b>	<b>2 740</b>	<b>2 915</b>		<b>2 285</b>	<b>-345</b>	<b>8 230</b>	<b>15 825</b>

Laskennalliset verovelat	Alkusaldo 01.01.2014	Kirjattu tulosvai- kuttei- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2014
Sijoitus- kiinteistöt	30 907	1 876		0			32 783
Muut erät	1 892	103	-21		-48	0	1 928
<b>Yhteensä</b>	<b>32 799</b>	<b>1 980</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>-48</b>	<b>0</b>	<b>34 711</b>

Laskennalliset verovelat	Alkusaldo 01.01.2013	Kirjattu tulosvai- kuttei- sesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssi- erot	Ostetut/ myydyt liike- toiminnot	31.12.2013
Sijoitus- kiinteistöt	48 591	-10 498		-7 187			30 907
Muut erät	1 144	-357	-1		-88	1 196	1 892
<b>Yhteensä</b>	<b>49 735</b>	<b>-10 855</b>	<b>-1</b>	<b>-7 187</b>	<b>-88</b>	<b>1 196</b>	<b>32 799</b>

Konsernilla on lisäksi vahvistettuja tappioita, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, yhteensä 65,5 (50,1) miljoonaa euroa, joista 27,3 (11,8) miljoonaa euroa kohdistuu Venäjän yhtiössä syntyneisiin tappioihin ja 38,3 (38,3) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta vastaisten tuottojen ajankohdasta, minkä vuoksi laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.

**18. LYHYTAIKAISET SAAMISET**

	2014	2013
Myyntisaamiset	6 988	6 278
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	3	7
Lainasaamiset	455	1 667
Siirtosaamiset	3 295	5 548
Johdannaiset	0	270
Muut saamiset	4 102	2 885
Tuloverosaamiset	96	3
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>14 939</b>	<b>16 659</b>

**Myyntisaamisten erääntyminen**

	2014	2013
Ei erääntyneet	5 391	4 180
alle 30 päivää	812	1 127
30-60 päivää	312	313
2-3 kuukautta	145	289
3-4 kuukautta	59	182
yli 4 kuukautta	272	195
<b>Yhteensä</b>	<b>6 991</b>	<b>6 285</b>

**Myyntisaamisten jakautuminen eri valuutoille**

	2014	2013
Euro	5 960	5 300
Venäjän rupla	479	317
Liettuan liti	318	325
Norjan kruunu	233	343
<b>Yhteensä</b>	<b>6 991</b>	<b>6 285</b>

**19. RAHAVARAT**

	2014	2013
Käteinen raha ja pankkitili	28 270	54 095
<b>Rahavarat yhteensä</b>	<b>28 270</b>	<b>54 095</b>

**20. OMA PÄÄOMA****Osakepääoma**

Technopolis Oyjillä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa 31.12.2014. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 106 511 632 osaketta, joista 428 553 oli yhtiön hallussa. Tilikauden aikaiset muutokset osakemäärissä on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Vuonna 2014 jaettiin tilikaudelta 2013 osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yhteensä 10 640 774 euroa.

**Rahastot***Ylikurssirahasto*

Niissä tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain (29.9.1978/734) aikana, niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut rahasuoritukset on kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestely 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 milj. 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 kumuloiduvat. 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 omaisuus myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen. Suojausinstrumenttirahastoon kirjataan suojauslaskennan kriteerit täyttävien tehokkaiden johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset verovaikutuksella vähennettynä.

*Omat osakkeet*

Technopolis Oyj:n hallitus käynnisti omien osakkeiden hankintaohjelman, hankittavien osakkeiden enimmäismäärä on 1 000 000 osaketta. Hankinta perustuu Technopolis Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 26. maaliskuuta 2014 hallitukselle antamaan valtuutukseen, jonka nojalla omia osakkeita voidaan hankkia yhteensä enintään 10 625 000 kappaletta hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Valtuutuksen perusteella hallitus päätti aloittaa osakkeiden mahdollisen hankinnan aikaisintaan 3. marraskuuta 2014. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti. Tilikaudella on hankittu omia osakkeita yhteensä 428 553 kpl, yhteensä 1 647 600 eurolla. Omien osakkeiden hankinnasta aiheutui transaktiokuluja yhteensä 3 295 euroa. Omat osakkeet on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin vapaata omaa pääomaa. Transaktiokulut on käsitelty vapaan oman pääoman vähennyksenä.

**Muuntoerot**

Muuntoerot sisältää ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

**Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa**

	Osakkeiden määrä, kpl	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Edellisten tilikausien voittovarot	Yhteensä
<b>31.12.2012</b>	<b>75 561 227</b>	<b>96 914</b>	<b>18 551</b>	<b>116 274</b>		<b>231 738</b>
Osakeanti	30 362 402			98 715		98 715
Avainhenkilöiden osakepalkkiot	69 379					
Optiomerkinnot	275 399			524		524
<b>31.12.2013</b>	<b>106 268 407</b>	<b>96 914</b>	<b>18 551</b>	<b>215 513</b>		<b>330 977</b>
Osakeanti				-198		-198
Omien osakkeiden hankinta		-428 553			-1 648	-1 648
Transaktiomenot				-19		-19
Optiomerkinnot	243 225			331		331
<b>31.12.2014</b>	<b>106 083 079</b>	<b>96 914</b>	<b>18 551</b>	<b>215 627</b>	<b>-1 648</b>	<b>329 444</b>

21. VELAT	2014	2013
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Laskennalliset verovelat	34 711	32 799
Pankkilainat	607 136	676 172
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	32 870	34 199
Muut velat	20 334	6 458
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>695 050</b>	<b>749 628</b>
<b>Pitkäaikaisten velkojen käypä arvo</b>	<b>625 083</b>	<b>671 664</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	122 433	87 691
Yritystodistukset	56 289	55 420
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	496	13
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2 683	2 450
Saadut ennakot	7 345	7 314
Ostovelat	8 051	8 632
Siirtovelat	13 240	11 984
Johdannaiset	17 375	6 657
Muut velat	4 244	6 183
Tuloverovelka	112	107
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>232 269</b>	<b>186 451</b>
<b>Velat yhteensä</b>		
Kiinteäkorkoiset	505 145	428 863
Vaihtuvakorkoiset	336 764	433 000
Korottomat velat	85 410	74 217
<b>Velat yhteensä</b>	<b>927 319</b>	<b>936 079</b>
<b>Velkojen käypä arvo</b>	<b>925 264</b>	<b>925 631</b>
<b>Rahoitusleasingvelat</b>		
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	32 870	34 199
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	2 683	2 450
<b>Rahoitusleasingvelat yhteensä</b>	<b>35 552</b>	<b>36 649</b>
<b>Rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otetut sijoituskiinteistöt</b>		
<b>Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Vuoden kuluessa	1 896	1 895
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 948	1 941
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	8 352	8 275
Yli viiden vuoden kuluttua	22 103	24 340
<b>Yhteensä</b>	<b>34 299</b>	<b>36 451</b>

	2014	2013
<b>Vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Vuoden kuluessa	1 594	1 531
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 660	1 594
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	7 362	7 066
Yli viiden vuoden kuluttua	21 766	23 719
<b>Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä</b>	<b>32 381</b>	<b>33 909</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	1 918	2 541
<b>Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä</b>	<b>34 299</b>	<b>36 451</b>
<b>Rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>54 416</b>	<b>59 321</b>

Technopolis-konserni on vuokrannut rahoitusleasingsojimuksilla sijoituskiinteistöjä. Pääosa sojimuksista sisältää osto-option. Indeksien ja sojimusajkojen osalta sojimusehdot vaihtelevat.

<b>Rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otetut muut hyödykkeet</b>		
<b>Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Vuoden kuluessa	1 241	1 009
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 062	1 854
<b>Yhteensä</b>	<b>3 304</b>	<b>2 863</b>
<b>Vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Vuoden kuluessa	1 172	920
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 000	1 820
<b>Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä</b>	<b>3 171</b>	<b>2 740</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	132	124
<b>Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä muista vuokralle otetuista hyödykkeistä</b>	<b>3 304</b>	<b>2 863</b>

Muut rahoitusleasingsojimuksilla vuokralle otetut hyödykkeet sisältävät pääosin rahoitusleasingsojimuksella vuokralle otettuja koneita ja kalustoa.

## 22. RISKIEN HALLINTA

### I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnan 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 rahoitusliimit 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.

**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 korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiö pyrki sopeuttamaan vieraan pääomanheitoisen rahoituksensa korkosidonnaisuusajan asiakkaitensa vuokrasopimusten kestoan. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Technopoliksen vuoden 2014 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 2,2 milj. euroa (vuonna 2013 3,4 milj. euroa). Vastaavasti, jos rahamarkkinakorot muuttuisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauslaskennan piirissä olevien koronvaihtosopimusten käyvän arvon muutoksen vaikutus omassa pääomassa olisi 2,4 milj. euroa. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 2,5 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 37,5 % on sidottu 3–12 kk euribor-korkoon. Korollisista veloista 60,0 % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 2,7 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 6,1 vuotta.

**Lainojen kovenantit**

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 841,9 (861,9) milj. euroa, joista 626,2 milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 360,7 (393,5) milj. euron 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 292,5 milj. euron näistä lainoista. Jos omavaraisuusaste laskee alle 33 prosenttiin, tulee 90,9 milj. euron lainapääoma takaisinmaksettavaksi. Omavaraisuuden laskiessa alle 30 prosenttiin nousee määrä edelleen 201,6 milj. eurolla. Jos omavaraisuusaste laskee alle 33 prosenttiin, lisäksi se vuositason korkokuluja 0,8 (0,7) milj. eurolla. Syndikoidussa lainassa tietyjen kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa lainan lyhennysohjelman tiukentamiseen ennen takaisinmaksuehdon mahdollista rikkoutumista.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2014 38,5 % (40,2 %). 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. translaatoriski jätetään avoimeksi. Venäjän ruplan, Norjan 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. Venäjän tytäryhtiöllä on euromääräisiä konsernin sisäisiä ja ulkoisia lainoja. Valuuttakurssiriskin herkkyyttä kuvaa se, että 31.12.2014 tilanteessa euron ja ruplan välisen kurssin heikkeneminen 10 % aiheuttaisi näistä lainoista johtuen konsernissa rahoituskuluja 3,6 milj. euroa ja puolestaan kurssin vahvistuminen 10 % parantaisi konsernin tulosta 4,4 milj. euroa. Norjan kruunun muutoksilla ei ole vastaavaa vaikutusta yhtiön rahoituseriin. Mikäli yhtiö tulevaisuudessa jatkaa laajentumistaan euroalueen ulkopuolelle, se altistuu myös näiden uusien maiden osalta valuuttakurssiriskeille.

**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 perintätoumia. Mikäli ne eivät johda tulokseen, siirtyy erääntyneen saatavan perintä erikoistuneelle ulkoistuskumppanille.

Konsernilla ei ole sellaisia saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Erääntyneiden myyntisaamisten määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosaikaisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 221,5 tuhatta euroa (172 tuhatta euroa). Konsernin luottoriskin enimmäismäärä vastaa rahoitusvarojen kirjanpitoarvoa tilikauden lopussa.

**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 aiheuttaa 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 156,5 (87,5) milj. euroa ja rahavaroja 28,3 (54,1) milj. euroa. Luottolimiiteistä 151,1 (62,44) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 5,4 (25,1) milj. euroa shekkitililimiiteistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (120,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli vuoden 2014 lopussa käytössä 56,5 (55,7) milj. euroa. Yhtiöllä on vahva operatiivinen kassavirta ja kontrolli omiin investointipäätöksiinsä, mikä seurauksena yhtiö pystyy tarvittaessa reagoimaan muutoksiin rahoituksen kassavirroissa. Yhtiö on laskenut keväällä 2013 liikkeelle sijoittajille suunnatun pääomaltaan 75,0 milj. euron vakuudettoman hybridilainan, jolla on viiden vuoden juoksuajalle kiinteä 7,5 prosentin vuosittainen kuponkikorko. Tämä instrumentti on maturiteetiltaan ikuinen, sillä sen takaisinmaksu on riippuvainen liikkeeseenlaskijan maksukyvyistä ja -halusta. Viiden vuoden päästä liikkeeseenlaskusta vuotuinen kuponkikorko kuitenkin nousee 3,0 prosenttiyksikköä. Maksuvalmiusriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa ”Rahoitus” ja ”Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä”.

## Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2014	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjan- pitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	182 770	205 404	266 606	146 885	801 666	749 251
Yritystodistukset	56 500				56 500	56 289
Rahoitusleasing- velat	3 138	1 948	10 414	22 103	37 603	35 552
Johdannaiset	4 459	8 623	3 473	502	17 057	17 056
Ostovelat	8 051				8 051	8 051
Muut velat	13 248				13 248	13 248
<b>Yhteensä</b>	<b>268 165</b>	<b>215 975</b>	<b>280 494</b>	<b>169 491</b>	<b>934 124</b>	<b>879 448</b>

2013	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjan- pitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	104 805	223 403	335 155	159 620	822 983	763 911
Yritystodistukset	55 700		0		55 700	55 420
Rahoitusleasing- velat	2 904	1 941	10 129	24 340	39 314	36 649
Johdannaiset	1 777	3 006	1 862	11	6 657	6 657
Ostovelat	8 632				8 632	8 632
Muut velat	20 104				20 104	20 104
<b>Yhteensä</b>	<b>193 922</b>	<b>228 351</b>	<b>347 147</b>	<b>183 961</b>	<b>953 390</b>	<b>891 373</b>

	2014	2013
Velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	1,86	2,03
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	2,56	2,58
Rahoitusleasingvelat	0,91	1,09
Yritystodistukset	1,64	1,62

Korollisten velkojen keskkoron nousu johtuu pääasiassa Norjan kruunun määräisestä lainasta ja kasvaneesta korkojen suojausteesta.

Koronvaihto- sopimukset	31.12.2014			31.12.2013		
	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Nimellis- arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopi- mukset (velat)	4,2	482 910	-17 057	4,2	349 856	-6 657
Koronvaihtosopi- mukset (saamiset)	0	0	0	6,4	50 556	270
Koronvaihtosopi- mukset yhteensä	4,5	482 910	-17 057	4,5	400 411	-6 386

Konsernilla ei ole sellaisia koronvaihtosopimuksia, jotka olisivat nettovastavissa keskenään.

## Rahoitusvarojen ja -velkojen on jakautuminen hierarkioittain

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

2014	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitus- varat	Jaksotettuun hankintameno- arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
	Käypään arvoon arvostetut varat					
	Myytavissä olevat rahoitusvarat	16				
	Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1)		1 075			1 075
	Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		3 714			3 714
	Pitkäaikaiset muut saamiset	13				13
<b>Yhteensä</b>		<b>13</b>	<b>4 789</b>			<b>4 803</b>

## Lyhytaikaiset varat

<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
	Myyntisaamiset ja muut saamiset					
	Myyntisaamiset	18	6 988			6 988
	Muut lyhytaikaiset saamiset		7 951			7 951
	Rahavarat	19	28 270			28 270
	Kaupankäyntijohdannaiset Koronvaihtosopimukset (taso 2)	16			0	0
<b>Yhteensä</b>		<b>43 210</b>			<b>0</b>	<b>43 210</b>

## Pitkäaikaiset velat

	Pitkäaikaiset velat	21				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>						
	Jaksotettuun hankintameno- arvostetut velat					
	Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)		32 870			32 870
	Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)		626 818			626 818
	Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)		652			652
	Pitkäaikaiset muut velat		34 711			34 711
<b>Yhteensä</b>			<b>695 050</b>			<b>695 050</b>

## Lyhytaikaiset velat

	Lyhytaikaiset velat	21				
<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvelat					
	Kaupankäyntijohdannaiset Koronvaihtosopimukset, suojaus- laskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21			17 056	17 056
	Jaksotettuun hankintameno- arvostetut velat					
	Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat		2 683			2 683
	Muut lyhytaikaiset korolliset velat		179 219			179 219
	Ostovelat ja muut velat		32 879			32 879
	Tuloverovelka		112			112
<b>Yhteensä</b>			<b>214 893</b>	<b>17 056</b>		<b>231 949</b>



2013	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitus-varat/-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/-velat	Yhteensä
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
<i>Käypään arvoon arvostetut varat</i>						
	Myytavissä olevat rahoitusvarat	16				
	Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1)		1 147			1 147
	Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)		4 619			4 619
	Pitkäaikaiset muut saamiset	358				358
	<b>Yhteensä</b>	<b>358</b>	<b>5 766</b>			<b>6 123</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
<i>Myyntisaamiset ja muut saamiset</i>						
	Myyntisaamiset	18	6 278			6 278
	Muut lyhytaikaiset saamiset		10 381			10 381
	Rahavarat	19	54 095			54 095
	Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)				270	270
	<b>Yhteensä</b>	<b>70 753</b>			<b>270</b>	<b>71 024</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>						
	21					
<i>Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat</i>						
	Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)			34 199		34 199
	Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)			682 078		682 078
	Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)			518		518
	Pitkäaikaiset muut velat			32 799		32 799
	<b>Yhteensä</b>			<b>749 594</b>		<b>749 594</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
	21					
<i>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat</i>						
<i>Kaupankäyntijohdannaiset</i>						
	Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21			6 657	6 657
<i>Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat</i>						
	Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat			2 450		2 450
	Muut lyhytaikaiset korolliset velat			143 125		143 125
	Ostovelat ja muut velat			32 248		32 248
	Kauppahintavelat			1 865		1 865
	Tuloverovelka			107		107
	<b>Yhteensä</b>			<b>179 794</b>	<b>6 657</b>	<b>186 451</b>

Pitkäaikaisten velkojen käypä arvo vuonna 2014 oli 625 082,7 tuhatta euroa (671 664,4 tuhatta euroa).

Tasojen 1 ja 2 välillä ei ole tapahtunut siirtoja tai muutoksia tilikauden aikana. Tason 2 instrumenttien käyvän arvon määrittämisessä on käytetty yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot perustuvat merkittäviltä osin todennettaviin markkinatietoihin. Tason 3 myytävissä olevat rahoitusvarat ovat huoneisto-osakkeita, jotka on arvostettu hankintamenoon.

Tasolla 3 esitettyjen hankintamenoon arvostettujen erien osalta on tilikauden aikana tapahtunut seuraavanlaisia muutoksia:

	2014	2013
Hankintamenoon arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	4 619	4 619
Vähennykset	-904	0
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>3 714</b>	<b>4 619</b>

## 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 ympäristökatselut 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 teknologiatuotantaloilta, tietointensivisistä 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 sopimustyyppiä markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 43 (32) % vuokrattavista tiloista. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 39 (35) 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 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 ostemalla 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 31.12.2014 38,5 % (40,2 % 31.12.2013). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 % yli suhdanteen. Luototusaste vastaavalla ajanjaksolla oli 59,7 % (59,5 %).

**23. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT**

	2014	2013
<b>Kiinnitykset kiinteistöihin</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	730 771	771 022
Annetut kiinnitykset	1 009 529	1 051 039
<b>Maanvuokravastuut</b>		
Annetut kiinnitykset	3 616	3 616
<b>Muut kiinnitysvastuut</b>	<b>0</b>	<b>925</b>
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>1 013 145</b>	<b>1 055 581</b>
<b>Pantatut kiinteistöosakkeet</b>		
Pantatut sijoituskiinteistöt	758 451	782 534
<b>Muut takausvastuut</b>	<b>133 850</b>	<b>173 330</b>

**MUUT VASTUUT****Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu**

	10 vuoden tarkistuskausi						Yhteensä
	2008 - 2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	104 126	38 561	53 285	81 685	45 930	22 280	345 867
Kiinteistöinvestoinnin alv	22 908	8 364	12 099	18 787	10 885	5 337	78 380
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	2 291	836	1 210	1 879	1 089	534	7 838
Vähennetty alv	22 888	8 475	12 062	18 515	10 505	5 063	77 508
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	2 289	847	1 206	1 852	1 051	506	7 751

Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	4 tai alle	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksistä 31.12.2014	8 090	4 237	7 237	12 961	8 404	4 557	45 487

**Tarkistusvastuu 31.12.2014**

Tarkistusvastuu 31.12.2013	48 292
Muutos	-2 806

	2014	2013
<b>Hankevastuut</b>		
Vakuustalletukset	350	349
<b>Hankevastuut yhteensä</b>	<b>350</b>	<b>349</b>

**Oman pääoman ehtoisen lainan vastuut**

Kertynyt maksamaton korko	4 330	4 330
Pääoman takaisinmaksu	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>4 330</b>	<b>4 330</b>

Oman pääoman ehtoista lainasta on maksettu tilikaudella 2014 yhteensä 5 625 000 euroa. Oman pääoman ehtoista lainasta ja sen ehdoista on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 20.

**24. LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT***LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET*

Liiketoimintojen hankintoihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, jolloin hankitun kohteen yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat on arvostettu hankinta-ajankohdan käypään arvoon ja kaikki hankintaan liittyvät kulut on kirjattu tulosvaikutteisesti. Tilikaudella 2014 ei ole ollut IFRS 3 -standardin mukaisia liiketoimintojen yhdistämiä.

**Liettuan Vilnan liiketoiminnan hankinnasta tilikaudella 2013 syntyneet varat ja velat**

Technopolis ja liettualainen ICOR Group toteuttivat 31.5.2013 Liettuassa Vilnan Ozaksessa sijaitsevan toimistokampuksen kaupan. Kaupassa Technopolis osti 100 % kyseisen kampuksen osakekannasta. Lopullinen kauppahinta oli 31,8 milj. euroa, joka sisältää 1,9 milj. euroa ehdollista lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on kirjattu tilinpäätöksessä siirtovelkoihin ja se on maksettu tammikuussa 2014. Kahden rakennuksen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 31 200 neliometriä ja niiden taloudellinen vuokrausaste on 100 prosenttia. Kolmas rakennuksista valmistui lokakuussa 2013 ja sen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 11 000 neliometriä.

	Käyvät arvot
<b>Hankitut varat ja velat</b>	
<i>Varat</i>	
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	25
Valmiit sijoituskiinteistöt	47 266
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	10 307
Saamiset	99
Rahavarat	7 361
<i>Varat yhteensä</i>	<i>65 057</i>
<i>Velat</i>	
Pitkäaikaiset velat	32 820
Lyhytaikaiset velat	388
<i>Velat yhteensä</i>	<i>33 207</i>
Nettovarallisuus yhteensä	31 850
<i>Konsernille jäävä nettovarallisuus</i>	<i>31 850</i>
Kauppahinnasta maksettava rahana	31 850
Rahana maksettu kauppahinta	29 985
Ehdollinen lisäkauppahinta	1 865
Hankitun yhtiön rahavarat	7 361
<i>Rahavaikutus lisäkauppahinnan maksun jälkeen</i>	<i>24 489</i>

Liettuan kampuksen hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti, olivat yhteensä 291 tuhatta euroa.

**Norjan Oslon liiketoiminnan hankinnasta tilikaudella 2013 syntyneet varat ja velat**

Technopolis osti joulukuussa Norjasta Suur-Oslo alueelta modernin monikäyttäjäkampuksen. Yhtiö omistaa kampuksen yhdessä myyjän, IT Fornebu Properties AS:n (ITFP), ja Keskinäinen Eläkevakuutus-yhtiö Ilmarisen kanssa. Kampuksen sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo hankintahetkellä oli 1 800 milj. Norjan kruunua (216 milj. euroa) ja Technopoliksen osuus siitä on 51 %. Hankinta pääomitettiin 35-prosenttisesti omalla pääomalla ja 65-prosenttisesti syndikoidulla lainalla, jonka myönsivät SEB, Swedbank ja Nordea.

	Käyvät arvot
<b>Hankitut varat ja velat</b>	
<i>Varat</i>	
Valmiit sijoituskiinteistöt	215 390
Laskennalliset verosaamiset	8 230
Saamiset	795
Rahavarat	4 355
<i>Varat yhteensä</i>	<i>228 770</i>
<i>Velat</i>	
Laskennalliset verovelat	1 196
Pitkäaikaiset velat	135 613
Lyhytaikaiset velat	23 042
<i>Velat yhteensä</i>	<i>159 851</i>
Nettovarallisuus yhteensä	68 919
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus (49%) nettovarallisuudesta	-33 745
<i>Konsernille jäävä nettovarallisuus</i>	<i>35 174</i>
Rahana maksettava kauppahinta	35 174
Hankitun yhtiön rahavarat	4 355
<i>Rahavaikutus</i>	<i>30 819</i>

Oslo kampuksen hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti, olivat yhteensä 953 tuhatta euroa.

Mikäli yllä esitetyt liiketoimintojen hankinnat olisi toteutettu tilikauden alussa, konsernin liikevaihto olisi ollut arviolta 150 milj. euroa ja käyttökate 80 milj. euroa.

**YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT**

Konserni hankki tilikaudella 57,14 %:n osuuden Kiinteistö Oy Oulun Kansankatu 53 -nimisen kiinteistö-yhtiön osakekannasta. Sijoituskiinteistö on kirjattu hankintahetkellä hankintameno, johon on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi johtuvat menot.

Vertalutilikaudella yhtiö hankki sijoituskiinteistöjä Oulun Peltolasta sekä Espoosta. Hankittujen sijoituskiinteistöjen hankintameno on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi johtuvat menot.

**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 työsuhte-etuudet**

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

	2014	2013
<i>Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja työsuhte-etuudet:</i>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1 157	1 102
Osakeperusteiset etuudet	274	261
<b>Yhteensä</b>	<b>1 431</b>	<b>1 363</b>

Johtoon kuuluville avainhenkilöille ei vuonna 2014 eikä 2013 maksettu irtisanomisesta tai työsuhteen päättämisestä aiheutuvia työsuhte-etuuksia eikä muita pitkäaikaisia työsuhte-etuuksia.

*Toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet:*

Silverang Keith, toimitusjohtaja	263	240
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	145	141
<b>Yhteensä</b>	<b>408</b>	<b>381</b>

Muille johtoryhmän jäsenille kuin toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	487	460
--	-----	-----

Lisäksi johtoon kuuluville avainhenkilöille on maksettu vuonna 2014 kaudelta 1.1.-31.12.2013 ansaittuja bonuksia yhteensä 187 tuhatta euroa ja vuonna 2013 kaudelta 1.1.-31.12.2012 ansaittuja bonuksia yhteensä 233 tuhatta euroa alla esitetyn mukaisesti. Bonukset on kirjattu kuluksi niiden ansaintakaudella.

Silverang Keith, toimitusjohtaja	74	103
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	23	32
Muille johtoryhmän jäsenille	90	98
<b>Bonuksia maksettu yhteensä</b>	<b>187</b>	<b>233</b>

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 12 kuukautta irtisanomisaajan kuukausi-korvausten lisäksi.

Toimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella on kirjattu tulosvaikutteisesti TyEL:n mukaisia suoriteperusteisia eläkekuluja 79,8 tuhatta euroa vuonna 2014 (79 tuhatta euroa vuonna 2013) ja varatoimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella 39,4 tuhatta euroa vuonna 2014 (40 tuhatta euroa vuonna 2013). 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 rahoitetaan etukäteen ja osa rahoitetaan niin sanotun jakojärjestelmän kautta vasta silloin, kun kyseiset eläkkeet maksetaan.

Yhtiökokous 2014 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 50 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 30 000 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 25 000 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. Lisäksi valiokuntatyöskentelystä maksetaan kokouspalkkiota ennalta sovitun mukaisesti.

	2014	2013
<i>Hallituksen jäsenet</i>		
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	71	74
Haapamäki Jorma, hallituksen varapuheenjohtaja	44	29
Aitokallio Sari	36	33
Korhonen Pekka	36	38
Ojanpää Pekka	32	0
Ritakallio Timo	37	37
<b>Yhteensä</b>	<b>256</b>	<b>212</b>
<i>Hallituksen aiemmat jäsenet</i>		
Pennanen Matti	5	41
Huuskonen Pertti	0	5
Andersen Teija	0	4
<b>Yhteensä</b>	<b>5</b>	<b>49</b>

Vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %: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.

<i>Hallituksen jäsenille osakkeina ja rahana maksetut vuosipalkkiot:</i>	Osakkeina maksettu palkkio	Rahana maksettu palkkio	Kokouspalkkiot	Vuosipalkkio yhteensä
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	25	25	21	71
Haapamäki Jorma, hallituksen varapuheenjohtaja	15	15	14	44
Aitokallio Sari	13	13	11	36
Korhonen Pekka	13	13	11	36
Ojanpää Pekka	13	13	7	32
Ritakallio Timo	13	13	12	37
<b>Vuosipalkkiot yhteensä</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>76</b>	<b>256</b>

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 26.

**26. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT****Optio-ohjelma 2007**

Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 650 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2007A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskimuutos Helsingin Pörssissä 1.4.-30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskimuutos Helsingin Pörssissä 1.4.-30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskimuutos Helsingin Pörssissä 1.4.-30.4.2009. Mikäli yhtiö jakaa osinkoa tai varoja vapaan omaan pääomaan rahastosta, optio-oikeudella merkittävän osakkeen merkintähintaa alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson alkamisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen tai jaettavan vapaan omaan pääomaan määrällä kunkin osingonjaon tai pääoman palautuksen täsmäytyspäivänä. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2007A 1.5.2010-30.4.2012, optio-oikeuksilla 2007B 1.5.2011-30.4.2013 ja optio-oikeuksilla 2007C 1.5.2012-30.4.2014.

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päättyessään merkintäoikeusannista 27.4.2008 Technopoliksen hallitus muutti vuoden 2007 optio-oikeuksien ehtoja optionhaltijoiden ja osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Muutokset optioehtoihin tulivat voimaan 26.5.2008. Vuoden 2007 optio-oikeuksien merkintäsuhdetta ja -hintaa muutettiin siten, että kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään 1,043 Technopoliksen osaketta. Lisäksi vuosien 2012 ja 2013 merkintäoikeusantien myötä merkintähintaa on muutettu osakeantitarkoitusten mukaisesti. Osakemerkinnän yhteydessä optio-oikeuksien haltijan merkitsemä osakkeiden kokonaismäärä pyöristetään alaspäin täysiksi osakkeiksi ja kokonaismerkintähinta lasketaan pyöristettyä osakkeiden määrää käyttäen ja pyöristetään lähimpään täyteen senttiin.

	2014		2013	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007B				
Tilikauden alussa			4,93	424 500
Tilikauden lopussa ulkona olevat			4,55	424 500
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		424 500

Osakkeiden merkintäaika oli optio-oikeuksilla 2007B 1.5.2011-30.4.2013.

	2014		2013	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Muutokset kauden aikana, 2007C				
Tilikauden alussa	1,40	243 225	2,09	507 272
Käytetyt optiot	1,36	-243 225	1,89	-264 047
Tilikauden lopussa ulkona olevat		0	1,40	243 225
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		0		243 225

Osakkeiden merkintäaika oli optio-oikeuksilla 2007C 1.5.2012-30.4.2014.

**Optioiden käyvän arvon määrittämisessä käytetyt parametrit**

	2007B	2007C
Osakehinta myöntämishetkellä, euroa	4,50	3,72
Alkuperäinen merkintähinta, euroa	5,37	2,80
Voimassaoloaika, vuotta	2,5	2,7
Odotettu volatiliiteetti, %	33	33
Riskitön korko, %	3,59	2,67
Myöntämispäivänä määritellyn option käypä arvo, euroa	1,21	1,62

Odotettu volatiliiteetti on Technopoliksen osakkeen pitkän ajan keskimääräinen volatiliiteetti ja riskittömänä korkona on käytetty valtion viiden vuoden obligaation korkoa optioiden myöntämispäivänä.

Myönnettyistä optioista tulosvaikuttaisesti kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa 4.

**Osakepalkkiojärjestelmä 2010-2012**

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopoliksen konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä. Koko järjestelmän perusteella annetaan palkkiona yhteensä enintään 390 000 osaketta ja rahaa se määrä, joka tarvitaan palkkiosta avainhenkilöille aiheutuviin veroihin ja veronluonteisiin maksuihin osakkeiden arvo-osuustilille kirjaushetkellä. Rahana maksetaan kuitenkin enintään annettavien osakkeiden kirjaushetken arvoa vastaava määrä. Järjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin käyttää niille asetetun sitouttamisjakson aikana. Palkkiota ei makseta avainhenkilölle, jos konserniyhtiö tai avainhenkilö irtisanoo tai purkaa avainhenkilön työ- tai toimitusjärjestelmän ennen palkkion maksamista. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää avainhenkilön oikeudesta työ- tai toimitusjärjestelmän päättymiseen mennessä kertyneeseen palkkioon.

Jos järjestelmän perusteella maksetaan palkkiona osakkeita, yhtiön toimitusjohtajan on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamistaan osakkeista niin kauan kuin toimitusjohtajuus jatkuu ja yhtiön johtoryhmän jäsenten on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamistaan osakkeista kahden vuoden ajan kunkin sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

Osakepalkkio-ohjelma otettiin käyttöön vuonna 2011, ja yhtiön avainhenkilöillä oli vuonna 2011 mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 150 000 osaketta. Osakkeiden ansaintakriteereinä oli 60-prosenttisesti yhtiön osakekohtaisen tuloksen kasvu ja 40-prosenttisesti yhtiön toimitilojen "like-for-like"-vuokrien kasvu. Vuonna 2012 maksimiosakkeiden määrä oli 160 000 ja ansaintakriteereinä oli 50-prosenttisesti yhtiön toimitilojen "like-for-like"-vuokrien kasvu sekä 50-prosenttisesti yhtiön kurssin kehitys ajanjaksolla tammi-helmikuu 2013. Ansaintajaksolta 2012 jaettiin 69 379 osaketta ja ansaintajaksolta 2011 jaettiin 81 347 osaketta. Uusia osakkeita ei enää jaeta kyseisestä ohjelmasta.

**Osakepalkkiojärjestelmä  
2013-2017**

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 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 2013-2015, 2014-2016 ja 2015-2017. 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 rahoosuudesta. Koko järjestelmän perusteella voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 780 000 osaketta ja rahaa määrä, joka vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa. Rahoosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Järjestelmän mukainen palkkio maksetaan avainhenkilöille ansaintajakson päättymisen jälkeen vuosina 2016, 2017 ja 2018 huhtikuun loppuun mennessä.

**Osakepalkkio-ohjelman  
kirjaamisessa käytetyt  
parametrit**

	2015-2017	2014-2016	2013-2015
Osakkeiden myöntämispäivä	17.12.2014	13.2.2014	13.2.2013
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	260 000	260 000	260 000
Osakkeiden arvo, euroa	3,71	4,52	3,98
Oikeuden syntymisjakso	1.1.2015-31.12.2017	1.1.2014-31.12.2016	1.1.2013-31.12.2015
Arvioitu onnistumisprosentti, %	39,00	40,00	48,00
Toteutunut onnistumisprosentti, %			

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

# Emoyhtiön tuloslaskelma ja tase

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	Liitetieto	2014	2013
<b>Liikevaihto</b>	1	<b>106 528</b>	<b>103 932</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	2	488	1 779
Henkilöstökulut	3	-10 638	-10 542
Poistot ja arvonalentumiset	4	-2 749	-4 213
Liiketoiminnan muut kulut	5	-63 881	-64 332
<b>Liikevoitto</b>		<b>29 748</b>	<b>26 624</b>
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	6 368	3 148
Rahoitustuotot yhteensä	6	1 581	380
Rahoituskulut yhteensä	6	-26 026	-17 125
<b>Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja</b>		<b>11 672</b>	<b>13 026</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>11 672</b>	<b>13 026</b>
Poistoeron muutos	7	0	867
Tuloverot	8	-1 730	-3 452
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>9 942</b>	<b>10 441</b>

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2014	31.12.2013
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	9	16 754	11 162
Aineelliset hyödykkeet	10	10 983	14 124
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	796 456	705 846
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	6 164	6 164
Sijoitukset	11	43 869	100 383
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>874 225</b>	<b>837 680</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	12	5 992	6 267
Lyhytaikaiset saamiset	13	149 656	154 647
Rahat ja pankkisaamiset		4 593	21 719
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>160 241</b>	<b>182 633</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 034 466</b>	<b>1 020 313</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>	14		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		218 859	218 528
Edellisten tilikausien voitto		9 503	11 350
Tilikauden voitto		9 942	10 441
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>354 161</b>	<b>356 177</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	643	643
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	468 322	476 045
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	211 340	187 448
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>679 662</b>	<b>663 493</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 034 466</b>	<b>1 020 313</b>

# Emoyhtiön rahavirtalaskelma

Esittämismuutetta, 1 000 euroa

	2014	2013
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos	9 942	10 441
Oikaisut:		
Poistot	2 749	4 213
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	133	0
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	6 843	-3 048
Rahoitustuotot ja -kulut	11 233	15 779
Verot	1 730	3 452
Käyttöpääoman muutos	-5 950	-13 464
Saadut korot	3 616	1 002
Saadut osingot	0	13
Maksetut korot ja maksut	-12 453	-6 303
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-5 372	-8 830
Maksetut verot	-1 823	-1 548
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>10 648</b>	<b>1 708</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 405	-3 912
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 881	-1 443
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	2	90
Myönnettyt lainat	-20 015	-232 038
Lainasaamisten takaisinmaksut	7 890	22 447
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	-9 202	10
Luovutusvoitot muista sijoituksista	869	0
Tytäryritysten hankinta	-384	-113
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	0	12
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-26 126</b>	<b>-214 946</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	79 682	166 075
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-80 453	-52 356
Maksetut osingot	-10 638	-15 115
Maksullinen osakeanti	331	100 416
Omien osakkeiden hankinta	-1 648	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	11 077	29 981
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-1 649</b>	<b>229 001</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-17 127</b>	<b>15 763</b>
Rahavarat tilikauden alussa	21 719	5 957
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>4 593</b>	<b>21 719</b>



# Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

## Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

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

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

## Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusajana 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 %, menojäätännöspoisto

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. Rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin sisältyy myös aktivoituja korkomenoja tilikaudella. Keskeneräisiin sisältyy lisäksi aktivoituja henkilöstökuluja ja maanvuokria rakentamisen ajalta.

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät pääasiassa vuokratilojen muutostöitä, jotka poistetaan muutostyövuokran kestoajana tai vuokrasopimusten kestoajana. 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.

## Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimusmenot on kirjattu kuluksi niiden syntymisvuonna. Kolmen tai useamman vuoden ajan tuloa kerryttävät tuotekehitysmenot on aktivoitu taseeseen kehittämismenoina ja poistetaan 3–5 vuoden aikana.

## Valuuttamääräiset erät

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

## Rahoitusvälineiden arvostaminen

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

## Tuloverot

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

## 1. LIIKEVAIHTO

	2014	2013
Vuokratuotot	91 527	89 468
Palvelutuotot	15 002	14 463
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>106 528</b>	<b>103 932</b>

## 2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Kehittämiprojektit	289	1 288
Muut liiketoiminnan tulot	200	491
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>488</b>	<b>1 779</b>

## 3. HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot	9 036	8 900
Eläkemeno	1 529	1 555
Muut henkilösivukulut	422	477
Aktivoidut henkilöstökulut	-349	-390
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>10 638</b>	<b>10 542</b>

Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä

	164	167
--	-----	-----

### Johdon palkat

Toimitusjohtaja	454	475
Hallituksen jäsenet	172	260
<b>Johdon palkat yhteensä</b>	<b>626</b>	<b>736</b>

## 4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Poistot aineettomista hyödykkeistä	2 492	2 160
Poistot fuusioerotus	0	174
Poistot aineellisista hyödykkeistä	257	1 880
<b>Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä</b>	<b>2 749</b>	<b>4 213</b>

## 5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Kiinteistöjen hoitokulut	46 178	47 429
Palvelukulut	6 858	7 334
Muut liiketoiminnan kulut	10 845	9 570
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>63 881</b>	<b>64 332</b>

### Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	96	53
Todistukset ja lausunnot	8	12
Muut palvelut	372	366
<b>Tilintarkastajan palkkiot yhteensä</b>	<b>476</b>	<b>431</b>

## 6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2014	2013
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	3 085	
Osinkotuotot muilta	0	13
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	3 284	3 148
Korko- ja rahoitustuotot muilta	1 581	367
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-824	-67
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-18 863	-19 239
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-6 338	2 181
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-18 076</b>	<b>-13 598</b>

## 7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	0	-867
--	---	------

## 8. VÄLITTÖMÄT VEROT

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 730	3 452
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>1 730</b>	<b>3 452</b>

## 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

### Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.	7 238	8 597
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	0	-2 752
Lisäykset	1 859	1 417
Vähennykset	0	-23
Hankintameno 31.12.	9 097	7 238
Kertyneet poistot 1.1.	-2 975	-1 992
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot	0	50
Tilikauden poisto	-1 132	-1 034
<b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>	<b>4 990</b>	<b>4 263</b>

### Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.	11 806	11 788
Lisäykset	15	0
Vähennykset	0	0
Siirrot tase-erien välillä	6 211	18
Hankintameno 31.12.	18 031	11 806
Kertyneet poistot 1.1.	-4 907	-3 781
Tilikauden poisto	-1 360	-1 125
<b>Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.</b>	<b>11 764</b>	<b>6 899</b>

**Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.** **16 754** **11 162**

## 10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

	2014	2013
<b>Maa-alueet</b>		
Hankintameno 1.1.	3 927	42 691
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	0	-38 764
Lisäykset		0
Vähennykset		0
<b>Maa-alueet 31.12.</b>	<b>3 927</b>	<b>3 927</b>
<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	0	4 405
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	0	-4 405
Lisäykset		
<b>Liittymismaksut 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Maa-alueet yhteensä 31.12.</b>	<b>3 927</b>	<b>3 927</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>		
Hankintameno 1.1.	8 222	452 488
Yhtiöittämisessä siirtyneet hankintamenot	0	-444 336
Lisäykset	118	71
Kokonaishankintameno 31.12.	8 340	8 222
Kertyneet poistot 1.1.	-1 562	-71 460
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot	0	71 672
Tilikauden poisto	-174	-1 774
<b>Rakennukset ja rakennelmat 31.12.</b>	<b>6 604</b>	<b>6 660</b>
Rakennusaikaiset korot 1.1.		2 942
Yhtiöittämisessä siirtyneet rakennusaikaiset korot		-2 942
Lisäykset		
Rakennusaikaiset korot 31.12.		
Kertyneet poistot 1.1.		-214
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot		214
Tilikauden poisto		
<b>Rakennusaikaiset korot 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Fuusioerotus 1.1.		19 369
Yhtiöittämisessä siirtyneet vähennykset		-19 369
Fuusioerotus 31.12.		0
Kertyneet poistot 1.1.		-5 685
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistot		5 860
Tilikauden poisto		-174
<b>Fuusioerotus 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat 31.12.</b>	<b>6 604</b>	<b>6 660</b>

## Koneet ja kalusto

	2014	2013
Alkuperäinen hankintameno	2 833	2 807
Kertyneet poistot	-2 506	-2 400
Menojäännös 1.1.	327	407
Lisäykset	8	26
Vähennykset	-2	-1
Tilikauden poisto	-83	-106
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>250</b>	<b>327</b>

## Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	33	33
<b>Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

## Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Keskeneräiset hankinnat 1.1.	3 178	6 539
Yhtiöittämisessä siirtyneet keskeneräiset hankinnat	0	-4 208
Lisäykset/vähennykset	3 320	935
Siirrot tase-erien välillä	-6 328	-88

<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>169</b>	<b>3 178</b>
--	------------	--------------

<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.</b>	<b>10 983</b>	<b>14 124</b>
---	---------------	---------------

## 11. SIJOITUKSET

## Osuudet saman konsernin yrityksissä

Hankintameno 1.1.	705 846	287 288
Lisäykset	90 610	418 559

<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.</b>	<b>796 456</b>	<b>705 846</b>
---	----------------	----------------

## Osuudet osakkuusyrityksissä

Hankintameno 1.1.	6 164	6 176
Lisäykset/vähennykset	0	-12

<b>Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.</b>	<b>6 164</b>	<b>6 164</b>
---	--------------	--------------

Tiedot osakkuusyhtiön omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta on esitetty konserniliitetietojen kohdassa 13.

## Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	4 529	4 529
Lisäykset/vähennykset	-919	0

<b>Muut osakkeet ja osuudet 31.12.</b>	<b>3 611</b>	<b>4 529</b>
--	--------------	--------------

## Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Lainasaamiset 1.1.	95 848	32 359
Lisäykset	11 457	86 433
Vähennykset	-67 053	-22 944

<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.</b>	<b>40 253</b>	<b>95 848</b>
--	---------------	---------------

**Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2014**

	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Kiinteistö Oy Finnmedi 6-7, Tampere, Suomi	100,00	28 670
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 Mikrokatu 1, Kuopio, Suomi	91,37	54 636
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu, Suomi	100,00	29 925
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi, Tampere, Suomi	100,00	23 293
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio, Suomi	100,00	16 529
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio, Suomi	100,00	9 020
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu, Suomi	100,00	3
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu, Suomi	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu, Suomi	62,24	12
Technopolis Baltic Holding OÜ, Viro	100,00	13 357
Technopolis Hitech Oy, Oulu, Suomi	100,00	63
Technopolis Holding AS, Oslo, Norja	100,00	39 174
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo, Suomi	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä, Suomi	100,00	36 772
Technopolis Kiinteistöt Lappeenranta Oy, Lappeenranta, Suomi	100,00	28 429
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu, Suomi	100,00	120 295
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki, Suomi	100,00	129 296
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere, Suomi	100,00	89 667
Technopolis Lietuva UAB, Vilna, Liettua	100,00	1 683
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	60 712
<b>Yhteensä</b>		<b>796 456</b>
<b>Osuudet osakkuusyhteisöissä</b>		
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,51	4 685
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,00	37
Rehapiikki Oy, 142 kpl, Oulu	28,40	1 392
Otaniemen Kehitys Oy, 25 kpl, Espoo	25,00	25
<b>Yhteensä</b>		<b>6 164</b>

	2014	2013
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>		
Pörsiosakkeet	0	14
Muut osakkeet	793	813
Huoneisto-osakkeet	2 052	2 937
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
<b>Yhteensä</b>	<b>3 611</b>	<b>4 529</b>

<b>Muut saamiset</b>		
Muut saamiset 1.1.	5	140
Yhtiöittämisessä siirtyneet muut saamiset	0	-135
<b>Muut saamiset 31.12.</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

**12. PITKÄAIKAISET SAAMISET**

Pitkäaikaiset lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	5 992	5 992
Muut pitkäaikaiset saamiset	0	275
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>5 992</b>	<b>6 267</b>

**13. LYHYTAIKAISET SAAMISET**

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 975	1 067
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	118 299	139 008
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	9 813	2 372
Muut konsernisaamiset	14 724	5 590
Myyntisaamiset	2 562	3 295
Myyntisaamiset osakkuusyhteisöiltä	3	7
Muut lainasaamiset	0	1 340
Siirtosaamiset	1 987	1 614
Muut saamiset	293	354
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>149 656</b>	<b>154 647</b>

**Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät**

Verot	96	3
Muut	1 891	1 612
<b>Yhteensä</b>	<b>1 987</b>	<b>1 614</b>

Muut siirtosaamiset sisältävät projektisaamisia, korkosaamisia sekä muita jaksotettuja saamisia.

**14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET**

Osakepääoma 1.1.	96 914	96 914
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>96 914</b>	<b>96 914</b>
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	18 943
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>18 943</b>	<b>18 943</b>
<b>Sidottu oma pääoma 31.12.</b>	<b>115 857</b>	<b>115 857</b>

	2014	2013
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	218 528	118 112
Osakeanti	0	99 892
Optiomerkitä	331	524
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>218 859</b>	<b>218 528</b>
Voittovarät 1.1.	21 791	26 479
Jaetut osingot	-10 641	-15 129
Omista osakkeista maksettu	-1 648	
Tilikauden tulos	9 942	10 441
<b>Voittovarät 31.12.</b>	<b>19 445</b>	<b>21 791</b>
<b>Vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>238 304</b>	<b>240 320</b>
<b>Oma pääoma 31.12.</b>	<b>354 161</b>	<b>356 177</b>
<b>Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.</b>	<b>238 304</b>	<b>240 320</b>

**15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ**

Poistoero 1.1.	643	33 165
Yhtiöittämisessä siirtyneet kertyneet poistoerot	0	-31 655
Tilikauden muutos	-0	-867
<b>Poistoero 31.12.</b>	<b>643</b>	<b>643</b>

**16. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

Joukkovelkakirjalainat		
Hybridilaina	75 000	75 000
Lainat rahoituslaitoksilta	384 292	390 968
Pitkäaikaiset velat konserniyrityksiltä	9 030	10 077
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>468 322</b>	<b>476 045</b>

**Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua**

Pankkilainat	152 495	176 320
Yritystodistukset	56 500	55 700
Rahoitusleasing	24 132	26 003
Koronvaihtosopimukset	793	11

**17. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

Lainat rahoituslaitoksilta	83 991	77 104
Saadut ennakot	5 750	5 618
Ostovelat	1 239	1 258
Ostovelat saman konsernin yrityksille	1 551	1 386
Lainat saman konsernin yrityksille	32 788	22 581
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	4 345	5 180
Muut lyhytaikaiset velat	59 390	56 484
Siirtovelat	22 286	17 837
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>211 340</b>	<b>187 448</b>

	2014	2013
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät</b>		
Korot	5 500	5 470
Johdannaiset	12 653	6 657
Muut	4 133	5 691
<b>Yhteensä</b>	<b>22 286</b>	<b>17 818</b>

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

**18. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT**

<b>Lainat rahoituslaitoksilta</b>	<b>448 600</b>	<b>468 073</b>
<b>Pantatut kiinteistöosakkeet</b>		
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo	674 191	643 986

	31.12.2014		31.12.2013	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	Nimellis-arvo	Käypä arvo	Nimellis-arvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset, Nordea	155 395	-6 070	104 405	-2 260
Koronvaihtosopimukset, Sampo	17 000	-788	19 000	-685
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	122 964	-3 130	105 998	-1 184
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	79 587	-2 665	66 082	-2 258
<b>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä</b>	<b>374 946</b>	<b>-12 653</b>	<b>295 485</b>	<b>-6 386</b>

	2014	2013
<b>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet</b>		
Takaukset	57 776	60 029

**MUUT VASTUUT****Kiinteistöinvestointien arvonalisäveron tarkistusvastuu**

	10 vuoden tarkistuskausi				
	2009	2010	2012	2014	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	6 579	76	41	118	6 814
Kiinteistöinvestoinnin alv	1 447	17	9	28	1 503
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	145	2	1	3	150
Vähennetty alv	1 447	17	9	28	1 503
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	145	2	1	3	150
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	4	5	7	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2014	579	9	7	25	620
<b>Tarkistusvastuu 31.12.2014</b>					<b>620</b>
Tarkistusvastuu 31.12.2013					742
Muutos					-123

	2014	2013
<b>Hankevastuut</b>	<b>350</b>	<b>349</b>
<b>Kalustoleasingvastuut</b>		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 645	1 329
Myöhemmin maksettavat	3 063	2 532
<b>Kalustoleasingvastuut yhteensä</b>	<b>4 708</b>	<b>3 860</b>
<b>Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä</b>		
Vuoden kuluessa	1 896	1 895
Vuoden kuluessa	1 948	1 941
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	8 352	8 275
Yli viiden vuoden kuluttua	22 103	24 340
<b>Yhteensä</b>	<b>34 299</b>	<b>36 451</b>
<b>Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>		
Vuoden kuluessa	1 594	1 531
Vuoden kuluessa	1 660	1 594
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	7 362	7 066
Yli viiden vuoden kuluttua	21 766	23 719
<b>Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä</b>	<b>32 381</b>	<b>33 909</b>
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	1 918	2 541
<b>Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä</b>	<b>34 299</b>	<b>36 451</b>

## 19. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitiilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 23.

## 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 keski suurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

### Varsinainen yhtiökokous 26.3.2014

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 26.3.2014 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2013 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,10 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 8.4.2014.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja /tai pantiksi ottamisesta seuraavasti: Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 625 000 osaketta, mikä vastaa noin 10:tä 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 päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 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 10 625 000 osaketta, mikä vastaa noin 10:tä 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 merkintäoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2015 asti.

### Osakkeet ja osakepääoma

Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma oli tilinpäätöspäivänä 96 913 626,29 (96 913 626,29) euroa. Se jakautui 106 511 632 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 on hankittu omia osakkeita yhteensä 428 553 kpl, yhteensä 1 647 600 euroa. Omien osakkeiden hankinnasta aiheutui transaktiokuluja yhteensä 3 295 euroa. Omien osakkeiden hankinta ja transaktiokulut on kirjattu omaan pääomaan.

### Osakkeisiin liittyvät tapahtumat

	Osakepääoma, euroa	Muutos, osakkeita, kpl	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
<b>Osakkeita 1.1.2014</b>	<b>96 913 626,29</b>		<b>106 268 407</b>	
2007C optio-oikeuksilla merkintä		20 860	106 289 267	19.2.2014
2007C optio-oikeuksilla merkintä		118 474	106 407 741	20.3.2014
2007C optio-oikeuksilla merkintä		103 891	106 511 632	15.5.2014
Omien osakkeiden hankinta			428 553	
<b>Osakkeita 31.12.2014</b>	<b>96 913 626,29</b>	<b>243 225</b>	<b>106 083 079</b>	

Technopoliksen optio-oikeudet 2007C listattiin Helsingin Pörssin pörssilistalle 1.5.2012. Osakkeiden merkintäaika alkoi 1.5.2012 ja päättyi 30.4.2014.

<b>Suurimmat omistajat 31.12.2014</b>	<b>Osakkeita, kpl</b>	<b>Osuus osakkeista ja äänistä, %</b>
Osakkeenomistaja		
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	25 448 192	23,89
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	11 089 647	10,41
Oulun kaupunki	3 511 211	3,30
OP Ryhmä	1 615 224	1,52
Jyrki Hallikainen/Kickoff Oy	1 233 236	1,16
Laakkonen Mikko	1 226 184	1,15
Suomen Kulttuurirahasto	1 188 042	1,12
Odin Finland	1 119 944	1,05
Tampereen kaupunki	960 577	0,90
Jenny ja Antti Wihuri rahasto	738 398	0,69
10 suurinta yhteensä	48 130 655	45,19
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	35 080 146	32,94
Muut	23 300 831	21,88
<b>Yhteensä</b>	<b>106 511 632</b>	<b>100,00</b>

Yhtiön hallussa oli 31.12.2014 yhteensä 428 553 kpl omia osakkeita.

<b>Omistusmääräjakauma 31.12.2014</b>	<b>Omistajia, kpl</b>	<b>%</b>	<b>Osake-/ääni-määrä, kpl</b>	<b>%</b>
1-100	568	7,67	29 932	0,0
101-500	2 135	28,82	629 615	0,6
501-1 000	1 448	19,54	1 115 579	1,0
1 001-5 000	2 508	33,85	5 635 669	5,3
5 001-10 000	418	5,64	2 931 356	2,8
10 001-50 000	251	3,39	5 138 663	4,8
50 001-100 000	37	0,50	2 570 958	2,4
100 001-500 000	26	0,35	5 996 006	5,6
500 001-	18	0,24	82 444 574	77,4
Yhteistilillä	0	0,00	19 280	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>7 409</b>	<b>100,00</b>	<b>106 511 632</b>	<b>100,0</b>

Yhtiön hallussa oli 31.12.2014 yhteensä 428 553 kpl omia osakkeita.

<b>Sektorijakauma 31.12.2014</b>	<b>Osake-/äänimäärä, kpl</b>	<b>%</b>
Yritykset	5 522 671	5,2
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3 825 731	3,6
Julkisyhteisöt	42 236 654	39,7
Kotitaloudet	16 643 446	15,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 585 272	3,4
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	34 678 578	32,6
Yhteistilillä	19 280	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>106 511 632</b>	<b>100,0</b>
Liikkeeseenlaskettu määrä	106 511 632	100,0

Yhtiön hallussa oli 31.12.2014 yhteensä 428 553 kpl omia osakkeita.

<b>Osakekohtaisia tunnuslukuja</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Osakkeiden lukumäärä</i>		
Kauden lopussa, kpl	106 083 079	106 268 407
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	106 015 829	85 352 432
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	106 015 829	85 531 524
<i>Osakekohtaiset luvut</i>		
Tulos/osake, laimentamaton, euro	-0,15	0,30
Tulos/osake, laimennettu, euro	-0,15	0,30
Oma pääoma/osake, euro	4,71	4,62
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,15	0,10
Osinko/tulos, %	-	33,5
P/E-luku	-34,16	14,60
Efekttiivinen osinkotuotto, %	4,05	2,3
<i>Pörssikurssit, euro</i>		
Ylin kurssi	4,70	5,16
Alin kurssi	3,40	3,72
Osakevaihdolla painotettu keskimääräinen kurssi	4,23	4,37
Kurssi 31.12.	3,70	4,35
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euroa	392 507 392	462 267 570
Osakevaihto, euroa	119 767 998	96 114 771
Vaihdettuja osakkeita, kpl	28 389 026	22 095 150

Vertailuvuoden osakekohtaiset tunnusluvut on syksyn 2013 osakeannin myötä osakeantikorjattu.

# Tunnuslukujen laskentakaavat

## Oma pääoma/osake

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

## Oman pääoman tuotto, % (ROE)

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

## Tulos/osake, laimentamaton

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

## Osinko/osake

$$\frac{\text{Osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

## Efektiivinen osinkotuotto, %

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

## Luototusaste, %

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

## Omavaraisuusaste, %

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

## Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

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

## Tulos/osake, laimennettu

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

## Osinko/tulos, %

$$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

## P/E-luku

$$\frac{\text{Osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

## Koronmaksukyky

$$\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Suoriteperusteiset korkokulut}}$$



#### 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)

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

#### Nettovarallisuus (EPRA NAV)

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

#### Taloudellinen vuokrausaste, %

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

#### Nettovelkaantumisaste, %

$$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja} \\ \text{rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma + määräysvallattomien osuus}}$$

#### Käyttökate, %

$$100 \times \frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$$

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

$$100 \times \frac{\text{Tilikauden vuokratuotot vertailukelpoisista kohteista}}{\text{Edellisen tilikauden vuokratuotot} \\ \text{vertailukelpoisista kohteista}}$$

#### Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)

$$\frac{\text{Nettovarallisuus (EPRA NAV)}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä} \\ \text{tilinpäätöspäivänä}}$$

#### EPRA Vacancy Rate

100 % - Taloudellinen vuokrausaste, %

## Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 19 445 386 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,15 euroa osaketta kohden eli yhteensä 15 902 374,35 euroa. Loppu voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, 9. helmikuuta 2015

Carl-Johan Granvik  
hallituksen puheenjohtaja

Sari Aitokallio  
hallituksen jäsen

Pekka Ojanpää  
hallituksen jäsen

Keith Silverang  
toimitusjohtaja

Jorma Haapamäki  
hallituksen varapuheenjohtaja

Pekka Korhonen  
hallituksen jäsen

Timo Ritakallio  
hallituksen jäsen

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 9. helmikuuta 2015

KPMG Oy Ab

Ari Eskelinen, KHT

# Tilintarkastuskertomus

## Technopolis Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

### Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

### Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että

noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuus-

den, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

### Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

### Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 9. helmikuuta 2015

KPMG Oy Ab

Ari Eskelinen  
*KHT*

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](http://www.epra.com).

## OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

Technopolis esittää virallisen tilinpäätöksensä IFRS-standardia 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 sijoituskiinteistöjen 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 suojauslaskennan edellytyksiä, ja näiden rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset esitetään ei-operatiivisessa tuloslaskelmassa.

Sekä operatiivisesta että ei-operatiivisesta 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.

	2014	2013
<b>Technopolis-konserni</b>		
<b>OPERATIIVINEN TULOS</b>		
Liikevaihto	161 678	126 335
Liiketoiminnan muut tuotot	290	1 333
Liiketoiminnan muut kulut	-74 718	-63 979
Poistot	-3 782	-2 660
Liikevoitto/-tappio	83 468	61 030
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-20 156	-15 014
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>63 312</b>	<b>46 016</b>
Verot operatiivisista eristä	-3 895	-4 031
Määräysvallattomien osuus	-3 517	-1 506
<b>Tilikauden operatiivinen tulos</b>	<b>55 901</b>	<b>40 479</b>
<b>EI-OPERATIIVINEN TULOS</b>		
Kertaluonteiset erät	-81	435
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-40 522	-17 611
Liikevoitto/-tappio	-40 603	-17 176
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-22 079	-6 191
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-62 683</b>	<b>-23 368</b>
Verot ei-operatiivisista eristä	284	12 940
Määräysvallattomien osuus	-5 240	-1 219
<b>Tilikauden ei-operatiivinen tulos</b>	<b>-67 638</b>	<b>-11 647</b>
<b>Tilikauden tulos yhteensä</b>	<b>-11 737</b>	<b>28 832</b>
Osakekohtainen tulos, läimennetty (EPRA Earning per share):		
Operatiivisesta tuloksesta	0,53	0,47
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,64	-0,14
<b>Tilikauden tuloksesta</b>	<b>-0,11</b>	<b>0,34</b>
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,04	-0,04
<b>Oikaistusta tilikauden tuloksesta</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,30</b>

**SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOVUOKRATUOTTO (EPRA NET INITIAL YIELD)**

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

	2014	2013
Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä	137 207	97 766
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-41 312	-30 877
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>95 894</b>	<b>66 889</b>
<b>Nettovuokratuotto %</b>	<b>7,50</b>	<b>7,60</b>

Nettovuokratuottolukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

**NETTOVARALLISUUS (EPRA Net Asset Value, NAV)**

EPRA:n 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	516 073	569 261
- Suojausinstrumenttirahasto	11 305	3 962
- Oman pääoman ehtoinen laina	-74 221	-74 221
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	26 188	26 383
<b>Nettovarallisuus, EPRA</b>	<b>479 345</b>	<b>525 386</b>
<b>Nettovarallisuus / osake</b>	<b>4,52</b>	<b>4,94</b>

**TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE JA VAJAAKÄYTTÖASTE (EPRA Vacancy Rate)**

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

	2014	2013
<b>Konsernin taloudellinen vuokrausaste</b>	<b>94,7 %</b>	<b>93,6 %</b>
Suomi	93,7 %	92,9 %
Baltic Rim	98,4 %	99,1 %
Norja	95,6 %	89,5 %

Vajaa käyttöaste puolestaan kuvaa vapaana olevien tilojen vuoksi menetettyjen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioitun markkinavuokran yhteismäärästä.

	2014	2013
<b>Vajaa käyttöaste (EPRA Vacancy Rate)</b>	<b>5,3 %</b>	<b>6,4 %</b>
Suomi	6,3 %	7,1 %
Baltic Rim	1,6 %	0,9 %
Norja	4,4 %	10,5 %

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

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

<b>Konserni</b>	<b>-1,7 %</b>	<b>-0,4 %</b>
-----------------	---------------	---------------

# Osakkeenomistajille

## Varsinainen yhtiökokous

**Aika:** Keskiviikko 27.3.2015 klo 13.00

**Paikka:** Tekniikantie 12 (auditorio), 02150 Espoo

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on tiistaina 17.3.2015 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 tiistaina 24.3.2015 klo 10.00, mihin mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- a) yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi/ilmoittautuminen](http://www.technopolis.fi/ilmoittautuminen)
- b) sähköpostitse osoitteeseen [legal@technopolis.fi](mailto: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 tiistaina 17.3.2015. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään tiistaina 24.3.2015 klo 10.00 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen an-

tamista 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 Internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi/yhtiokokous2015](http://www.technopolis.fi/yhtiokokous2015).

### 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 ilmoittautumisaajan päättymistä.

## Osingonmaksu

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

Hallitus ehdottaa 27.3.2015 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että emoyhtiön jakokelpoisista varoista maksetaan osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 31.3.2015 on merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakaslueteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 9.4.2015.

## Taloudellinen informaatio vuonna 2015

Technopolis julkaisee vuonna 2015 kolme osavuosisikatsausta:

- Tammi-maaliskuun osavuosisikatsaus 7.5.2015
- Tammi-kesäkuun osavuosisikatsaus 20.8.2015
- Tammi-syyskuun osavuosisikatsaus 29.10.2015

Yhtiö noudattaa 21 päivän hiljaista jaksoa ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuosisikatsauksen julkaisua. Tällöin yhtiö ei keskustele pääomamarkkinoiden edustajien kanssa tuloksesta tai siihen vaikuttavista tekijöistä.

### **Osakkeen perustiedot**

**Listaus:** NASDAQ OMX Helsinki

**Kaupankäyntitunnus:** TPSV1

**ISIN-koodi:** FI0009006886

**Toimiala:** Rahoitus

**Toimialaluokka:** Kiinteistöyhtiöt

**Osakemäärä 31.12.2014:** 106 511 632



**TECHNOPOLIS**

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