Taloudellinen katsaus 2015

TECHNOPOLIS
more than squares

Technopolis Oyj
Taloudellinen katsaus 2015

Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus 3
Technopolis lyhyesti 4
Kampukset 8
- Oulu 8
- Helsinki 10
- Kuopio 13
- Lappeenranta 14
- Tampere 14
- Tallinna 17
- Vilna 18
- Pietari 19
- Oslo 19

Hallituksen toimintakertomus 2015 20
Viisivuotiskatsaus 28
Konsernin tuloslaskelma 30
Konsernin laaja tuloslaskelma 31
Konsernin tase 32
Konsernin rahavirtalaskelma 33
Oman pääoman muutoslaskelma 34
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 35
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 42
Emoyhtiön tuloslaskelma 72
Emoyhtiön tase 73
Emoyhtiön rahavirtalaskelma 74
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet 75
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot 76
Tunnuslukujen laskentakaavat 87
Hallituksen voitonjakoehdotus 88
Tilintarkastuskertomus 89
EPRA-tunnusluvut 90
Osakkeenomistajille 93

Toimitusjohtajan katsaus

”Makrotason toimintaympäristö oli vaikea vuonna 2015, mutta Technopolis vastasi haasteeseen.
Päämarkkina-alueillamme kysyntä oli kohtalaista. Kilpailu oli kovaa kotimaan markkinoilla, ja öljyn hinnan lasku vaikeutti tilannetta sekä Pietarissa että Oslossa. Vuosi 2015 osoitti kuitenkin, että Technopoliksen konsepti toimii. Liikevaihto kasvoi orgaanisesti 5,5 prosenttia. Käyttökate kasvoi 6,7 prosenttia ja nousi keskittämistoimien seurauksena 54,5 prosenttiin liikevaihdosta.

Vuoden aikana otettiin useita operatiivisia kehitysaskelia. Palvelutuotot kasvoivat peräti 20 prosenttia, ja niiden osuus liikevaihdosta nousi lähes 12 prosenttiin. Etenemme vakaasti kohti strategista tavoitettamme nostaa palvelujen osuus liikevaihdosta 15 prosenttiin. Asiakastyytyväisyys parani huomattavasti vuoden aikana. Keskimääräinen arvonsanamme oli ensimmäistä kertaa yli 4/5. Tämä antaa meille hyvän perustan etulyöntiasemamme vahvistamiseen asiakkaiden halutessa vähemmän neliömetrejä, enemmän tehokkuutta ja ylivertaisen palvelukokemuksen.

Vuokrausaste oli 94,6 prosenttia. Vertailukelpoiset vuokrat kasvoivat kaikissa maissa (ilman NOK ja RUB heikkenemistä), vaikka inflaatio oli olematonta useimmilla markkinoilla. Uusilla kohteillamme Tallinnassa ja Vantaalla oli valmistuessaan erittäin korkeat vuokrausasteet, ja käynnissä olevat hankkeet Tampereella ja Vilnassa tuovat meille lisää osakekohtaista tulosta kasvattavaa orgaanista kasvua.

Investointihankkeiden saattaminen päätökseen, valmistuneiden kohteiden korkeat vuokrausasteet ja markkinoiden vakaammat tuottovaatimukset monilla markkinoillamme paransivat käypiä arvoja. Investoinnit tulemme pitämään tiukassa kontrollissa myös jatkossa. Korkokuluja kasvatti joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlasku vuonna 2015 sekä korkosuojausten hallittu lisäys. Keskikorkomme on kuitenkin edelleen pohjoismaisten listattujen kiinteistöyhtiöiden matalimpia. Monipuolistimme rahoitusinstrumenttiemme valikoimaa ja pidensimme lainojen takaisinmaksuaikoja laskemalla liikkeelle ensimmäisen vakuudettoman, 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainamme. Luototusaste laski viimeisellä neljänneksellä erääntyvien lainojen lyhennyksen seurauksena.

Edessämme on edelleen paljon haasteita. Oulussa meidän on löydettävä asiakkaat 10 000 neliömetrin tiloille, jotka vapautuivat ennenaikaisesti päätettyjen sopimusten seurauksena vuonna 2015. Tämä tulee viemään aikansa, mutta luotamme pystyvämme siihen. Meidän on onnistuttava Tampereen Yliopistonrinteen keskustahankkeen loppuun saattamisessa ja vuokraamisessa sekä parannettava Lappeenrannan ja Oulun kampustemme vuokrausastetta. Samalla pyrimme myymään valikoituja kiinteistöjä eri puolilla Suomea.

Transaktiomarkkinat ovat edelleen kaksiteräinen miekka. Sijoittajien etsiessä tuottoa kansainvälinen kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on lisääntynyt. Tämä lisää markkinoiden likviditeettiä, jolloin myyjien on helpompi myydä, mutta kehitys on toistaiseksi näkynyt selvästi vain pääkaupunkiseudulla. Toisaalta on tullut yhä haastavammaksi hankkia laadukkaita kiinteistöjä Pohjoismaissa, kun markkinoille tulevista korkeatasoisista kiinteistöistä tehdään erittäin aggressiivisia tarjouksia.

Tässä tilanteessa emme näe syytä väkisin toteuttaa kasvustrategiaamme. Voidaksemme monistaa konseptiamme onnistuneesti hankkimiemme kampusten on sovittava erinomaisesti portfolioomme. Niillä on oltava edellytykset korkeampaan vuokrausasteeseen, palvelutuottojen kasvattamiseen ja orgaaniseen kasvuun. Lisäksi arvostuksen on oltava järkevä ja omistaja-arvoa kasvattava. Näin ollen meidän on oltava kurinalaisia ja kärsivällisiä yritysostojemme kanssa. Sillä välin keskitymme konseptimme hiomiseen, tarjontamme kehittämiseen, operatiivisen tehokkuuden parantamiseen ja taseen vahvistamiseen. Kun oikeat kampukset löytyvät, olemme valmiita toimimaan.”

Keith Silverang
Toimitusjohtaja

Technopolis lyhyesti

Technopolis on toimistotilojen asiantuntija. Yhtiön keskeinen toiminta-ajatus on tarjota moderneja, joustavia, useille käyttäjille tarkoitettuja työympäristöjä sekä niihin skaalautuvia palveluja. Technopolis aloitti toimintansa Oulussa vuonna 1982 edelleenvuokraamalla 4 000 neliömetrin toimitiloja pienille kasvuyrityksille. Tänä päivänä 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 noin 47 000 henkilöä.

Ansaintalogiikka ja lisäarvon tuottaminen

Technopolis tarjoaa asiakkailleen standardoidun Technopolis-kokemuksen yhdistämällä korkealaatuiset toimitilat hyvillä sijainneilla palveluihin. Palvelut skaalautuvat asiakkaiden tarpeiden mukaan, jolloin asiakasyritykset voivat vapauttaa omia resurssejaan ja keskittyä liiketoimintaansa. Technopoliksen tunnuslause ”More than squares” – enemmän kuin neliöitä – kuvastaa yhtiön identiteettiä palveluyhtiönä sekä konseptia, jonka avulla lisäarvoa luodaan.

	2015	2014	2013	2012	2011
Liikevaihto, milj. euroa	170,6	161,7	126,3	107,3	92,8
Kasvu, %	5,5	28,0	17,7	15,6	14,4
Käyttökate, milj. euroa	93,0	87,2	64,1	55,8	47,5
Kasvu, %	6,7	35,9	15,0	17,3	14,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % *)	6,1	6,6	4,4	5,5	5,2
Omavaraisuusaste, %	39,3	38,5	40,2	36,2	35,8

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Osinko/osake, euroa *)	0,17**)	0,15	0,10	0,18	0,17

*) Osakeantikorjattu **) Hallituksen osinkoehdotus

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

Vuonna 2015 Technopoliksen vuokratuotot toivat 88,1 (vuonna 2014: 89,5) prosenttia ja palvelutuotot 11,9 (10,5) prosenttia yhtiön liikevaihdosta. Palvelutuotoista 32,7 (34,4) prosenttia tuli siivouspalveluista, 22,2 (25,0) prosenttia aulapalveluista ja 22,7 (20,8) prosenttia kokouspalveluista. Loput koostuivat muun muassa ICT- ja toimistokalustepalveluista.

Technopolis tuottaa lisäarvoa kiinteistöjensä, luonnonvarojen, henkilöstönsä sekä brändinsä avulla. Nämä yhdistyvät Technopolis-konseptissa palveluksi.

Yhtiöllä on vuokrattavia toimistokiinteistöjä on noin 740 400 m², ja sen kiinteistökanta on keskimäärin 15 vuotta vanhaa. Technopoliksella on 20 konseptin mukaista toimistokampusta, eli suurta kiinteistökokonaisuutta, jotka tarjoavat palveluja keskeisillä sijainneilla. Yhtiö rahoittaa kiinteistöinvestointinsa noin 40-prosenttisesti omalla pääomalla. Loppuosa rahoitetaan pääosin vakuudellisilla lainoilla.

Yhtiön käyttämät luonnonvarat kuluvat pääosin kiinteistöjen lämmitykseen, ilmanvaihtoon, jäähdytykseen, valaistukseen ja pistorasiasähköön, käyttöveteen sekä uudisrakennushankkeiden materiaaleihin. Optimoimalla nämä yhtiö pystyy tarjoamaan kustannustehokkaat, viihtyisät, terveelliset ja turvalliset työtilat asiakkailleen. Toiminnan ympäristövaikutuksia rajataan ympäristöystävällisillä ratkaisuilla ja investoinneilla.

Yhtiö on valinnut LEED-sertifikaatit ympäristövaikutuksien hallinnan ja minimoinnin työkaluksi.

Technopoliksen menestyksen takana on pätevä ja motivoitunut henkilöstö. Vuoden 2015 aikana yhtiön henkilöstömäärä oli keskimäärin 239 (214). Näistä 85 (80) toimi kiinteistöpalveluissa, 100 (84) palveluliiketoiminnassa ja 54 (56) konsernin hallinnossa. Technopoliksen hallinnon tehtävä on tukea ja luoda puitteet kymmenelle alueellisesti toimivalle tulosvastuulliselle liiketoimintayksikölle.

Panos

Rahoitus
Vieras pääoma 951,4 milj. euroa
Oma pääoma 610,8 milj. euroa

Luonnonvarat
Vesi
Energia
Materiaalit

Henkilöstö
239 työntekijää keskimäärin
12 paikkakuntaa
20 kampusta

Brändipääoma
Tuotekehitys

Konsepti

Toimitila
joka joustaa

Työympäristö
joka pelittää

Työelämä
joka välittää sinusta

Yhteisö
joka antaa takaisin

Tuotos

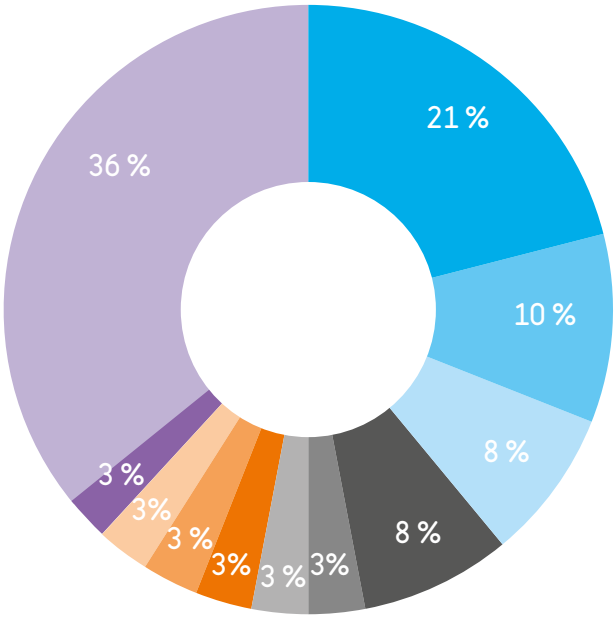
Arvo omistajille ja rahoittajille
Osakkeen kokonaistuotto: 1,4 %
Maksetut korot ja muut maksut: 14,0 milj. euroa

Ympäristövaikutukset
CO_2-päästöt: 38,9 kg kg/brm²
Energian kulutus: 221,1 kWh/brm²
LEED-luokitukset: 20 kpl

Vaikutus yhteisöille
Työllisyys
Verot
Lahjoitukset

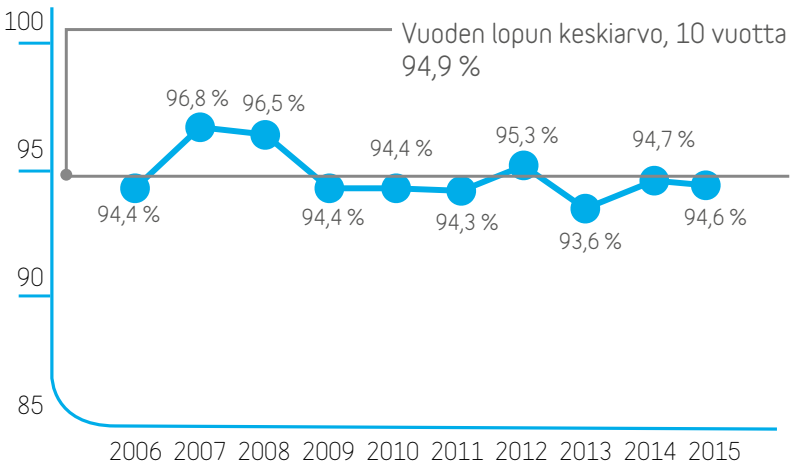
Arvo asiakkaille
Laadukkaat tilat
Hyvinvointi
Asiakastyytyväisyys

Technopoliksen asiakaskunnan sektorijako 31.12.2015



- Ohjelmistot, konsultointi ja siihen liittyvä toiminta, 21 %
- Tukkukauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa), 10 %
- Arkkitehti- ja insinööripalvelut; tekninen testaus ja analysointi, 8 %
- Pääkonttorien toiminta; liikkeenjohdon konsultointi, 8 %
- Lakiasiain- ja laskentatoimen palvelut, 3 %
- Terveyspalvelut, 3 %
- Tieteellinen tutkimus ja kehittäminen, 3 %
- Tietokoneiden sekä elektronisten ja optisten tuotteiden valmistus, 3 %
- Koulutus, 3 %
- Vähittäiskauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa), 3 %
- Muu, 36 %

Taloudelliset vuokrausasteet 2006–2015



Technopoliksen brändi on yli kolmenkymmenen vuoden liiketoiminnan tulos. Siinä yhdistyvät yhtiön tunnettuus ja vakiintuneet toimintatavat. Brändin arvon arvioidaan olevan taloudellisesti merkittävä.

Technopoliksen konsepti luo arvoa osakkeenomistajille ja lainanantajille. Tilikaudelta 2015 yhtiön hallitus esittää maksettavaksi osakekohtaista osinkoa 0,17 euroa, yhteensä 17,8 (15,9) milj. euroa. Edellinen maksettu osinko oli 0,15 euroa osakkeelta vuodelta 2014. Ehdotettu osinko on 32,7 % EPRA:n mukaan lasketusta operatiivisesta tuloksesta. Lainanantajilleen yhtiö maksoi korkoja ja muita maksuja 14,0 (15,5) milj. euroa.

Asiakkaat ovat yhtiön keskeisin sidosryhmä, ja yhtiön kaikki toiminta tähtää jatkuvuuteen ja asiakkaiden tyytyväisyyden parantamiseen. Neljä kertaa vuodessa tehtävän asiakastyytyväisyyskyselyn tarkoituksena on kehittää liiketoimintaa ja pitää asiakastyytyväisyys korkealla tasolla. Vuonna 2015 asiakastyytyväisyys nousi ennätystasolle. Keskimääräinen arvosana oli yli 4/5.

Technopolis on elinvoimainen yhteisö, jonka toimistokampuksilla työskentelee 47 000 ihmistä. Kunkin kampuksen 1–2 ankkuriasiakkaan ympärille muodostetaan kasvava itsenäinen yhteisö, jonka sisältä asiakkaat voivat löytää itselleen asiakkaita ja yhteistyökumppaneita. Technopolis-ketjun laajennuttua asiakkaita ja kumppaneita voi löytää oman kampuksen lisäksi myös uusista kaupungeista ja maista.

Visio ja strategia

Technopoliksen visio on kasvaa kansainväliseksi toimistoketjuksi, joka tarjoaa kaikille tiloissaan työskenteleville ja vieraileville standardisoidun ja houkuttelevan Technopolis-kokemuksen. Kokemus koostuu siisteistä ja laadukkaista toimitiloista sekä niihin yhdistetystä ystävällisestä palvelusta. Kasvun painopiste on Pohjoismaissa ja Baltiassa. Kasvua haetaan laajentamalla olemassa olevia toimistokampuksia sekä etsimällä uusia sopivia toimistokohteita ostettavaksi. Vuoden 2015 aikana yhtiöllä oli käynnissä neljä laajennusinvestointia.

Kasvua etsitään myös palvelumyynnistä, jota pyritään kasvattamaan kolmella tavalla: keskittämällä palvelumyyntiä joidenkin tuotteiden osalta, nostamalla kaikkien kampusten palvelumyynti parhaiden kampusten tasolle sekä kehittämällä ja myymällä uusia palvelutuotteita. Strategisena tavoitteena on nostaa palveluliiketoiminnan liikevaihto 15 %:iin yhtiön liikevaihdosta vuoteen 2020 mennessä (vertailukelpoisessa kiinteistökannassa).

Yhtiön muut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2015–2020 ovat liikevaihdon ja käyttökatteen vuotuinen 10 %:n kasvu, sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) vähintään 5,5 % ilman käypien arvojen muutoksia sekä 35 %:n omavaraisuus yli suhdanteiden.

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

Technopoliksen keskeiset riskit

5 keskeisintä riskiä	Tilanne 31.12.2015	Hallinta
Korko	Korollinen velka 864,8 milj. euroa.	Korollisista veloista 57,4 % oli suojattu.
Maantieteellinen keskittyminen	Sijoitusportfolio on hajautettu viiteen maahan ja 12 kaupunkiin. Käyvistä arvoista mitattuna suurin maa on Suomi 69,4% ja markkina-alue pääkaupunkiseutu 20,5%.	Hajautus ja liiketoiminnan laajentaminen uusille alueille.
Valuutta	84,2 % liikevaihdosta euroissa, muut valuutat 15,8 %. Taseesta euroissa 82,4 %.	Hajautus ja valuuttakurssiriskien suojaus.
Asiakas	10 suurinta asiakasta toi 16,8 % vuokratuotoista.	Yksittäisten asiakkaiden, toimialojen ja maantieteellisten keskittymien hajauttaminen.
Henkilöstö	Yhtiön henkilöstömäärä keskimäärin oli 239. Henkilöstön pysyvyyttä edistetään työtyytyväisyyden seurannan ja kehittämisen kautta sekä varmistamalla kilpailukykyinen palkitseminen.	Yhtiön houkuttelevuus työnantajana, osaavan henkilöstön saaminen ja pitäminen.

Technopolis-kampukset

Oulu

Technopolis Linnanmaa – maailman ensimmäisiä teknologiakyliä

Technopolis Linnanmaa on yksi Euroopan merkittävimmistä ICT-teknologian kehityskeskuksista. Nykyaikaiset ja toimivat toimistotilat sijaitsevat vain 10 minuutin matkan päässä Oulun keskustasta ja 20 minuutin matkan päässä lentoasemalta. Linnanmaan kampus on tuhansien verkottuneiden osaajien kotipesä.

Linnanmaalla ollaan Technopoliksen tarinan alkulähteillä. 1980-luvun alussa visiona oli luoda Kalifornian Piilaakson kaltainen yrityskeskittymä. Technopoliksesta tuli yksi maailman ensimmäisistä teknologiakylistä, ja nykyään Linnanmaan toimistotiloissa toimii tuhansia verkottuneita ammattilaisia.

Technopolis Linnanmaa sijaitsee vankan tieto-osaamisen äärellä VTT:n ja Oulun yliopiston pääkampuksen yhteydessä moottoritien molemmin puolin. Oulun yliopiston tieto- ja sähkötekniikan tiedekunta sekä teknillinen, luonnontieteellinen, humanistinen ja kasvatustieteiden tiedekunta sijaitsevat Linnanmaan kampuksella, kuten myös Oulun yliopiston kauppakorkeakoulu. Elektroniikkatiellä kehitetään maailmanluokan innovaatioita langattomalle verkolle huippumoderneissa ja älykkäissä toimitiloissa. Kampuksella toimii myös energinen start-up-keskus, jonka UpSwing-tilassa järjestetään pitchauskilpailuja ja lehdistötilaisuuksia.

Technopoliksella on Linnanmaan yrityskeskittymässä 30 kiinteistöä ja vuokralaisena yli 200 yritystä. Toimistotilaa on tarjolla yhteensä 20 jalkapallokentän verran. Linnanmaan kampuksella on 33 hyvin varusteltua kokoustilaa sekä saunoja kaikenkokoisten yritysten tarpeisiin. Pysäköintitilaa, ravintoloita ja auditorioita riittää myös suurten tilaisuuksien järjestämiseen.

Technopolis on ympäristöasioiden edelläkävijä Oulussa. Toimitilat kiinteistöissä Elektroniikkatie 4, 6 ja 8 ovat saaneet kansainvälisesti arvostetun kultatason LEED-ympäristöluokituksen.

Linnanmaan toimitilat

Rakennettu	1986-1992, 1994, 1996-2001, 2003
Vuokrattava pinta-ala, m^2	100 917
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	14 800
Etäisyys keskustaan	6,5 km
Etäisyys lentoasemalle	20 km
Taloudellinen vuokrausaste	96,5 %
Käyttäjien määrä	4 200
Kokoustiloja	33
LEED-luokitus	Kyllä

Technopolis Ydinkeskusta - edustavaa toimitilaa Oulun parhaalla paikalla

Technopolis Ydinkeskustan näyttävät toimitilat sijaitsevat Suomen pohjoisimman kasvukeskuksen sykkeessä, aivan Oulun ytimessä. Keskeinen sijainti, modernit ja toimivat toimitilat sekä hyvä liiketoimintaympäristö ovat Ydinkeskustan vetovoiman avaintekijöitä.

Technopolis Ydinkeskustan halutut toimitilat sijaitsevat Oulun keskustassa, kävelykatu Rotuaarin tuntumassa. Kampukselle on hyvät kulkuyhteydet niin julkisella liikenteellä kuin autollakin. Parkkihallista löytyy reilusti pysäköintitilaa kampuksen yli 50 yrityksen tarpeisiin, myös sähköautoille.

Korkeatasoisella teknologialla varustetut, modernit kokoustilat ovat asiakasyritysten ja vierailijoiden aktiivisessa käytössä. Technopoliksen oma ystävällinen aulahenkilökunta hoitaa kokoustilavaraukset ja muut yritysten päivittäiset asiat. Ydinkeskustan toimitilojen palveluihin kuuluvat myös suosittu kampusravintola, ruokakauppa ja pankki. Kampuksen saunatila on koko Oulun vuokratuin edustussauna. Ydinkeskustan toimitilat käyttävät 100-prosenttisesti vihreää sähköä.

Ydinkeskustan toimitilat

Rakennettu	1991, 2006
Vuokrattava pinta-ala, m^2	11 578
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	9 300
Etäisyys keskustaan	0 km
Etäisyys lentoasemalle	14 km
Taloudellinen vuokrausaste	99,7 %
Käyttäjien määrä	500
Kokoustiloja	4
LEED-luokitus	Ei

Technopolis Peltola – toimitilaa huipputeknologian parissa

Peltolan toimitilat

Rakennettu	2000, 2002
Vuokrattava pinta-ala, m^2	36 688
Etäisyys keskustaan	2,2 km
Etäisyys lentoasemalle	14 km
Taloudellinen vuokrausaste	75,5 %
Käyttäjien määrä	1 700
Kokoustiloja	13
LEED-luokitus	Käynnissä

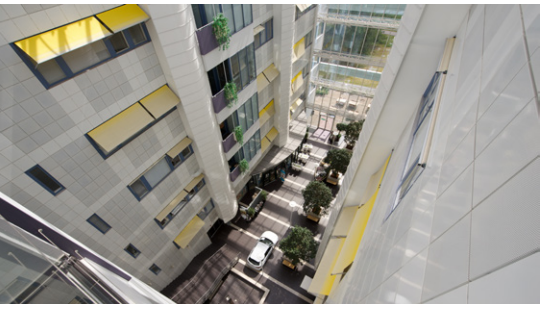
Peltolan nykyaikaiset toimitilat ovat osa Kontinkankaan kampusalueen hyvinvointi- ja terveysteknologian keskittymää. Oulun yliopiston lääketieteen laitoksen läheisyys on kerännyt Peltolan kampukselle huipputeknologian osaajia.

Peltola on tärkeä osa suurempaa hyvinvointi- ja terveysteknologiaan keskittynyttä Kontinkankaan aluetta. Technopoliksen toimitiloissa Peltolan ja Kontinkankaan yhteisellä kampusalueella työskentelee korkeakoulutettuja lääketieteen ja tekniikan ammattilaisia lähes sadassa yrityksessä. Oulun yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan, ammattikorkeakoulun ja yliopistollisen sairaalan välittömässä läheisyydessä sijaitsevat toimitilat houkuttelevat yrityksiä huipputeknologian pariin.

Peltolan nykyaikaiset ja toimivat toimitilat sijaitsevat moottoritien varrella vain kahden kilometrin päässä Oulun keskustasta ja 15 minuutin ajomatkan päässä lentoasemalta. Kokoustilat tarjoavat laadukkaat puitteet kokousten ja tilaisuuksien järjestämiseen. Älykkäässä yrityskeskittymässä on Technopoliksen oma vastaanottohenkilöstö ja 800 paikan parkkihalli. Laadukkaassa kampusravintolassa huippuosaajat voivat vaivatta verkostoitua keskenään.

Peltolan toimistotiloille haetaan parhaillaan kansainvälisesti arvostettuja LEED-luokituksia.

Technopolis Kontinkangas – toimitilaa LEED-luokituksin Oulu Health -kampuksella



Kontinkankaan toimitilat

Rakennettu	1992, 2002, 2005, 2008, 2009
Vuokrattava pinta-ala, m^2	24 708
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	15 800
Etäisyys keskustaan	2,7 km
Etäisyys lentoasemalle	14 km
Taloudellinen vuokrausaste	77,0 %
Käyttäjien määrä	1 200
Kokoustiloja	7
LEED-luokitus	Kyllä

Technopolis Kontinkangas on jatkuvasti kehittyvä terveys- ja hyvinvointiteknologian sekä ICT-palveluiden keskittymä. Kontinkankaan kampuksella toimii yli 50 yritystä. Sote-uudistuksen odotetaan avaavan uusia liiketoimintamahdollisuuksia kampuksen nykyisille ja tuleville vuokralaisille.

Technopolis Kontinkangas tarjoaa modernia toimitilaa nopeasti kehittyvän terveys- ja hyvinvointiteknologian sekä ICT-palveluiden polttopisteestä. Kampuksella on sekä Medipoliksen että Kiviharjunlenkin toimitilat monipuolisine ravintola- ja kokouspalveluineen. Kontinkankaan kampus sijaitsee Oulun yliopiston lääketieteen laitoksen ja Oulun ammattikorkeakoulun sosiaali- ja terveysalan kampuksen vieressä, Oulu Health -ekosysteemin sydämessä. Toimistot ovat moottoritien varrella, ja niihin on hyvät julkiset liikenneyhteydet.

Medipoliksen toimitiloista on suora yhteys Oulun yliopistolliseen sairaalaan ja lääketieteellisen tiedekunnan rakennuksiin. Yliopistollisen sairaalan mittava Tulevaisuuden sairaala 2030 -laajennushanke tuo toimitiloja vuokraaville yrityksille paljon uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Kiviharjunlenkin viiden kiinteistön toimitiloissa yritykset ovat tekniikan innovaatioiden ytimessä ympärillään tuhansia huippuluokan ammattilaisia. Toimitilat on uudistettu moderneiksi muuntojoustaviksi toimistoiksi, joita voidaan muokata kaikenkokoisten yritysten tarpeisiin. Kaikille toimistorakennuksille on myönnetty kansainvälisesti arvostettu kultatason LEED-luokitus.

Pääkaupunkiseutu

Technopolis Ruoholahti – ensiluokkaista toimitilaa lähellä Helsingin keskustaa

Ruoholahden näyttävä kampus Helsingissä tarjoaa yrityksille uusia, muuntojoustavia toimitiloja paraatipaikalla. Länsiväylän varrella Salmisaaressa sijaitsevista kiinteistöistä on upeat merinäköalat.

Ruoholahden moderniin yrityskeskittymään on erinomaiset yhteydet sekä julkisella liikenteellä että omalla autolla. Toimistoihin pääsee Helsingin keskustasta 10 minuutissa ja muualta pääkaupunkiseudulta helposti Länsiväylää pitkin.

Aulojen tyylikkäät lounget tarjoavat coworking-tilaa ja rennompaa kokousmiljöötä oman toimiston ulkopuolella. Kampuksen vilkas ilmapiiri näkyy aamusta iltaan suositussa ravintolassa ja kahvilassa. Toimistojen sydämestä löytyvät Technopoliksen ystävällinen aulapalvelu sekä asiakasvastaavat, jotka pystyvät auttamaan yrityksiä nopeasti yllättävissäkin tilatarpeissa.

Ruoholahden toimistotiloilla on erittäin korkea käyttöaste. Kampuksella on toistaiseksi kaksi toimistorakennusta, ja niille on myönnetty kansainvälisesti arvostettu kultatason LEED-luokitus. Luokitukset ovat todiste terveellisistä työtiloista ja osoittavat, että Technopoliksen kiinteistöissä ympäristövaikutukset minimoidaan. Technopolis aikoo laajentaa kampusta useassa vaiheessa.

Ruoholahden toimitilat

Rakennettu	2008, 2012
Vuokrattava pinta-ala, m^2	13 532
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	21 400
Etäisyys keskustaan	3,4 km
Etäisyys lentoasemalle	21 km
Taloudellinen vuokrausaste	97,1 %
Käyttäjien määrä	900
Kokoustiloja	10
LEED-luokitus	Kyllä

Technopolis Espoo – muuntojoustavia toimistoratkaisuja Suomen tärkeimmässä innovaatiokeskuksessa

Otaniemen kampuksella yrityksillä on ihanteelliset olosuhteet yhteistyöhön ankkuri- ja start-up-yritysten sekä akateemisen maailman kanssa. Erittäin muuntojoustavat toimitilat sijaitsevat Espoossa Aalto-yliopiston läheisyydessä Kehä I:n ja tulevan länsimetron varrella.

Technopolis Espoon kuusi Innopoli-rakennusta tarjoavat laadukkaita, muuntojoustavia toimistoja niin pienille kuin suurillekin yrityksille. Kampuksen yritykset ovat muodostaneet laajan verkoston ja aktiivisen ilmapiirin, jossa ideoiden, tuotteiden ja palvelujen vaihtaminen on vilkasta. Viereisellä Aalto-yliopistolla on tuhansia opiskelijoita, tutkijoita ja asiantuntijoita. Yhdessä Aalto-yliopisto, VTT ja Otaniemen sadat pk-yritykset muodostavat Suomen suurimman ja dynaamisimman start-up- ja teknologiakeskittymän.

Omien toimistojensa lisäksi yrityksillä on käytössään edustavat yhteiset tilat sekä runsaasti erilaisia kokous- ja videoneuvottelutiloja. Liiketoimintaa tukevat ja työntekijöiden arkea helpottavat palvelut löytyvät saman katon alta. Kampuksella on runsaasti pysäköintitilaa, Technopoliksen oma aulapalvelu, kolme ravintolaa, kaksi kuntosalia, parturi-kampaamo, hieroja ja kaksi autopesulaa.

Länsimetron valmistuttua kampus saa nopean yhteyden Helsingin keskustaan ja Tapiolan palveluihin. Myös kevyen liikenteen yhteydet kampukselle ovat erinomaiset, ja merenranta on kivenheiton päässä.

Yhdelle kampuksen rakennuksista on myönnetty kansainvälisesti arvostettu kultatason LEED-luokitus, ja kolmelle muulle on haettu LEED-luokitusta. Nykyinen LEED-luokitus tukee toiminnan ja kunnossapidon ekotehokkuutta. Toimitilat käyttävät sataprosenttisesti vihreää sähköä, ja niiden yhteydessä on sähköautojen latauspiste sekä alue polkupyörien huoltamiseen.

Otaniemen toimitilat

Rakennettu	1991, 2002, 2007-2009, 2011
Vuokrattava pinta-ala, m^2	55 518
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	19 500
Etäisyys Helsingin keskustaan	10 km
Etäisyys lentoasemalle	22 km
Taloudellinen vuokrausaste	95,3 %
Käyttäjien määrä	3 900
Kokoustiloja	44
LEED-luokitus	Kyllä

Technopolis Aviapolis – loistava sijainti Helsinki-Vantaan lentoaseman vieressä

Aviapoliksen toimitilat

Rakennettu	2003-2006, 2008, 2010, 2015
Vuokrattava pinta-ala, m^2	24 821
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	33 200
Etäisyys Helsingin keskustaan	18 km
Etäisyys lentoasemalle	0,7 km
Taloudellinen vuokrausaste	92,8 %
Käyttäjien määrä	1 500
Kokoustiloja	12
LEED-luokitus	Kyllä

Technopoliksen Vantaan kampus sijaitsee vain 700 metrin päässä lentoasemalta nopeasti kehittyvän Aviapoliksen alueen ytimessä. Näyttävissä toimitiloissa on kansainvälinen ja vilkas ilmapiiri, ja sieltä on hyvät yhteydet kaikkiin ilmansuuntiin.

Aviapolis on Vantaan tärkein yrityskeskittymä ja yksi Suomen nopeimmin kehittyvistä yritysalueista. Lentoaseman läheisyys ja loistavat, jatkuvasti parantuvat yhteydet keskustaan tekevät alueesta luontevan toimipaikan kansainvälisille yrityksille ja niiden kanssa yhteistyötä tekeville kotimaisille yrityksille. Uusi Kehärata vie 30 minuutissa Helsingin keskustaan, mikä tekee liikkumisesta kaupungin ja lentokenttäalueen välillä entistä helpompaa. Technopoliksen kampus sijaitsee 300 metrin kävelymatkan päässä viimeiseltä juna-asemalta ennen lentoasemaa. Aviapoliksen kampuksestamme on kehittynyt tuhansien ammattilaisten keskittymä, jossa on erinomaiset mahdollisuudet verkottua mm. Technopoliksen monipuolisissa business-tapahtumissa.

Technopolis Aviapolis laajeni kesällä 2015, kun uusi suuri toimistorakennus, uudet kokous- ja kahvilatilat, vastaanotto sekä uusi 270 autopaikan parkkihalli otettiin käyttöön. Yritysten vuokrattavissa on huippuluokan toimistotilaa, coworking-tilaa sekä edustavia kokous- ja saunatiloja upein näköaloin.

Kampuksella asiakasyritysten henkilökunnan ja vieraiden viihtyvyydestä vastaa Technopoliksen ensiluokkainen aulapalvelu ja nimetyt yhteyshenkilöt. Tiloista löytyy myös kuntosali, uusittu ravintola, parturi-kampaamo, hieroja sekä työterveyspalvelut.

Technopolis Aviapoliksen kaikilla nykyisillä rakennuksilla on kansainvälisesti arvostettu kultatason LEED-luokitus, ja myös kaksi uutta rakennusta on saanut kultatason LEED-luokituksen. Kampus käyttää ainoastaan vihreää sähköä.

Jyväskylä

Innovan toimitilat

Rakennettu	2002, 2012-2013
Vuokrattava pinta-ala, m^2	26 590
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	8 800
Etäisyys keskustaan	0,5 km
Etäisyys lentoasemalle	21 km
Taloudellinen vuokrausaste	99,9 %
Käyttäjien määrä	2 700
Kokoustiloja	14
LEED-luokitus	Kyllä

Technopolis Innova – toimitilaa upeilla järvimaisemilla Jyväskylän keskustassa

Jyväskylän parhaalla paikalla sijaitseva Innova tarjoaa huippumodernia toimitilaa niin pienille kuin suurillekin yrityksille. Kaikille kampuksen toimistorakennuksille on myönnetty kansainvälinen LEED-luokitus tilojen ympäristöystävällisyydestä.

Innovassa on modernia toimistotilaa 15 kerroksessa. Kampus sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa Matkakeskuksen ja Paviljonki-tapahtumakeskuksen vieressä. Yrityskeskittymässä on kaksi rakennusta, joista molemmista avautuvat upeat kaupunki- ja järvimaisemat. Innova 1, 2 ja 4:ssä on huippuluokan toimistotilaa, jota voidaan joustavasti muunnella erilaisiin tarpeisiin.

Kampuksen palveluihin kuuluvat mm. vastikään valmistunut moderni kokouskeskus, uudistettu lounasravintola sekä ruokakauppa. Technopolis järjestää säännöllisesti monipuolisia tapahtumia, joissa yritykset ja yhteistyökumppanit voivat verkottua keskenään ja löytää uusia yhteistyömahdollisuuksia. Edustustilaisuuksia voi järjestää myös 15. kerroksen saunaosastolla, josta avautuvat upeat maisemat Jyväskylän yli.

Innovan toimitilojen yhteydessä on runsaasti pysäköintitilaa, myös sähköautoille. Kulkuyhteydet kampukselta ovat loistavat, mm. Jyväskylän Rantaväylälle on suora yhteys. Kampus käyttää 100-prosenttisesti vihreää sähköä. Lisäksi Innova 2 käyttää maalämpöä lämmitykseen ja jäähdytykseen. Innova 2 oli toinen uusi rakennusprojekti Suomessa, joka sai korkeimman platinatason LEED-luokituksen.

Ylistönmäen toimitilat

Rakennettu	1989, 1991, 1997, 1999, 2000-2001, 2003, 2009
Vuokrattava pinta-ala, m^2	8 694
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	6 200
Etäisyys keskustaan	3,5 km
Etäisyys lentoasemalle	25 km
Taloudellinen vuokrausaste	91,1 %
Käyttäjien määrä	600
Kokoustiloja	6
LEED-luokitus	Ei

Technopolis Ylistönmäki – korkeatasoista toimistotilaa Jyväskylän huipulla

Technopolis Ylistönmäki tarjoaa viihtyisää ja rauhallista toimitilaa niin suurille kuin pienille yrityksille. Kampuksen edustavat kokoustilat kutsuvat myös vieraita viihtymään.

Ylistönmäen kampuksella olet kirjaimellisesti huipulla. Laadukkaat toimisto- ja kokoustilat ovat upeiden luontomaisemien äärellä. Ylistönmäen rauhallisissa ja moderneissa tiloissa ajatukset pääsevät kulkemaan selkeästi. Kampus käyttää 100-prosenttisesti vihreää sähköä.

Toimitilat sijaitsevat viidessä rakennuksessa muutaman kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta Jyväsjärven toisella puolella. Kampukselle pääsee nopeasti kaikkialta Jyväskylästä.

Technopolis Ylistönmäen laaja palveluvalikoima laadukkaasta kunnossapidosta ystävälliseen aulapalveluun takaa sen, että asiakasyritykset voivat keskittyä täysin omaan liiketoimintaansa. Korkeatasoiset kokoustilat ja ravintolapalvelut sekä runsas määrä maksutonta paikoitustilaa mahdollistavat kokousten ja erilaisten tapahtumien järjestämisen. Parkkipaikkoja löytyy myös sähköautoille.

Kuopio

Technopolis Microkatu – muuntojoustavaa toimisto- ja laboratoriotilaa korkeakoulujen ja yritysten risteyksessä

Technopolis Microkatu on Kuopion maamerkki. Se tarjoaa modernia toimisto- ja laboratoriotilaa eri alojen yritysten tarpeisiin. Kampuksen sijainti luo ihanteelliset edellytykset liike-elämän ja korkeakoulujen väliselle yhteistyölle.

Technopolis Microkatu sijaitsee Savilahdessa, samalla kampuksella Itä-Suomen yliopiston ja Savonia ammattikorkeakoulun kanssa. Alueen tiivis yhteisö luo erinomaiset verkottumismahdollisuudet noin 150 erikokoisen yrityksen ja tuhansien korkeakoulutettavien kesken. Kampuksen moninaisen koulutustarjonnan ansiosta osaavaa työvoimaa on lähellä.

Microkadulla on vuokrattavissa moderneja toimisto- ja laboratoriotiloja. Älykkäät ja toimivat tilat ovat räätälöitävissä monin tavoin erilaisten yritysten tarpeisiin. Yhteydet keskustasta kampukselle ovat loistavat, ja autoilijoille on tarjolla pysäköintitilaa sekä pihalla että pysäköintihalleissa. Nuorekasta energiaa kampukselle tuo Technopoliksen ja Kuopio Innovation Oy:n Startup Center.

Auditoriossa voi järjestää erilaisia business- ja verkottumistapahtumia jopa 250 hengelle. Technopoliksen oma aulahenkilökunta vastaanottaa vieraat lämpimästi ja huolehtii yritysten arkea helpottavista asioista. Microkadun kampuksen palveluihin kuuluvat kolme suosittua ravintolaa, hieroja, parturi-kampaamo ja kuntosali. 7th Heavenin hulppeat sauna- ja edustustilat biljardipöytineen ja terasseineen sopivat erinomaisesti virkistäytymiseen.

Microkadun toimitilat

Rakennettu	2000-2002, 2004, 2005-2007, 2009
Vuokrattava pinta-ala, m^2	41 647
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	29 000
Etäisyys keskustaan	3 km
Etäisyys lentoasemalle	20 km
Taloudellinen vuokrausaste	92,1 %
Käyttäjien määrä	6 900
Kokoustiloja	12
LEED-luokitus	Ei

Technopolis Viestikatu – modernia toimitilaa Kuopion yliopistollisen sairaalan naapurissa

Erinomainen sijainti, hyvät kulkuyhteydet ja modernit tilaratkaisut yhdistettyinä kattaviin palveluihin tekevät Viestikadusta miellyttävän työympäristön. Kampuksella on rakenteilla 16-kerroksinen tornitalo, joka tarjoaa yrityksille pääkonttoritasoisia toimistoja.

Technopolis Viestikadun kampuksen muodostaa kolme uutta korkeatasoista toimistorakennusta. Toimitilat sijaitsevat vain 1,5 kilometrin päässä Kuopion keskustasta Kuopion yliopistollisen sairaalan läheisyydessä. Valoisat ja modernit tilat mukautuvat monenlaisiin tarpeisiin niin pienille kuin suurillekin yrityksille.

Viestikadun kampukselle on erinomaiset julkiset kulkuyhteydet. Autoilijoille on runsaasti pysäköintitilaa pysäköintitalossa. Kampuksella toimii useita laadukkaita ravintoloita, jotka toimittavat myös kokoustarjoilut erikokoisiin kokoustiloihin sekä 5 Star -saunatilaan. Viestikadun asiakasyritykset muodostavat dynaamisen yhteisön, jota Technopoliksen erilaiset verkottumistapahtumat vahvistavat.

Rautatien ja valtatie 5:n väliin on rakenteilla kokonaan uusi 16-kerroksinen tornitalo, joka tarjoaa edustavaa toimitilaa näkyvältä paikalta. Se laajentaa entisestään Viestikadun toimitilojen kokous- ja videoneuvottelutilojen valikoimaa.

Viestikadun toimitilat

Rakennettu	2007, 2010, 2012-2013, 2015
Vuokrattava pinta-ala, m^2	24 768
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	11 800
Etäisyys keskustaan	1,6 km
Etäisyys lentoasemalle	18 km
Taloudellinen vuokrausaste	94,3 %
Käyttäjien määrä	1 800
Kokoustiloja	12
LEED-luokitus	Kyllä

Lappeenranta

Skinnarilan toimitilat

Rakennettu	1985-1986, 1988-1989, 1991, 1999, 2000-2002
Vuokrattava pinta-ala, m^2	23 906
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	3 000
Etäisyys keskustaan	7 km
Etäisyys lentoasemalle	6,5 km
Taloudellinen vuokrausaste	73,4 %
Käyttäjien määrä	800
Kokoustiloja	7
LEED-luokitus	Ei

Technopolis Skinnarila – yritysten ja korkeakoulujen kohtaamispaikka

Moderni ja monipuolinen Technopolis Skinnarila tarjoaa tehokkaita ja toimivia toimitiloja sekä palveluita, jotka säästävät asiakasyrityksiltä aikaa ja rahaa. Vain kymmenen minuutin matkan päässä Lappeenrannan keskustasta sijaitseva Skinnarila on miellyttävä työskentely-ympäristö hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Lappeenrannan teknillisen yliopiston ja Saimaan ammattikorkeakoulun välittömässä läheisyydessä sijaitseva Technopolis Skinnarila on jo yli sadan yrityksen kotipesä. Oppilaitokset ja kampuksen yritykset muodostavat 10 000 ammattilaisen tiiviin yhteistyöverkoston.

Skinnarilassa on tarjolla älykästä toimitilaa tuotekehitykseen, tuotantoon ja testaukseen. Bussiyhteydet Lappeenrannan keskustasta Saimaan rannalla sijaitsevalle kampukselle ovat erinomaiset, ja autoilijoille on tarjolla runsaasti pysäköintitilaa – myös sähköautoille. Nykyaikaiset ja muuntojoustavat toimistotilat ja upeat järvimaisemat luovat ihanteellisen ympäristön tehokkaalle työskentelylle.

Skinnarilan tiloissa toimii suosittu StartupMill, jossa nopeasti kasvavat yritykset sparraavat toinen toisiaan. Start-up-yritykset ovat valinneet Skinnarilan kampuksen sen muuntojoustavien toimitilojen ja loistavien verkottumismahdollisuuksien ansiosta. Erilaiset verkottumistapahtumat sekä laadukkaat ravintola- ja kuntosalipalvelut takaavat osaltaan Skinnarilan korkean asiakastyytyväisyyden.

Tampere

Hermian toimitilat

Rakennettu	1988, 1995, 1999, 2001, 2008-2009, 2012
Vuokrattava pinta-ala, m^2	38 153
Etäisyys keskustaan	10 km
Etäisyys lentoasemalle	20 km
Taloudellinen vuokrausaste	93,5 %
Käyttäjien määrä	2 900
Kokoustiloja	20
LEED-luokitus	Ei

Technopolis Hermia – teknologia- ja osaamiskeskus Tampereen teknillisen yliopiston vieressä

Technopolis Hermian modernit toimitilat sijaitsevat Tampereen teknillisen yliopiston ja VTT:n vieressä Kehätien ja Helsingin moottoritien tuntumassa. Kampuksen lukuisat huipputeknologian yritykset muodostavat laajan verkoston yhdessä tutkijoiden ja opiskelijoiden kanssa.

Technopolis Hermian asiakkaat edustavat monia toimialoja ICT:stä ja tekniikasta automaatioon ja erilaisiin palveluihin. Tampereen teknillinen yliopisto, VTT ja kampuksen yli sata asiakasyritystä tarjoavat mahdollisuuksia verkottumiseen, rekrytointiin ja T&K-yhteistyöhön.

Hervannassa kaikki palvelut ovat lähellä. Julkisen liikenteen yhteydet Hermian kampusalueelta rautatieasemalle ovat hyvät. Autoilijoille kampuksella on satoja pysäköintipaikkoja.

Hermian toimistoja voidaan muuntaa joustavasti moniin eri tarpeisiin. Kampuksen uusituissa toimitiloissa on tarjolla kaikki palvelut korkeatasoisista auditoriosta ja kokoustiloista liikuntakeskukseen, ruokakauppaan ja suosittuihin lounasravintoloihin. Yritykset voivat kestitä asiakkaitaan kampuksen saunatiloissa, joista on komeat näkymät.

Hermian toimitilojen tyytyväiset asiakkaat osallistuvat innokkaasti Technopoliksen järjestämiin monipuolisiin verkostoitumistapahtumiin.

Technopolis Yliopistonrinne – huippuluokan toimistotilaa Tampereen keskustassa

Yliopistonrinteen toimitilat

Rakennettu	2010, 2012
Vuokrattava pinta-ala, m^2	17 958
Etäisyys keskustaan	1 km
Etäisyys lentoasemalle	16 km
Taloudellinen vuokrausaste	99,0 %
Käyttäjien määrä	1 300
Kokoustiloja	18
LEED-luokitus	Kyllä

Yliopistonrinteen kampus sijaitsee Tampereen parhaalla paikalla, Tampereen yliopiston vieressä. Huippulaadukkaat, modernit toimitilat on rakennettu 2010-luvulla, ja kaksi uutta toimistorakennusta valmistuu kesällä 2016.

Technopolis Yliopistonrinne tarjoaa yrityksille näyttävät ja tehokkaat tilat Tampereen liike-elämän ytimessä rautatieaseman vieressä. Kampuksen uusin rakennus otettiin käyttöön vuonna 2012, ja seuraava 10 000 m^2:n laajennus valmistuu vuonna 2016.

Vuokralaiset yhteistyökumppaneineen arvostavat Yliopistonrinteen viihtyisää työympäristöä. Pysäköintitilaa löytyy runsaasti pysäköintihallista, josta työntekijät ja vierailijat voivat kävellä suoraan toimistoihin. Pysäköintihallissa on paikkoja myös sähköautoille. Asiakasyritysten työntekijöiden käytössä on moderni kuntosali, suosittu ravintola sekä upeita saunatiloja, joista avautuvat hulppeat näkymät keskustan kattojen yli.

Yliopistonrinteen erilaiset kokoustilat tarjoavat edustavat puitteet kaupungin sydämessä niin pienille kuin suurillekin tilaisuuksille. Suurimman konferenssitilan kapasiteetti riittää 150 hengen tilaisuuksille, ja siellä onkin järjestetty mitä erilaisimpia tapahtumia. Kampuksen suosittu ravintola soveltuu myös monenlaisiin tilaisuuksiin häistä muotinäytöksiin. Yliopistonrinteen kampus käyttää ainoastaan vihreää sähköä.

Technopolis Mediapolis – toimitilaa sähköisen median ja tarinoiden maailmassa

Technopolis Mediapoliksesta on tulossa kansainvälisesti merkittävä mediakampus, jossa luova ala ja teknologia yhdistyvät modernilla tavalla. Tavoitteena on tarjota innostava ympäristö media-, peli- ja ICT-alan organisaatioille sekä korkealaatuisia palveluita ja tukea liiketoimintaan.

Mediapoliksen uudistetut toimitilat sijaitsevat ainutlaatuisessa digialan keskuksessa. Technopolis osti kiinteistön Yleisradiolta lokakuussa 2012, ja YLE jatkaa tiloissa vuokralaisena pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tiloja käyttää myös 30 muuta toimijaa, mm. Tampereen ammattikorkeakoulu ja Tampereen seudun ammattiopisto.

Kampus sijaitsee Tampereen länsipuolella, vain 15 minuutin ajomatkan päässä keskustasta. Toimistoista on lyhyt matka myös Tampereen lentoasemalle ja Helsinkiin vievälle moottoritielle. Mediapolis sopii yrityksille, jotka etsivät laadukasta ja monipuolista toimitilaa Tampereen länsiosasta tai jotka haluavat luovaan mediaympäristöön.

Mediapolis vuokraa toimitilaa 11 neliöstä aina 300 neliöön saakka. Alle kymmenen hengen yrityksille on tarjolla toimitilaa Business Zonella, jossa asiakkailla on oman toimitilansa lisäksi käytössään yhteiskeittiö, taukotila ja hyvin varusteltu kokoustila. Isommille yrityksille on omia toimistotiloja ylemmissä kerroksissa, joista avautuvat kauniit järvi- ja metsämaisemat. Väliaikaiseen tai osa-aikaiseen tarpeeseen löytyy työpisteitä aulasta tai valmiiksi kalustettuja päivätyöhuoneita.

Toimitilojen vuokrasopimukseen sisältyvät kaikki yrityksen tarvitsemat peruspalvelut, kuten sähkö, siivous, tietoliikenne, kiinteistöhuolto, vartiointi ja aulapalvelu. Asiakasyritysten käytössä on kuntosali, suihkut ja pukuhuoneet, erikokoisia kokoustiloja sekä edustussauna. Toimitiloissa on myös media-alan kirjasto sekä elokuvateatterina toimiva auditorio, jossa järjestetään maksuttomia verkottumistapahtumia ja koulutuksia. Suosittu ravintola ja studiotilat soveltuvat isompien tapahtumien ja juhlien järjestämiseen.

Mediapoliksen toimitilat

Rakennettu	1970, 1972, 1983, 1985, 1987, 1998, 2003, 2015
Vuokrattava pinta-ala, m^2	32 458
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	12 400
Etäisyys keskustaan	8 km
Etäisyys lentoasemalle	16 km
Taloudellinen vuokrausaste	98,8 %
Käyttäjien määrä	2 000
Kokoustiloja	10
LEED-luokitus	Ei

Technopolis Finnmedi – modernia toimitilaa terveysteknologian toimijoille

Finnmedin toimitilat sijaitsevat terveys- ja hyvinvointialan tutkimuksen keskittymässä Tampereen yliopistollisen sairaalan, ammattikorkeakoulun ja yliopiston läheisyydessä.

Finnmedin myötä Tampereelle on syntynyt uudenlainen terveysteknologiaan, lääketieteeseen ja terveyspalveluihin erikoistunut osaamiskeskittymä. Toimitilojen sijainti tarjoaa ihanteellisen toimintaympäristön yritysten ja alan oppilaitosten väliseen yhteistyöhön.

Vuonna 2011 valmistuneen kampuksen naapurissa toimii Tampereen yliopistollisen sairaalan Silmäkeskus ja Potilashotelli. Finnmedissä on tarjolla 14 000 neliötä nykyaikaista muuntojoustavaa toimistotilaa hyvinvointipalveluihin ja terveysteknologiaan erikoistuneille yrityksille.

Finnmedin toimitilat

Rakennettu	1996, 2011
Vuokrattava pinta-ala, m^2	14 129
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	7 200
Etäisyys keskustaan	3,3 km
Etäisyys lentoasemalle	21 km
Taloudellinen vuokrausaste	100,0 %
Käyttäjien määrä	400
Kokoustiloja	10
LEED-luokitus	Ei

Tallinna

Technopolis Ülemiste – Tallinnan uusi liike-elämän keskus

Ülemisten toimitilat

Rakennettu	2007, 2008, 2013, 2014, 2015
Vuokrattava pinta-ala, m^2	70 002
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m^2	131 700
Etäisyys keskustaan	3,5 km
Etäisyys lentoasemalle	0,5 km
Taloudellinen vuokrausaste	98,9 %
Käyttäjien määrä	6 000
Kokoustiloja	7
LEED-luokitus	Tulossa 2016

Ülemiste City on ainutlaatuinen inspiroiva ympäristö, joka ruokkii luovuutta ja innovaatioita. Technopolis Ülemiste AS kehittää aluetta vain 500 metrin päässä Tallinnan lentoasemalta. Tarvitseepa yritys omaa tai jaettua toimistotilaa, täällä liiketoiminnan harjoittaminen ja kasvattaminen on helppoa. Viron suurimpaan teknologiakeskittymään on vain seitsemän minuutin ajomatka Tallinnan keskustasta.

Ülemiste Cityssä yhdistyvät ainutlaatuisesti ensiluokkainen sijainti ja kävelymatka kansainväliselle lentoasemalle. Technopoliksen kampus sijaitsee Tallinna-Tartto- ja Tallinna-Pietari-pääteiden risteyksessä, 500 metrin päässä Tallinnan lentoasemalta ja 700 metrin päässä Ülemisten rautatieasemalta. Uusi raitiovaunulinja tulee yhdistämään kampuksen Tallinnan keskustaan.

Technopolis Ülemiste tarjoaa tehokkaita tiloja kaikenkokoisille yrityksille. Palvelupakettien ansiosta asiakasyritykset voivat keskittää voimansa ydintoimintaan. Useat tietointensiiviset ankkurivuokralaiset, pk-yritykset, palveluyritykset, julkisen sektorin toimijat sekä oppilaitokset muodostavat dynaamisen liike-elämän yhteisön erittäin kompaktilla kampuksella.

Kampuksen nykyisille rakennuksille ja yhdelle uudelle rakennushankkeelle haetaan parhaillaan kansainvälisesti arvostettua LEED-luokitusta. Lõõtsa 5 -rakennuksessa käytetään aurinkopaneeleja energiantuotantoon, ja työmatkalaisia varten kampuksella on pysäköintitilaa myös sähköautoille.

Vilna

Technopolis Ozas
– nykyaikaista toimistotilaa lähellä Vilnan keskustaa

Ozasin toimitilat	
Rakennettu	2008-2009, 2013
Vuokrattava pinta-ala, m²	41 578
Etäisyys keskustaan	5 km
Etäisyys lentoasemalle	13 km
Taloudellinen vuokrausaste	100 %
Käyttäjien määrä	3 600
Kokoustiloja	5
LEED-luokitus	Kyllä

* Ei sisällä rakenteilla olevaa 21 600 m²:n laajennusta.

Technopolis Ozas koostuu kolmesta erikokoisesta toimistorakennuksesta, joissa on yhteensä 42 000 m² vuokrattavaa tilaa. Vuoden 2016 lopussa valmistuu uusi rakennus, jossa vuokrattavia neliöitä on 21 600. Vilnan kampukselle on myönnetty LEED-luokitukset ensimmäisenä Liettuassa, ja sen vuokrausaste on 100 %.

Vilnan kampuksen rakennuksissa on modernia teknologiaa: rakennushallintajärjestelmä, edistyneet ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät, nopeat hissit ja kokoaikainen turvapalvelu. Kampuksen erilaiset rakennukset ja tilojen muuntojoustavuus asiakkaiden tarpeiden mukaan tekevät toimistoista moderneja ja eksklusiivisia.

Alfa on B+ -luokan rakennus, joka avattiin vuonna 2008. Modernissa rakennuksessa on 8 630 m² vuokrattavaa tilaa neljässä kerroksessa ja 240 pysäköintipaikkaa. Alfa on pienempien yrityksien käytössä. Technopoliksen vastaanotto on toisessa kerroksessa, josta löytyy myös konferenssi- ja neuvottelutilat, business lounge sekä videohuone asiakkaiden käyttöön. Rakennuksessa on myös ravintola.

Beta avattiin vuonna 2010. Se on moderni kymmenkerroksinen B+ -luokan rakennus. Betassa on 22 370 m² vuokrattavaa tilaa ja yli 700 pysäköintipaikkaa. Myös sähköautoille on varattu pysäköintitilaa.

Gama on Ozas-kampuksen uusin rakennus. Tämä B+ -luokan rakennus avattiin vuonna 2013 ja siinä on 10 550 m² vuokrattavaa tilaa. Kerrosten pinta-alat ovat 700-1 100 m². Pysäköintialueella on 370 pysäköintipaikkaa sekä katettu parkkialue polkupyörille. Gamassa on 120 paikan konferenssisali. Kahvilassa tarjoillaan herkullinen ja terveellinen aamiainen sekä lounas.

Kampuksen neljäs rakennus, Delta, on rakenteilla ja valmistuu vuoden 2016 lopussa. Deltassa tulee olemaan 21 600 m² vuokrattavaa tilaa. Ozas-kampus käyttää ainoastaan vihreää sähköä.

Pietari

Pulkovon toimitilat

Rakennettu	2010, 2013
Vuokrattava pinta-ala, m²	35 420
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m²	36 700
Etäisyys keskustaan	12 km
Etäisyys lentoasemalle	1,2 km
Taloudellinen vuokrausaste	100,0 %
Käyttäjien määrä	2 000
Kokoustiloja	9
LEED-luokitus	Kyllä

Technopolis Pulkovo – eurooppalaista laatua Pietarissa

Pulkovon kampus sijaitsee Pulkovon kansainvälisen lentoaseman läheisyydessä, 30 minuutin ajomatkan päässä Pietarin keskustasta. Kampuksen asiakkaina on venäläisiä ja kansainvälisiä yrityksiä, niin pieniä yrityksiä kuin myös valtion omistamia yhtiöitä.

Technopolis Pulkovo tarjoaa nykyaikaista ja viihtyisää toimistotilaa työhön ja liiketoimintaan. Älykkäät arkkitehtoniset ratkaisut ja tekniset järjestelmät mahdollistavat tilojen joustavan ja nopean muuntelun asiakkaiden tarpeiden mukaan.

Pulkovon kaksi rakennusta tarjoavat laadukkaita palveluja, jotka helpottavat ja tehostavat asiakasyritysten toimintaa. Molemmissa rakennuksissa on vastaanotto, ilmaisella WLAN-yhteydellä varustettu aula vieraille, konferenssikeskus ja business lounge. Vieraiden käytössä on myös ilmainen pysäköintialue ja pankkiautomaatti. Kahdeksannessa kerroksessa on kaksi korkeatasoista neuvotteluhuonetta ja sauna. Kampuksen vapaa-ajan palveluihin sisältyy ravintola, kahvila, leikkialue ja pöytätenniskenttä sisäpihalla.

Oslo

Fornebun toimitilat

Rakennettu	1963, 2009, 2011, 2013
Vuokrattava pinta-ala, m²	66 500
Käyttämätöntä rakennusoikeutta, m²	20 000
Etäisyys keskustaan	11 km
Etäisyys lentoasemalle	58 km
Taloudellinen vuokrausaste	97,1 %
Käyttäjien määrä	2 500
Kokoustiloja	8
LEED-luokitus	Vastaava BREEAM-luokitus

Technopolis Fornebu – ensiluokkaista toimitilaa suositulla yritysalueella

Technopolis Fornebu sijaitsee kuuden kilometrin päässä Oslon keskustasta. Joustavuutensa ja laajan palvelutarjontansa ansiosta Fornebun kampus auttaa pieniä ja suuria yrityksiä kehittymään ja kasvamaan.

Fornebu on yksi Suur-Oslon nopeimmin kasvavista työssäkäynti- ja asuinalueista. Alueella on suurten norjalaisten yhtiöiden, kuten Telenorin ja Aker Solutionsin, pääkonttoreita sekä Statoilin uusi alueellinen pääkonttori.

Technopolis Fornebun kampuksella on kolme toimistorakennusta – Terminal, Portal ja Profile – joissa on yhteensä 66 500 vuokrattavaa neliötä ensiluokkaista toimistotilaa. Rakennukset tarjoavat korkeatasoista, muuntojoustavaa ja tehokasta toimitilaa sekä laajan palveluvalikoiman vuokralaisilleen. Kampus käyttää ainoastaan vihreää sähköä.

Terminal-rakennus on Fornebun lentoaseman entinen tulo- ja lähtöaula. Rakennuksessa on neljä kerrosta, ja se sopii kaikenkokoisille yrityksille. Katutasossa on vastaanotto, kahvila ja iso aulatila. Rakennuksessa on myös kaksi ravintolaa ja konferenssitiloja, kuntosali ja pukuhuoneet.

Portal-rakennus, jossa on kiehtova julkisivu, valmistui vuonna 2009. Tällä hetkellä siellä toimii moni norjalainen ja kansainvälinen suuryritys. Kävelysilta yhdistää Portalin Terminal-rakennukseen, ja vuokralaiset käyttävät vastaanottoa ja muita palveluita Terminal-rakennuksessa. Portal on energiatehokas rakennus ja sen pylväätön rakenne mahdollistaa tehokkaat tilankäyttöratkaisut.

Profile-rakennuksella on BREEAM-luokitus. Rakennus valmistui Accenturelle vuonna 2012. Profile on yhdistetty Terminal-rakennukseen ja käyttää kaikkia sen palveluita. Rakennuksessa on hieno lasinen julkisivu ja viisi kerrosta.

Hallituksen toimintakertomus 2015

Vahva tulos ja orgaanista kasvua

- Liikevaihto nousi 170,6 (161,7) milj. euroon, kasvua 5,5 %
- Käyttökate nousi 93,0 (87,2) milj. euroon, kasvua 6,7 %
- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,6 % (94,7 %)
- Tulos/osake nousi 0,38 (-0,15) euroon
- Operatiivinen tulos (EPRA) oli 55,0 (55,9) milj. euroa, laskua 1,7 %
- Operatiivinen tulos/osake, laimennettu (EPRA) oli 0,52 (0,53) euroa
- Nettovarallisuus/osake (EPRA) oli 4,70 (4,52) euroa
- Hallituksen voitonjakoehdotus on 0,17 euroa/osake

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

Keskeiset tunnusluvut

	2015	2014
Liikevaihto, milj. euroa	170,6	161,7
Käyttökate, milj. euroa	93,0	87,2
Liikevoitto, milj. euroa	88,9	42,9
Tilikauden tulos, milj. euroa	50,0	-3,0
Tulos/osake, euroa	0,38	-0,15
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euroa	0,60	0,63
Omavaraisuusaste, %	39,3	38,5
Oma pääoma/osake, euroa	4,36	4,17

EPRA:n suositusten mukaiset keskeiset tunnusluvut

	2015	2014
Operatiivinen tulos, milj. euroa	55,0	55,9
Operatiivinen tulos/osake, laimennettu, euroa	0,52	0,53
Nettovarallisuus/osake, euroa	4,70	4,52
Nettovuokratuotto, %	7,7	7,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,6*)	94,7

*) 16 700 m² uudistyön alla ja 11 400 m² tyhjillään olevia, mutta vuokratuloa tuottavia ja siten katsottu vuokratuiksi.

Taloudellinen toimintaympäristö

Maailmantalous pysyi vaisuna vuonna 2015. Kehittyvien markkinoiden ja talouksien kasvu, joiden osuus globaalista kasvusta oli edelleen yli 70 prosenttia, pieneni viidentenä vuonna peräkkäin, kun taas kehittyneissä talouksissa vaatimaton elpyminen jatkui. Globaaleihin näkymiin vaikuttavat keskeiset tekijät ovat Kiinan taloustoiminnan vähittäinen hiljentyminen ja painottuminen pois investoinnista ja teollisuudesta kulutukseen ja palveluihin, energian ja muiden hyödykkeiden laskevat hinnat sekä rahapolitiikan vähittäinen kiristyminen Yhdysvalloissa talouden elpyessä. Samaan aikaan useiden muiden suurten kehittyneiden talouksien keskuspankit jatkavat rahapolitiikkansa löyhentämistä. Euroalueella öljyn hinnan laskun ja matalien korkojen tukema yksityisen kulutuksen voimistuminen ylittää nettoviennin heikentymisen. Länsi-Euroopan talouksissa inflaatio pysyy selvästi tavoitteiden alapuolella. Norjassa ja Venäjällä öljyn hinnan lasku rasittaa valtiontaloutta ja valuuttaa ja heikentää maiden kasvunäkymiä.

Suomi

Toisen neljänneksen lievästi positiivisen kehityksen jälkeen Suomen bruttokansantuote laski heinä-syyskuussa 0,5 prosenttia edellisestä neljänneksestä ja 0,2 prosenttia edellisvuodesta (Tilastokeskus). Finanssialan Keskusliiton keräämän konsensusennusteen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 0,1 prosenttia vuonna 2015. Vuonna 2016 kasvun odotetaan nousevan 0,8 prosenttiin. Työttömyysaste pysyy korkeana, ja Suomen viennin tulevaisuudennäkymät ovat kohtalaiset. Lisäksi julkisen sektorin merkittävään supistamiseen on kasvava paine. Matalat korot ovat tukeneet kiinteistöjen arvostusta.

Norja

Öljyn matala hinta on vaikuttanut Norjan talouteen. Investoinnit öljyteollisuuteen ovat laskeneet jyrkästi, ja kotimainen kysyntä on ollut heikkoa. Öljyn hinnan lasku ja odotettu korkojen lasku ovat osaltaan vaikuttaneet kruunun merkittävään heikentymiseen.

Viro

Geopoliittisista riskeistä huolimatta vahvan talouskasvun odotetaan jatkuvan Virossa. Maa on onnistunut korvaamaan pääasiassa hyödykepohjaisen vientinsä Venäjälle lisäämällä vientiä Ruotsiin ja muihin EU-maihin.

Tallinna hallitsee Viron toimistomarkkinoita. Kysyntä on pysynyt vahvana, mutta kilpailu on lisääntymässä.

Venäjä

Venäjän talouteen ovat vaikuttaneet ja vaikuttavat jatkossakin öljyn hinnan lasku, pakotteet, korkea inflaatio ja rakenteelliset ongelmat. Rakenteellisia ongelmia ovat kehno liiketoimintailmapiiri, korruptio, keskushallinnon tiukka kontrolli ja vanhentunut infrastruktuuri. Suurimmat suorat taloudelliset vaikutukset tulevat investointien ja kulutuksen vähentymisestä. Pietarin toimistotilojen määrä on kasvanut useita vuosia, mutta markkinoille tulevien uusien kohteiden määrän odotetaan laskevan vuonna 2016. Keskipitkällä aikavälillä laadukkaiden toimitilojen ja palveluiden kysynnän uskotaan Pietarissa ylittävän tarjonnan, kun paikalliset toimijat vaihtavat nykyisiä laadukkaampiin ja tehokkaampiin tiloihin.

Liettua

Venäjän kaupan ja vientituotteiden hintojen lasku on jonkin verran rasittanut Liettuan taloutta. Taloutta on vahvistanut yksityisen kysynnän kasvu ja vienti EU:hun. Vilnassa modernien toimistotilojen kysyntä on edelleen vahvaa.

Suomi	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	-1,1	-0,4	0,1	0,8
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,5	1,0	0,1	1,2
Työttömyysaste, %	8,2	8,7	9,3	9,0

Lähde: Bloomberg, 12.1.2016, Tilastokeskus, Finanssialan Keskusliitto

Norja	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,0	2,2	1,4	1,4
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,1	2,0	2,2	2,8
Työttömyysaste, %	3,5	3,5	4,4	4,6

Lähde: Bloomberg, 12.1.2016, Norjan tilastokeskus, Nordea Economic Outlook 01/2016

Viro	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,7	2,9	1,5	2,5
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	2,8	-0,1	-0,5	2,3
Työttömyysaste, %	8,7	7,4	6,0	5,5

Lähde: SEB Eastern European Outlook, lokakuu 2015, DNB 17.11.2015, Viron tilastokeskus

Venäjä	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	1,3	0,6	-4,0	-1,0
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	6,8	7,8	15,6	7,0
Työttömyysaste, %	5,5	5,2	6,1	6,0

Lähde: Bloomberg, 12.1.2016, SEB Eastern European Outlook, lokakuu 2015

Liettua	2013	2014	2015e	2016e
Bruttokansantuote, vuosimuutos, %	3,5	3,0	1,7	2,9
Kuluttajahinnat, vuosimuutos, %	1,0	0,1	-0,9	-1,4
Työttömyysaste, %	11,8	10,7	9,4	9,0

Lähde: SEB Eastern European Outlook, lokakuu 2015, Liettuan tilastokeskus, Liettuan keskuspankki

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 740 400 m² (742 000 m²).

Suomi

Keskimääräinen vuokra nousi 1,4 % kiinteistösalkun muutosten johdosta. Markkinoilla vuokrakehitys pysyi vakaana. Taloudellinen vuokrausaste laski hieman kaikissa yksiköissä pääkaupunkiseutua ja Jyväskylää lukuun ottamatta, mutta oli useimmissa yksiköissä edelleen selvästi markkinatasoa parempi. Käyvät arvot nousivat markkinoiden nettotuottovaateen laskun ja orgaanisten investointihankkeiden etenemisen ansiosta.

Markkinoiden tuottovaateet ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla. Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä prime-toimistotilojen tuottovaatimukset nousivat. Vuokratasot pysyivät vakaina, mutta erityisesti pääkaupunkiseudulla kilpailu on kovaa. Toisella neljänneksellä toimistomarkkinoiden vuokrausaste oli pääkaupunkiseudulla 86,6 %, Oulussa 88,8 % ja Tampereella 89,1 %. Jyväskylässä toimistomarkkinoiden vuokrausaste oli syyskuun alussa 87 %. (KTI: Markkinakatsaus syksy 2015, Catella: Markkinakatsaus syksy 2015)

Baltic Rim

Baltic Rim -segmentissä on kolme kampusta kolmessa maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuassa ja Pietari Venäjällä. Pietarin uusien vuokrasopimusten korkeammat vuokrat nostivat segmentin keskivuokraa. Segmentin vuokrausaste parani 1,1 prosenttiyksikköä edellisvuodesta. Käyttökatteen kasvu olisi ollut vieläkin suurempi ilman ruplan heikkenemisen negatiivista vaikutusta, joka oli 1,8 miljoonaa euroa. Käyvän arvon kehitys on ollut positiivista Tallinnassa ja Vilnassa, kun taas Pietari on kärsinyt kohonneista tuottovaatimuksista sekä ruplan heikkenemisestä.

Tallinnassa suosituimmilla alueilla ja uusissa A-luokan rakennuksissa vajaakäyttö on marginaalista. Uuden toimistotilan kasvava tarjonta ja asiakkaiden nykyinen taloustilanne voivat kuitenkin hidastaa vuokratason nousua seuraavan muutaman vuoden aikana (Newsec joulukuu 2015). Vilnassa A-luokan toimistojen vajaakäyttö oli alle 1 % ja vuokratasot pysyivät vuoden viimeisellä neljänneksellä heinä-syyskuun tasolla (Newsec: Quarterly Office Market Overview 2015, Q4). Pietarissa markkinoiden yleinen vajaakäyttöaste oli 12,1 % vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä. A-luokan toimistojen ruplamääräiset vuokrat nousivat 1,6 % (JLL: St. Petersburg Office Market Q3/2015).

Skandinavia

Skandinavian liiketoimintasegmenttiin kuuluu tällä hetkellä ainoastaan yhtiön Oslon kampus. Euromääräiset keskivuokrat laskivat 2,4 %, mikä johtui heikentyneestä Norjan kruunusta. Kruunumääräisenä vuokrat

Liiketoimintasegmentit

Suomi	2015	2014	Muutos, %
Kampusten lukumäärä	16	16	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m^2	526 900*)	543 200	-3,0
Keskimääräinen vuokra, €/m^2	17,02	16,79	1,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,9**)	93,7	-0,8 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	107,4	103,3	4,0
Liikevaihto, milj. euroa	125,0	118,6	5,4
Käyttökate, milj. euroa	69,0	62,6	10,1
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	7,8	7,9	-0,1 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	984,8	951,9	3,5

*) 16 700 m^2 uudistustyön alla
**) 16 700 m^2 uudistustyön alla ja 11 400 m^2 tyhjillään olevia, mutta vuokratuloa tuottavia ja siten katsottu vuokratuiksi

Baltic Rim	2015	2014	Muutos, %
Kampusten lukumäärä	3	3	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m^2	147 000	135 800	8,2
Keskimääräinen vuokra, €/m^2	15,15	14,00	8,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	99,5	98,4	1,1 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	25,1	23,6	6,4
Liikevaihto, milj. euroa	26,8	24,9	7,6
Käyttökate, milj. euroa	14,2	13,4	6,0
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	8,7	8,7	0,0 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	246,7	224,7	9,8

Skandinavia	2015	2014	Muutos, %
Kampusten lukumäärä	1	1	0,0
Vuokrattava pinta-ala, m^2	66 500	63 000	5,6
Keskimääräinen vuokra, €/m^2	21,50	22,03	-2,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,1	95,6	1,5 %-yks.
Liikevaihto vuokraustoiminnasta, milj. euroa	17,8	18,0	-1,0
Liikevaihto, milj. euroa	18,8	18,2	3,1
Käyttökate, milj. euroa	9,9	12,0	-17,7
Markkinoiden nettotuottovaade, keskiarvo, %	6,1	6,4	-0,2 %-yks.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa	194,4	201,8	-3,6

nousivat hieman. Norjan kruunun heikentyminen ja kasvaneet konsernikulujen allokoinnit laskivat käyttökatetta 1,0 milj. euroa. Käyvän arvon lasku johtui yksinomaan Norjan kruunun heikentymisestä.

Suur-Oslon toimistomarkkinoiden vajaakäyttöaste oli syyskuussa 8,4 %. Markkinoiden vajaakäyttöasteen odotetaan nousevan tulevina neljänneksinä, mikä tulee painamaan vuokratasoa edelleen. Monet tunnetut yritykset ovat siirtäneet pääkonttorinsa Fornebun alueelle, mikä on vahvistanut alueen mainetta suosittuna toimistoalueena. Markkinoiden tuottovaatimukset ovat Oslossa edelleen laskussa. (Newsec, Q3 2015)

Taloudellinen kehitys

Konsernin vuokratuotot olivat 150,3 (144,8) milj. euroa. Kasvua vuoteen 2014 verrattuna oli 3,8 %. Vuokratuottoihin sisältyy huhtikuussa kirjattu 5,4 milj. euron kertaluonteinen tuloerä. Palvelutuotot nousivat 20,3 % yhteensä 20,3 (16,9) milj. euroon. Konsernin liikevaihto oli yhteensä 170,6 (161,7) milj. euroa, kasvua 5,5 %. Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen vaikutti 4,0 miljoonaa euroa liikevaihtoa alentavasti. Ilman valuuttakurssien vaikutusta kasvu olisi ollut 8,0 %.

Kiinteistöjen hoitokulut supistuivat 38,9 (41,2) milj. euroon, laskua 5,5 %. Lasku johtui pääasiassa keskittämisestä saaduista kustannuseduista ja Pietarin yksikön verojen pienentymisestä 1,1 milj. eurolla. Konsernin hallintokulut olivat 13,9 (13,8) milj. euroa, kasvua 0,6 %. Liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 24,8 (20,0) milj. euroon, kasvua 23,7 %. Kasvu johtui pääasiassa panostuksista palvelutarjontaan.

Konsernin käyttökate oli 93,0 (87,2) milj. euroa ja kasvoi 6,7 %. Käyttökateprosentti nousi 54,5 %:iin (53,9 %). Norjan kruunun ja Venäjän ruplan heikentyminen rasittivat käyttökatetta 2,8 milj. eurolla; ilman sitä kasvua olisi ollut 9,9 %.

Konsernin liikevoitto oli 88,9 (42,9) milj. euroa. Kumulatiiviset käyvän arvon muutokset olivat 1,3 (-40,5) milj. euroa. Käypien arvojen muutokset olivat pääosin seurausta ajanmukaistamisinvestoinneista ja -varauksista. Seuraavassa erittely muutoksista:

milj. euroa	Nettotuottovaateen muutos	Vuokrausasteolettaman muutos	Tilojen uudistustyöt	Muut	Käynnissä olevat projektit	Yhteensä
Suomi	7,2	-2,1	-18,1	-1,3	1,0	-13,3
Baltic Rim	1,5	0,5	-5,3	7,7*	10,4	14,8
Skandinavia	7,2	-	-5,8	-1,6	-	-0,2
Yhteensä	**15,9**	**-1,6**	**-29,2**	**4,8**	**11,4**	**1,3**

* Liiketoiminnan kulujen alentuminen Pietarissa.

Sopimuskanta, % pinta-alasta Maturiteetti, vuosia	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014
< 1	22	21	21	21	17
1-3	20	21	22	22	23
3-5	15	11	11	10	12
> 5	19	23	22	22	22
Toistaiseksi voimassa olevat	24	24	24	25	26
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	36	37	38	38	39
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	429,7	430,6	437,4	452,2	455,9

Rahoitustuotot ja -kulut sisältäen valuuttakurssitappiot olivat 33,7 (42,2) milj. euroa. Lasku johtui pääosin valuuttakurssitappioiden pienenemisestä. Tulos ennen veroja oli 55,1 (0,6) milj. euroa. Tilikauden tulos oli 50,0 (-3,0) milj. euroa.

EPRA:n mukainen tulos

EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti laskettu operatiivinen tulos ei sisällä realisotumattomia valuuttakurssieroja, käyvän arvon muutoksia eikä kertaluonteisia eriä, kuten luovutusvoittoja tai -tappioita. Operatiivinen tulos oli 55,0 (55,9) milj. euroa. Lasku, 1,7 %, johtui rahoituskulujen kasvusta mm. joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun ja valuuttakurssikehityksen seurauksena sekä kasvaneesta vähemmistöosuudesta. Laimennettu osakekohtainen tulos oli 0,52 (0,53) euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 24,9 (20,2) milj. euroa. Operatiiviset verot olivat 3,5 (3,9) milj. euroa.

Asiakkuudet ja sopimuskanta

Technopoliksella on yhteensä noin 1 700 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli 31.12.2015 vuokrattuna noin 19,7 % vuokratusta pinta-alasta.

Investoinnit

Katsauskauden aikana käynnissä olleet investointihankkeet, niiden vuokrattavat pinta-alat sekä arvioitu hankintameno 31.12.2015:

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	m²	Milj. euroa	Vakiintunut tuotto, % *)	Valmistuminen
Tallinna	Lõõtsa 5	98,0	9 200	17,0	8,8	01/2016
Tampere	Yliopistonrinne 3-4	50,2	11 900	40,5	7,2	07/2016
Vilna	Delta	48,4	21 600	35,4	9,8	12/2016

*) Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintahinta

Rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 1 562,1 (1 502,9) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 951,4 (927,3) milj. euroa. Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 4,36 (4,17) euroa, omavaraisuusaste 39,3 % (38,5) % ja luototusaste 58,8 (59,7) %. Omavaraisuusaste nousi edellisvuoteen verrattuna vahvan liiketoiminnan tuloksen ansiosta. Luototusaste parani hieman loppuvuoden velkojen lyhentämisen ja sijoituskiinteistöjen käypien arvojen kasvun seurauksena. Konsernin nettovelkaantumisaste oli kauden lopussa 135,1 (141,4) % ja koronmaksukyky oli 4,3 (4,8).

Korollisia velkoja oli 864,8 (841,9) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 5,9 (6,1) vuotta kauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 28,7 (40,0) % oli vaihtuvakorkoisia lainoja ja 71,3 (60,0) % oli kiinteäkorkoisia lainoja 13–60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen keskikorko ilman hybridilainan korkovaikutusta oli 2,60 (2,43) %. Kasvu johtui pääasiassa korkeammasta suojausasteesta ja toukokuussa 2015 liikkeeseen lasketun 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan korosta.

Korollisista veloista 1,6 (2,5) % on sidottu alle 3 kuukauden euribor-korkoon ja 27,1 (37,5) % on sidottu 3–12 kuukauden euribor-korkoon. Kauden lopussa konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,7 (2,7) vuotta. Katsauskauden päättyessä koronvaihtosopimuksia oli 546,5 (482,9) milj. euron pääomalle. Korollisten velkojen suojausaste oli 57,4 (57,4) % ja keskimääräinen suojausaika 4,9 (5,3) vuotta.

Katsauskauden päättyessä Technopoliksella oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 92,4 (156,5) milj. euroa. Luottolimiiteistä 67,3 (151,1) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (25,1) milj. euroa shekkitililimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden päättyessä oli käytössä 21,5 (56,5) milj. euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat samaan aikaan 39,4 milj. euroa.

Katsauskautta seuraavien 12 kuukauden aikana olemassa olevista korollisista veloista erääntyy maksettavaksi 139,0 (182,2) milj. euroa.

Yhtiön lainoista kovenantteja sisältyy 701,5 (626,2) milj. euron lainapääomaan, josta omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 460,1 (360,7) milj. euroon lainois-

ta. Takaisinmaksuehto sisältyy 402,9 (292,5) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 60,3 (90,9) milj. euroa. Jos taas omavaraisuusaste laskisi alle 30 %:iin, lainapääomia voitaisiin irtisanoa 192,6 (201,6) milj. euroa. Korkomarginaaliin vaikuttavia ehtoja sisältyy 117,8 (158,5) milj. euroon lainoista. Jos omavaraisuusaste näissä korkomarginaaliehdon sisältävissä lainoissa laskisi alle 33 %:iin, lainojen korkokulut kasvaisivat vuositasolla 0,6 (0,8) milj. euroa. Lisäksi 150 milj. euron joukkovelkakirjalainaan sisältyy 28 %:n omavaraisuusasteeseen liittyvä kovenantti.

Organisaatio ja henkilöstö

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

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

Katsauskaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 239 (214) henkilöä. Henkilöstömäärän nousu johtuu pääosin aulapalveluhenkilöstön siirtymisestä yhteistyökumppaneilta suoraan yhtiön palvelukseen sekä palveluliiketoiminnan henkilöstön vahvistamisesta. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli keskimäärin 85 henkilöä, palveluliiketoiminnassa 100 henkilöä ja konsernin hallinnossa 54 henkilöä. Katsauskauden lopussa henkilöstömäärä oli 247 (220).

Konsernirakenne

Technopolis-konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa. Suomessa emoyhtiöllä on useita tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Huhtikuussa konserni myi 40 % Kuopion liiketoiminnoistaan KPY Sijoitukselle.

Hallitus

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

	2015	2011	Muutos, %	Tavoite 2020
Energian kulutus, kWh/m^2	221,1	241,8	-8,6	-12 %
Vedenkulutus, m^3/henk.	3,5	5,6	-38,0	-35 %
Hiilidioksidipäästöt, CO_2e kg/m^2	38,9	76,8	-49,4	-60 %

Vastuullisuus

Yhtiön tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat hiilidioksidipäästöjen, kulutetun energian, veden ja jätteen määrän vähentäminen, lajittelun ja uusiokäytön lisääminen, kannattavuuden parantaminen sekä henkilöstön osaaminen ja tyytyväisyys.

Lisätietoja on yhtiön yhteiskuntavastuuraportissa.

Konsernin taloudelliset tavoitteet

Technopoliksen hallitus päivitti elokuussa yhtiön strategiset tavoitteet vuosille 2015–2020. Lähtökohtaisesti strategia säilyi ennallaan, mutta kasvun painopiste siirtyy enemmän Pohjoismaihin. Lisäksi hallitus asetti yhtiölle alemman keskimääräisen kasvutavoitteen, jossa se huomioi vallitsevan tilanteen transaktiomarkkinoilla ja mahdolliset tulevat muutokset yhtiön kiinteistökannassa. Lisäksi lisättiin tavoite koskien palvelutuottojen osuutta liikevaihdosta.

Strategiset tavoitteet kaudelle 2015–2020 ovat:

- liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain keskimäärin 10 % (aiemmin 15 %)
- palveluliiketoiminnan liikevaihdon osuuden kasvattaminen 15 %:iin yhtiön liikevaihdosta vuoteen 2020 mennessä vertailukelpoiselle kiinteistökannalle (Vuonna 2015 palveluiden osuus liikevaihdosta oli 11,9 %)
- sijoitetun pääoman tuottotavoite vähintään 5,5 % vuodessa ilman käypien arvojen muutoksia (aiemmin vähintään 6 %)
- omavaraisuusaste vähintään 35 % yli suhdanteen (ei muuttunut).

Technopolis jatkaa uusien laajennusmahdollisuuksien etsimistä Pohjoismaissa ja Baltian alueella. Yhtiö jatkaa myös konseptiinsa heikommin sopivien kiinteistöjen ja kampusten myyntejä kotimaan markkinoilla.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

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

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

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

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Valuuttamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Näistä aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelman muihin liiketoiminnan kului-

hin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

Valuuttasuojauspolitiikkansa mukaisesti yhtiö ei suojaa tase-erien translaatioriskiä. Sen sijaan yhtiö voi suojata osan tai kaiken seuraavan 12 kuukauden aikana ulkomaisten valuuttojen kassavirtoihin kohdistuvasta transaktioriskistä. Valuuttakurssivaikutukset tulevat Venäjän 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 tai -tuottoja, jotka kirjataan tuloslaskelmaan. Kyseisen lainan seuraavan 12 kuukauden aikana maksettavat lyhennykset ja korot voidaan siis osin tai kokonaan suojata.

Euron muuntokursseina vuoden 2015 tilinpäätöksessä operatiivisen liiketoiminnan osalta on käytetty: Norjan kruunu 8,94 ja Venäjän rupla 68,01. Taseessa euron muuntokursseina on käytetty: Norjan kruunu 9,60 ja Venäjän rupla 80,67.

Norjan tytäryhtiöiden taseet koostuvat yksinomaan paikallisen valuutan eristä. Tästä syystä Norjan kruunun valuuttakurssimuutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta konsernin omavaraisuusasteeseen.

Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset konsernin liikevoittoon ja taseeseen sekä omavaraisuuteen 31.12.2015 tilanteen mukaan olisivat:

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Tulos-laskelma-vaikutus, milj. euroa	Muunto-erovaikutus, milj. euroa	Kokonais-vaikutus omaan pääomaan, milj. euroa	Oma-varaisuus-aste
RUB -10	-1,8	-4,1	-5,9	39,1 %
RUB +10	2,2	5,0	7,2	39,6 %
NOK -10	-	-7,3	-7,3	39,3 %
NOK +10	-	8,9	8,9	39,3 %

Katsauskauden lopulla konsernin Venäjän liiketoimintojen valuuttakurssiriski koostui 19,5 milj. euron euromääräisestä velasta ja 3,64 mrd. ruplan omasta pääomasta. Norjassa konsernin kaikki velat olivat Norjan kruunuissa ja siten konserni altistuu vain oman pääoman muuntoeroriskille. Norjan tytäryhtiöiden yhteenlaskettu oma pääoma oli 768 milj. kruunua.

Valuuttakurssimuutosten vaikutukset konsernin liikevaihtoon ja käyttökatteeseen 31.12.2015 tilanteen mukaan olisivat:

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Liikevaihto, milj. euroa	Käyttökate, milj. euroa
RUB -10	-0,7	-0,5
RUB +10	0,9	0,6
NOK -10	-1,7	-1,1
NOK +10	2,1	1,4

Asiakasriskien hallinnan tavoitteena on minimoida asiakkaiden taloudellisessa tilanteessa mahdollisesti tapahtuvien muutosten kielteinen vaikutus liiketoimintaan ja yhtiön tulokseen. Asiakasriskien hallinnassa keskitytään asiakkaiden liiketoiminnan tuntemiseen sekä asiakastietojen aktiiviseen seurantaan. Asiakasriskejä hajautetaan hankkimalla asiakkaita kaikilta toimialoilta ja julkiselta sektorilta. Asiakasriskien hallintaan liittyen Technopoliksen vuokrasopimukset sisältävät vuokravakuusjärjestelyjä. Yhtiö käyttää määräaikaisia ja toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Sopimustyypin käyttö riippuu markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta.

Taloudellisen vuokrausasteen alentuminen voi pienentää vuokra- ja palvelutuottoja ja tulosta sekä alentaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja sitä kautta omavaraisuusastetta. Nykyinen sopimusrakenne antaa asiakkaille mahdollisuuden joustavasti muuttaa toimitilojen kokoa liiketoiminnan muuttuessa. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin konsernille, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa. Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laatuun sekä kiinteistön koko elinkaaren hallittavuuteen. Suunnitteluvaiheessa huomioidaan kiinteistön ylläpidon ja huollon vaatimukset tavoitteena toteuttaa ympäristöä säästäviä ratkaisuja mm. energiankulutuksen, toimitilojen muuntojoustavuuden ja kierrättämismahdollisuuksien suhteen. Technopolis suorittaa kiinteistöjen ostojen yhteydessä normaalit kiinteistö- ja ympäristökatselmukset ennen lopullista sitoutumista kauppaan. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

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

Yhtiökokous 2015

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2015 Espoossa.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Tilinpäätös ja osingonjako

Vuoden 2015 yhtiökokous vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 31.3.2015 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 9.4.2015.

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

Yhtiön hallituksen jäsenille päätettiin maksaa vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 26 250 euroa kullekin muulle hallituksen jäsenelle. Lisäksi päätettiin, että hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 600 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa valiokuntien kokoukselta. Niille hallituksen jäsenille, joiden kotipaikka on Suomen ulkopuolella, maksetaan kuitenkin kokouspalkkiota 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euroa hallituksen kokoukselta sekä valiokuntien jäsenille 900 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 1200 euroa valiokuntien kokoukselta, jos hallituksen jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla. Hallituksen ja valiokuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Yhtiökokous päätti vuosipalkkion saamisen edellytykseksi, 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.–31.3.2015 on julkistettu. Jos osakkeita ei sisäpiirisääntelyn johdosta voida hankkia edellä mainittuna aikana, ne hankitaan ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se voimassa olevien sisäpiirisääntöjen mukaisesti on mahdollista. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt.

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

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

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

Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

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

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

Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset
Hallituksella on vuoden 2015 varsinaisen yhtiökokouksen antamat valtuutukset omien osakkeiden hankkimiseksi ja/tai pantiksi ottamiseksi sekä osakeannista päättämiseksi ja osakeyhtiölain tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseksi. Yhtiön hallitus voi tämän valtuutuksen nojalla hankkia ja/tai ottaa pantiksi 10 650 000 osaketta. Valtuutuksen perusteella yhtiö oli 31.12.2015 mennessä hankkinut 1 019 591 omaa osaketta. Vuoden lopussa yhtiöllä oli hallussaan yhteensä 1 742 755 omaa osaketta. Hallitus ei ole käyttänyt yhtiökokouksen valtuutusta päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisoikeuksien antamisesta.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia ja liputusilmoitukset

Yhtiö jatkoi 2.1.–27.3.2015 omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa. 30.3.2015 Technopolis Oyj:lle palautettiin 880 omaa osaketta yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2010–2012 ehtojen mukaisesti.

23.2.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli noussut 5 426 317:ään eli 5,09 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

1.9.2015 yhtiön hallitus päätti aloittaa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Ohjelma perustuu 27.3.2015 pidetyn Technopolis Oyj:n yhtiökokouksen antamaan valtuutukseen. Vuoden 2015 yhtiökokouksen valtuutuksella Technopolis hankki 1 019 591 omaa osaketta 2.9.–31.12.2015. Yhtiöllä oli katsauskauden päättyessä 31.12.2015 hallussaan yhteensä 1 742 755 omaa osaketta. Yhtiö jatkoi omien osakkeiden hankintaa osto-ohjelman lopettamiseen saakka. Osto-ohjelman loputtua 3.2.2016 yhtiöllä oli hallussaan 2 052 561 omaa osaketta.

11.9.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli laskenut 5 284 942:een eli 4,96 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

2.10.2015 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli noussut 5 410 881:een eli 5,08 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

18.1.2016 Technopolis sai liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment

Partners S.A:n omistamien Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärä oli laskenut 5 318 506:een eli 4,99 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunnan ehdotukset yhtiökokoukselle 2016 koskien hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista julkaistiin pörssitiedotteella 29.1.2016.

4.2.2016 Technopolis tiedotti, että yhtiön 1.9.2015 aloittama omien osakkeiden osto-ohjelma on saatettu päätökseen.

Hallituksen voitonjakoesitys

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat olivat tilikauden päättyessä 24 444 854,95 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,17 (0,15) euroa osaketta kohden eli yhteensä noin 17,8 milj. euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille. Ehdotettu osinko vastaa noin 32,7 % osakekohtaisesta EPRA:n mukaisesta operatiivisesta tuloksesta.

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

Yhtiökokous 2016

Vuoden 2016 yhtiökokous pidetään Espoossa 30.3.2016.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis arvioi vuoden 2016 liikevaihdon ja käyttökatteen olevan samalla tasolla (+/- 5 %) kuin vuonna 2015.

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

Viisivuotiskatsaus

	2015	2014	2013	2012	2011
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	170 566	161 678	126 335	107 330	92 835
Liiketoiminnan muut tuotot	51	536	1 996	1 609	1 223
Käyttökate	93 011	87 169	64 125	55 750	47 539
Liikevoitto	88 868	42 865	43 854	48 031	71 990
Tulos ennen veroja	55 127	630	22 649	34 476	60 015
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	44 779	-11 737	28 832	25 821	46 700
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	1 562 130	1 502 929	1 560 368	1 082 734	962 879
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 426 013	1 378 360	1 410 418	956 520	843 778
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	40 385	26 453	26 390	57 559	61 698
Rahat ja pankkisaamiset	39 378	28 270	54 095	15 676	12 507
Oma pääoma	610 779	575 610	624 289	389 527	343 167
Korollinen vieras pääoma	864 838	841 909	861 863	608 140	547 712
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	5,50	27,98	17,71	15,61	14,35
Käyttökatteen muutos, %	6,70	35,94	15,02	17,27	14,82
Liikevoitto/liikevaihto, %	52,10	26,51	34,71	44,75	77,55
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	8,44	-0,50	6,23	7,36	15,00
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	6,11	3,33	3,56	5,46	8,95
Omavaraisuusaste, %	39,31	38,50	40,21	36,19	35,84
Nettovelkaantumisaste, %	135,15	141,35	129,39	152,10	155,96
Koronmaksukyky	4,29	4,84	5,34	4,49	3,67
Luototusaste, %	58,78	59,70	59,47	59,47	59,98
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euro	0,60	0,63	0,53	0,50	0,41
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	88 965	69 061	466 727	115 766	105 256
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	239	214	187	178	158

	2015	2014	2013	2012	2011
Osakekohtaiset tiedot [1]					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,38	-0,15	0,30	0,33	0,63
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,38	-0,15	0,30	0,33	0,63
Oma pääoma/osake, euro	4,36	4,17	4,66	4,46	4,47
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, laimentamaton, keskimäärin	105 553 364	106 015 829	85 352 432	77 452 917	73 767 027
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, laimennettu, keskimäärin	105 553 364	106 015 829	85 531 524	77 710 463	73 966 877
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	104 768 877	106 083 079	106 268 407	83 709 282	73 767 027
Osakkeiden markkina-arvo, euro	397 288 387	392 507 392	462 267 570	284 865 826	212 339 897
Osakkeiden vaihto, kpl	32 859 940	28 389 026	22 095 150	18 994 144	30 084 022
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	31,13	26,78	25,89	27,17	47,46
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	4,65	4,70	5,16	3,67	3,80
Alin kurssi	3,41	3,40	3,72	2,64	2,24
Keskikurssi	3,88	4,23	4,39	3,25	3,09
Kurssi 31.12.	3,73	3,70	4,35	3,40	2,88
Osinko/osake, euro	0,17 [2]	0,15	0,10	0,18	0,17
Osinko tuloksesta, %	44,55 [2]	-	33,46	54,15	27,15
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,56 [2]	4,05	2,30	5,31	5,97
P/E-luku	8,79	-24,16	14,55	10,21	4,55
EPRA ja kiinteistötunnusluvut					
Vuokrattava pinta-ala, m^2	740 400	742 000	746 800	644 300	576 900
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	54 955	55 901	40 479	29 860	25 467
Operatiivisen tuloksen muutos, %	-1,69	38,10	35,57	17,25	17,59
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share)	0,52	0,53	0,47	0,38	0,34
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,60	94,70	93,60	95,34	95,06
Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	5,40	5,30	6,40	4,66	4,94
Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, % (EPRA Like-for-like Rental Growth)	0,42	-1,71	-0,41	2,35	6,80
Nettovuokratuotto% (EPRA Net Initial Yield)	7,74	7,50	7,60	7,80	7,80
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value, NAV)	492 274	479 345	521 056	428 292	376 298
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	4,70	4,52	4,94	5,12	5,10

[1] Vertailuvuosien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu vuoden 2012 ja 2013 osakeantien johdosta

[2] Osingonjakoehdotus

Konsernin tuloslaskelma

	Liitetieto	2015	2014
Vuokratuotot	1,2	150 272	144 823
Palvelutuotot	1,2	20 294	16 855
Liikevaihto yhteensä	**1,2**	**170 566**	**161 678**
Liiketoiminnan muut tuotot	2	51	536
Kiinteistöjen hoitokulut	3	-38 939	-41 208
Hallinnon kulut	4	-13 903	-13 825
Liiketoiminnan muut kulut	6	-24 764	-20 012
Poistot	5	-5 429	-3 782
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	12	1 285	-40 522
Liikevoitto		**88 868**	**42 865**
Rahoitustuotot	7	337	7 436
Rahoituskulut	7	-34 049	-49 651
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	15	-29	-20
Tulos ennen veroja		**55 127**	**630**
Tuloverot	8,17	-5 088	-3 611
Tilikauden tulos		**50 040**	**-2 981**
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		44 779	-11 737
Määräysvallattomille omistajille	14	5 260	8 756
Yhteensä		**50 040**	**-2 981**
Osakekohtainen tulos, laimentamaton		0,38	-0,15
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu		0,38	-0,15

Konsernin laaja tuloslaskelma

	Liitetieto	2015	2014
Tilikauden tulos		50 040	-2 981
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	8,20,22	-9 085	-20 643
Myytävissä olevat rahoitusvarat	7,8,16	7	-16
Johdannaiset	8	2 498	-10 849
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	8	-555	2 498
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		**-7 134**	**-29 010**
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**42 905**	**-31 991**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		39 566	-36 615
Määräysvallattomille omistajille	14	3 339	4 624
Yhteensä		**42 905**	**-31 991**

Konsernin tase

	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
VARAT			
PITKÄAIKAISET VARAT			
Aineettomat hyödykkeet	10	5 414	6 808
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	7 166	14 134
Valmiit sijoituskiinteistöt	12	1 426 013	1 378 360
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	12	40 385	26 453
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	13	4 840	5 416
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	5 239	5 966
Sijoitukset ja saamiset	16	1 561	4 803
Laskennalliset verosaamiset	17	15 878	17 780
PITKÄAIKAISET VARAT		**1 506 496**	**1 459 719**
LYHYTAIKAISET VARAT			
Myyntisaamiset	18	6 549	6 988
Muut lyhytaikaiset saamiset	18	9 708	7 951
Rahavarat	19	39 378	28 270
LYHYTAIKAISET VARAT		**55 634**	**43 210**
VARAT YHTEENSÄ		**1 562 130**	**1 502 929**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma	**20**		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		211 935	215 627
Muut rahastot		-9 214	-11 117
Oman pääoman ehtoinen laina		74 221	74 221
Muuntoerot		-27 418	-20 303
Edellisten tilikausien voitto		121 282	153 918
Tilikauden tulos		44 779	-11 737
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		**531 050**	**516 073**
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	14	79 729	59 537
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		**610 779**	**575 610**
VELAT			
Laskennalliset verovelat	17	33 880	34 711
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	21,22	31 985	32 870
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	21,22	694 587	627 470
Pitkäaikaiset velat yhteensä		760 453	695 050
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	21,22	3 114	2 683
Ostovelat	21,22	6 094	8 051
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	21,22	181 691	221 535
Lyhytaikaiset velat yhteensä		190 899	232 269
Velat yhteensä		**951 352**	**927 319**
OMA PÄÄOMA JA VELAT		**1 562 130**	**1 502 929**

Konsernin rahavirtalaskelma

Liiketoiminnan rahavirta	**Liitetieto**	**2015**	**2014**
Tilikauden tulos		50 040	-2 981
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	12	-1 285	40 522
Poistot	5	5 429	3 782
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	15	29	20
Luovutusvoitot		0	133
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua		3 406	487
Rahoitustuotot ja -kulut	7	30 526	42 215
Verot	8, 17	5 250	3 611
Käyttöpääoman muutos		-2 360	1 797
Saadut korot	7	309	265
Saadut osingot	7	13	3
Maksetut korot ja maksut	7	-13 952	-15 495
Muut rahoituserät liiketoiminnasta		-10 463	-5 164
Maksetut verot	8, 17	-3 358	-2 576
Liiketoiminnan rahavirta		**63 582**	**66 619**
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1	-67 727	-53 221
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	1	-2 505	-11 149
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Myönnetyt lainat			
Lainasaamisten takaisinmaksut	21, 22		1 340
Luovutustulot muista sijoituksista			869
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		341	6 702
Tytäryritysten hankinta	24		-4 621
Investointien rahavirta		**-69 891**	**-60 080**
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	21, 22	278 902	83 045
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	21, 22	-210 562	-94 750
Maksetut osingot ja pääoman palautus	14	-18 703	-11 105
Maksullinen osakeanti			305
Omien osakkeiden hankkiminen	20	-4 766	-1 648
Määräysvallattomien omistajien pääomasijoitus	14	20 326	
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	22	-5 625	-5 625
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa			-390
Lyhytaikaisten lainojen muutos	21, 22	-41 300	1 353
Rahoituksen rahavirta		**18 271**	**-28 814**
Rahavarojen muutos	**19**	**11 963**	**-22 276**
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-856	-3 549
Rahavarat tilikauden alussa		28 270	54 095
Rahavarat tilikauden lopussa		**39 378**	**28 270**

Oman pääoman muutoslaskelma

	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma										
	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Suojaus-instrumentti-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto-erot	Kertyneet voitto-varat	**Emoyritykseen omistajille kuuluva oma pääoma**	Määräysvallattomien omistajien osuus	**Oma-pääoma yhteensä**
Oma pääoma 01.01.2014	**96 914**	**18 551**	**215 513**	**-3 962**	**204**	**74 221**	**-3 218**	**171 039**	**569 261**	**55 027**	**624 289**
Laaja tulos											
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**
Myytävissä olevat rahoitus-varat					-16				**-16**		**-16**
Tilikauden laaja tulos yhteensä				**-7 343**	**-16**		**-17 085**	**-12 171**	**-36 615**	**4 624**	**-31 991**
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-10 641	**-10 641**	-466	**-11 107**
Omien osakkeiden hankinta								-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**
Liiketoimet omistajien kanssa			**114**					**-16 688**	**-16 574**	**-114**	**-16 688**
Oma pääoma 31.12.2014	**96 914**	**18 551**	**215 627**	**-11 305**	**188**	**74 221**	**-20 303**	**142 180**	**516 073**	**59 537**	**575 610**
Oma pääoma 01.01.2015	**96 914**	**18 551**	**215 627**	**-11 305**	**188**	**74 221**	**-20 303**	**142 180**	**516 073**	**59 537**	**575 610**
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								44 779	**44 779**	5 260	**50 040**
Muut laajan tuloksen erät											
Muuntoerot							-7 115		**-7 115**	-1 970	**-9 085**
Johdannaiset				1 895					**1 895**	48	**1 943**
Myytävissä olevat rahoitus-varat					7				**7**		**7**
Tilikauden laaja tulos yhteensä				**1 895**	**7**		**-7 115**	**44 779**	**39 566**	**3 339**	**42 905**
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-15 868	**-15 868**	-702	**-16 570**
Pääoman palautus										-2 771	**-2 771**
Omien osakkeiden hankinta			-3 669					-1 097	**-4 766**		**-4 766**
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot								-4 500	**-4 500**		**-4 500**
Määräysvallattomien omistaji-en sijoitus										20 326	**20 326**
Muut muutokset			-22					567	**545**	0	**546**
Liiketoimet omistajien kanssa			**-3 691**					**-20 898**	**-24 590**	**16 853**	**-7 736**
Oma pääoma 31.12.2015	**96 914**	**18 551**	**211 935**	**-9 410**	**196**	**74 221**	**-27 418**	**166 061**	**531 050**	**79 729**	**610 779**

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 Elektroniikkatie 8, 90590 Oulu.

Technopolis Oyj:n hallitus on 24. helmikuuta 2016 hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkistettavaksi. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/sijoittajille. Suomen osakeyhtiölain mukaan varsinaisella yhtiökokouksella on oikeus hyväksyä, hylätä tai muuttaa tilinpäätöstä sen julkistamisen jälkeen.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Technopolis Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu 31.12.2015 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksyttyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätöstiedot esitetään euroina.

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

Konserni on soveltanut 1.1.2015 alkaen uudistettuja standardeja ja huomioinut vuosittaiset parannukset 2010–2012 sekä 2011–2013 liittyen seuraaviin standardeihin: IFRS 2 Osakeperusteiset maksut, IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen, IFRS 8 Toimintasegmentit, IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen, IAS 24 Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä sekä IAS 40 Sijoituskiinteistöt. Standardimuutosten vaikutukset konsernin tilinpäätökseen ovat vähäiset.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

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

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

omaan pääomaan silloin kun konsernin määräysvalta säilyy. Tytäryrityksen tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät heidän sijoitustensa määrän.

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

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

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

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

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

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

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

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

Tuloutusperiaatteet

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

Julkiset avustukset

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

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Uusien ja merkittävästi paran-

nettujen tuotteiden suunnittelusta johtuvat kehittämismenot aktivoidaan taseeseen aineettomiin hyödykkeisiin siitä lähtien, kun kehittämisvaiheen menot ovat luotettavasti määritettävissä, tuotteen valmiiksi saattaminen on teknisesti 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 palvelukokonaisuuksien kehittämiseen. Aktivoidut kehittämismenot sisältävät ne materiaali-, työ- ja testausmenot sekä mahdolliset aktivoidut vieraan pääoman menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämismenoja ei aktivoida enää myöhemmin.

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöt

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

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

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmääritysprosessi

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

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

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

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

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

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot,

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

Käypään arvoon arvostaminen

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

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

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

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

Vuokrasopimukset

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

Konserni vuokralle antajana

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

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Valtaosa konsernin vuokralle ottamista vuokrasopimuksista on muita vuokrasopimuksia. Tällaisista sopimuksista vuokrakulut kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

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

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

Oma pääoma

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

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

Rahoitusvarat ja -velat

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

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

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä

arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksyttyjen hinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot sekä niihin liittyvät verot kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

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

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

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

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

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

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

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta
Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39 -standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät. Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin. Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

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

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

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

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

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet
Konsernin henkilöstö kuuluu maksuperusteisiin järjestelmiin. Eläkejärjestelyistä aiheutuvat suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan 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 syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa.

Käypä arvo määritetään Black-Scholes-optionhinnoittelumallin perusteella. Option käypä arvo määräytyy optioiden merkintähinnan, option voimassaoloajan, kohde-etuutena olevien osakkeiden myöntämispäivän hinnan, osakkeen hinnan odotettavissa olevan volatiliteetin ja riskittömän koron avulla. Osakkeen hinnan odotettavissa oleva volatiliteetti perustuu pääosin osakkeen historialliseen volatiliteettiin.

Emoyhtiöllä on lisäksi neljä voimassa olevaa osakepalkkiojärjestelmää. Osakepalkkio-ohjelman mukaiset palkkiot suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät osakkeet arvostetaan myöntämispäivän käypään ar-

voon. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi. Velka uudelleen arvostetaan aina tilinpäätöspäivänä.

Varaukset ja ehdolliset velat

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

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

Verot

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

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

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

Liikevoitto

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

Osakekohtainen tulos

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

Lähipiiritapahtumat

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

Arvioiden käyttö

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

Konsernin johto joutuu arvioimaan tilinpäätöstä laadittaessa myös tappioista syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrää konsernin taseessa. Kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä perustuu arvioon tappiota tehneiden tytäryhtiöiden odotettavissa olevasta verotettavasta tulosta.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomioinut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, joita ei kuitenkaan ole vielä sovellettu laadittaessa tilinpäätöstä vuodelta 2015, kuten IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista sekä muutetut IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet, IAS 38 Aineettomat hyödykkeet, IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen, IFRS 10 Konsernitilinpäätös sekä IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin. Uusilla standardeilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

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 organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

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

Kohdistamattomat erät on esitetty vertailukaudella 2014 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 raportoiville segmenteille, kuten sijoituskiinteistöt ja saamiset. Investointeihin on sisällytetty aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin sekä sijoituskiinteistöihin liittyvät investoinnit.

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

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

2. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2015	2014
Vuokratuotot	150 272	144 823
Palvelutuotot	20 294	16 855
Liikevaihto yhteensä	**170 566**	**161 678**

Vuokratuotot sisältävät kertaluonteisia eriä 5,4 miljoonaa euroa, jotka liittyvät vuoden toisella vuosineljänneksellä tiedotettuihin sopimusten ennenaikaisiin päättämisiin Oulussa.

Valtaosa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruisina eriä koko vuokrakaudelle. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 2 261 tuhatta euroa (1 956 tuhatta euroa vuonna 2014).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 740 400 kerrosneliömetriä (742 000 kerrosneliömetriä 31.12.2014). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 94,6 % (94,7 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 429,7 milj. euroa (455,9 milj.euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2015	31.12.2014
Maturiteetti, vuosia		
< 1	22	17
1-3	20	23
3-5	15	12
> 5	19	22
Toistaiseksi voimassa olevat	24	26
Yhteensä	**100**	**100**

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2015	31.12.2014
Irtisanomisaika		
0-3 kk	10	10
3-6 kk	11	20
7-9 kk	18	3
10-12 kk	6	8
> 12 kk	55	59
Yhteensä	**100**	**100**
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	36	39
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	429,7	455,9

	2015	2014
Liiketoiminnan muut tuotot		
Kehittämisohjelmiin saadut toiminta-avustukset	2	289
Muut tuotot	50	248
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	**51**	**536**

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

3. KIINTEISTÖJEN HOITOKULUT

	2015	2014
Vuokrat	3 263	3 225
Muut kiinteät toimitilakulut	35 676	37 983
Yhteensä	**38 939**	**41 208**

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

4. HALLINNON KULUT

	2015	2014
Palkat ja palkkiot	4 659	5 268
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	704	650
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-179	-89
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	331	287
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	327	262
Muut henkilösivukulut	410	234
Hallintopalveluiden kulut	4 968	4 798
Muut hallinnon kulut	2 683	2 414
Hallinnon kulut yhteensä	**13 903**	**13 825**
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä		
Palkat ja palkkiot	12 310	11 188
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 922	1 709
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-425	-409

	2015	2014
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	331	287
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	327	262
Muut henkilösivukulut	961	769
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	**15 426**	**13 806**

Työsuhde-etuuksista 6 252 tuhatta euroa sisältyy tuloslaskelman hallinnonkuluihin, 9 174 tuhatta euroa liiketoiminnan muihin kuluihin.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	239	214

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 25.

5. POISTOT	2015	2014
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	2 986	1 251
Koneet ja kalusto	2 411	2 498
Muut aineelliset hyödykkeet	32	33
Poistot yhteensä	**5 429**	**3 782**

6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Palveluliiketoiminnan kulut	10 401	6 684
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	9 174	7 427
Muut liiketoiminnan kulut	5 189	5 901
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**24 764**	**20 012**
Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	196	182
Todistukset ja lausunnot	9	8
Muut palvelut	351	464
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	556	654

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	83	3
Muut rahoitustuotot	255	4 481
Valuuttakurssivoitot		2 952
Yhteensä	**337**	**7 436**
Rahoituskulut		
Korkokulut yritystodistuksista	722	797
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	370	414
Muut korkokulut	22 829	19 784
Johdannaisten muutos lopetettujen suojausten osalta	1 105	64
Valuuttakurssitappiot	4 145	26 759

	2015	2014
Muut rahoituskulut	5 080	2 150
Yhteensä	**34 251**	**49 969**
Aktivoidut korkokulut	-202	-318
Rahoituskulut yhteensä	**34 049**	**49 651**
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien yhteisöjen tuloksista	-29	-20
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-33 740**	**-42 235**

Johdannaisista 1 105 tuhatta euroa on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan, koska kyseisiin johdannaisiin ei liity suojattavaa lainaa. Muilta osin konsernin voimassaolevat johdannaisinstrumentit täyttävät suojauslaskennan kriteerit.

Valuuttakurssivoitot ja -tappiot ovat syntyneet valuuttamääräisten liiketapahtumien ja monetaaristen erien muuntamisesta euroiksi. Valuuttakurssi-tappiot muodostuvat pääasiassa Venäjän yhtiössä olevan EBDR-lainan muuntamisesta sekä emoyhtiön ja Norjan yhtiöiden välisten saamisten ja velkojen muuntamisesta. Valuuttakursseista ja niihin liittyvistä riskeistä on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 22.

Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät		
Myytävissä olevat rahoitusvarat	7	-16
Johdannaiset, rahavirran suojaus	2 498	-10 849
Yhteensä	**2 505**	**-10 865**
Verovaikutus	-555	2 498
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	**1 951**	**-8 367**

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

8. TULOVEROT	**2015**	**2014**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-4 635	-4 836
Laskennallisten verojen muutos	-453	1 225
Tuloverot yhteensä	**-5 088**	**-3 611**
Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:		
Tulos ennen veroja	55 127	630
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-11 025	-126
Tilinpäätöspäivän verokanta	20 %	20 %
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	205	217
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	1 934	-961
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin	503	0
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden tuloksen laskennallisiin veroihin	-22	0
Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	1 821	0
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-501	-2 476
Aikaisempien tilikausien verot	-128	-2
Sijoituskiinteistöjä koskevan laadintaperiaatteen vaikutus tuloveroihin	2 126	-262
Tuloverot yhteensä	**-5 088**	**-3 611**

	2015	2014
Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja		
Muuntoerot	-9 085	-20 643
Myytävissä olevat rahoitusvarat	7	-16
Johdannaiset	2 498	-10 849
Yhteensä	**-6 580**	**-31 508**

Muuntoeron kauden muutoksista 4 734 tuhatta euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksesta (15 529 tuhatta euroa vuonna 2014) ja 4 351 tuhatta euroa Norjan kruunun kurssimuutoksesta (5 114 tuhatta euroa vuonna 2014).

	2015	2014
Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus		
Myytävissä olevien rahoitusvarojen verovaikutus	-1	21
Johdannaisten verovaikutus	-553	2 477
Yhteensä	**-555**	**2 498**
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	-9 085	-20 643
Myytävissä olevat rahoitusvarat	6	4
Johdannaiset	1 945	-8 371
Yhteensä	**-7 134**	**-29 010**
***) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat**		
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	0 %
Liettuan verokanta	15 %	15 %
Norjan verokanta	27 %	27 %

Norjan verokanta 1.1.2016 alkaen on 25 %.

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	44 779	-11 737
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-5 625	-5 625
Verovaikutus	1 125	1 125
Oikaistu tilikauden tulos	**40 279**	**-16 237**
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,38	-0,15
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,38	-0,15
Osakemäärä, laimentamaton	105 553 364	106 015 829
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	105 553 364	106 015 829

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.

10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	2015	2014
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	11 967	10 241
Lisäykset	1 630	1 756
Kurssierot	-13	-30
Hankintameno 31.12.	**13 584**	**11 967**
Kertyneet poistot 1.1.	-5 158	-3 938
Tilikauden poisto	-2 986	-1 251
Kurssierot	-26	30
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	**5 414**	**6 808**
Kirjanpitoarvo 1.1.	6 808	6 303
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 414	6 808

11. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET		
Koneet ja kalusto, hankitut		
Hankintameno 1.1.	8 995	8 766
Liiketoimintojen hankinnat	0	4
Lisäykset	328	1 946
Vähennykset	-394	-1 721
Kurssiero	-598	
Hankintameno 31.12.	**8 331**	**8 995**
Kertyneet poistot	-5 536	-5 883
Vähennysten kertyneet poistot	-103	1 354
Tilikauden poisto	-819	-1 255
Kurssiero	428	249
Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.	**2 302**	**3 459**
Kirjanpitoarvo 1.1.	3 459	2 883
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 302	3 459
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing		
Hankintameno 1.1.	9 282	5 804
Lisäykset	3 504	3 478
Vähennykset	-1 733	-1
Hankintameno 31.12.	**11 053**	**9 282**
Kertyneet poistot	-4 719	-2 768
Tilikauden poisto	-1 592	-1 242
Kurssiero	1	-709
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing 31.12.	**4 742**	**4 562**
Kirjanpitoarvo 1.1.	4 562	3 036
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 742	4 562

	2015	2014
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	148	203
Lisäykset	11	22
Vähennykset	-0	-20
Tilikauden poisto	-32	-33
Kurssierot	-4	-24
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	**122**	**148**
Kirjanpitoarvo 1.1.	148	203
Kirjanpitoarvo 31.12.	122	148

12. SIJOITUSKIINTEISTÖT

2015	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	951 929	201 751	104 587	55 714	64 379	1 378 360
Valuuttakurssien vaikutus		-12 116		-7 699		-19 815
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat					3 508	3 508
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	23 954	2 973	1 849	148	895	29 818
Tilikauden aikana myydyt sijoituskiinteistöt	-320					-320
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	22 353		17 147	5 281		44 781
Muut siirrot erien välillä	3 378					3 378
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin					-3 508	-3 508
Käyvän arvon muutos	-16 456	1 818	-3 004	6 939	514	-10 190
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**984 838**	**194 426**	**120 579**	**60 383**	**65 787**	**1 426 013**
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	20 293		6 160			26 453
Valuuttakurssien vaikutus						
Lisäykset/vähennykset	28 677		8 691	128	9 743	47 239
Käyvän arvon muutos	1 028		4 013	5 153	1 281	11 475
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-22 353		-17 147	-5 281		-44 781
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**27 645**		**1 717**	**0**	**11 024**	**40 385**
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus						
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	263	-2 410	-5 387	10 867	398	3 731
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	7 235	7 200	4 232	-3 781	1 011	15 897
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	**7 498**	**4 791**	**-1 155**	**7 086**	**1 409**	**19 629**
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-23 954	-2 973	-1 849	-148	-895	-29 818
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 028	0	4 013	5 153	1 281	11 475
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	**-15 428**	**1 818**	**1 009**	**12 091**	**1 795**	**1 285**

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

2014	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
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
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	26 129	-3 252	495	323	-194	23 501
Tilikaudella myydyt sijoituskiinteistöt	-6 700					-6 700
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä			13 756	13 850	4 706	32 313
Käyvän arvon muutos	-51 256	4 382	5 153	-633	-206	-42 560
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**951 929**	**201 751**	**104 587**	**55 714**	**64 379**	**1 378 360**
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
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
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**20 293**	**0**	**6 160**	**0**	**0**	**26 453**
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus						
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
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	**-50 769**	**4 382**	**6 016**	**-633**	**481**	**-40 522**

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

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen AKA-kiinteistöarvioitsija. Realia Management Oy:n laatima lausunto Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä 31.12.2015 on tilinpäätöksen liitteenä ja saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/yritys/sijoittajille/.

Yhtiö on käyttänyt sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

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

2014	Suomi	Norja	Viro	Venäjä	Liettua	Konserni yhteensä
Valmiit sijoituskiinteistöt						
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:						
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^2/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
Neliöillä painotettu markkinavuokra, eur/m^2/kk	14,3	17,5	10,5	26,1	11,0	14,7
Hoitokulut, eur/m^2/kk	4,6	4,6	2,8	7,5	4,0	4,5
Ajanmukaistamiset, eur/m^2/v	0,8	0,7	0,5	0,2	0,5	0,7
Muut merkittävät tiedot:						
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m^2	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

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt						
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:						
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	6,9-8,6		8,0			
Tuottovaatimus, %	7,1		8,0			
Inflaatio-oletus, %	2,0		3,0			
Toimistotilojen markkinavuokrien vaihteluväli, eur/m^2/kk	18,0-18,5		13,0			
Neliöillä painotettu markkinavuokra, eur/m^2/kk	18,35		13,0			
Hoitokulut, eur/m^2/kk	4,4		2,1			
Muut merkittävät tiedot:						
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m^2	17 310		10 012			
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste	80,3		67,5			
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste	97,7		97,0			

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat arviot tulevaisuuden tuotoista, kuluista, investoinneista sekä diskonttokorosta. 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).

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

		Tuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2015	+1 %	-1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 426 013	1 271 897	1 628 212

13. ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT	2015	2014
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	5 416	12 447
Kurssierot	-161	
Lisäykset/vähennykset	-415	-7 031
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	**4 840**	**5 416**

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

14. TYTÄRYHTIÖT JA OLENNAISET MÄÄRÄYSVALLATTOMIEN OMISTAJIEN OSUUDET

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Osuus, %
Suomi	
Kiinteistö Oy Innopoli II, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Gentti, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Hali, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Lago, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Tinnu, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	100,00
Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy, Jyväskylä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Innova 4, Jyväskylä	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 Ratapihankatu, 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
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	71,96
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24
Technopolis Kuopio Oy, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Oulun Kansankatu 53, Oulu	57,14
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, Kuopio	54,82

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
UAB Delta Biurai, Vilna	100,00

Erittely olennaisista määräysvallattomien omistajien osuuksista konsernissa

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

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

		Määräysvallattomien omistajien osuus äänivallasta	
Tytäryritys	**Kotimaa**	**2015**	**2014**
Technopolis Ulemiste 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 %
Technopolis Kuopio Oy	Suomi	40,00 %	-
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7	Suomi	40,00 %	-
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3	Suomi	40,00 %	-
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1	Suomi	45,18 %	-

		Määräysvallattomien omistajien osuus voitosta tai tappiosta		Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	
		2015	2014	2015	2014
Technopolis Ulemiste AS	Viro	3 206	5 142	24 995	22 491
Technopolis Holding AS -konserni	Norja	2 110	3 613	34 450	37 034
Technopolis Kuopio -konserni	Suomi	-57	-	20 270	-
*) Muut yritykset, joissa on määräysvallattomien omistajien osuuksia, mutta jotka eivät yksittäin ole merkittäviä.		2	2	14	12
Yhteensä		**5 260**	**8 756**	**79 729**	**59 537**

*) Sisältää Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu

Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrityksistä, joissa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

	Technopolis Ulemiste AS		Technopolis Holding AS -konserni		Technopolis Kuopio -konserni	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Varat	123 809	111 544	208 190	221 068	129 595	
Velat	72 798	65 644	133 590	139 920	78 919	
Tilikauden tulos	6 543	10 493	4 627	7 286	-142	
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta	3 206	5 142	2 110	3 613	-57	
Määräysvallattomille maksetut osingot ja pääoman palautukset	731		2 581	-	-	
Liiketoiminnan nettorahavirta	5 945	4 567	6 954	6 201		
Investointien nettorahavirta	-10 868	-8 473	-2 372	4 035		
Rahoituksen nettorahavirta	5 305	1 686	-1 077	-8 213		

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

15. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ	2015	2014
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	5 966	5 986
Vähennykset	-698	0
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	-29	-20
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	**5 239**	**5 966**

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alkuperäinen hankintameno	Konsernin osuus kert. voittovar.	Yhteensä
Iin Micropolis Oy, Ii, Suomi	25,7	84	-84	0
Kiinteistö Oy Bioteknia, Kuopio, Suomi	17,1	4 574	-698	3 876
Kuopio Innovation Oy, Kuopio, Suomi	14,4	37	0	37
Otaniemen kehitys Oy, Espoo, Suomi	35,0	35	-7	28
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	20,0	1 392	-94	1 298
Yhteensä		**6 123**	**-884**	**5 239**

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

Tiedot osakkuusyrityksistä	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
2015				
Iin Micropolis Oy	377	361	464	7
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 021	83	932	0
Kuopio Innovation Oy	317	242	800	0
Otaniemen kehitys Oy	77	55	33	-21
Rehaparkki Oy	215	8	130	-105
Yhteensä	**13 007**	**749**	**2 359**	**-120**
2014				
Iin Micropolis Oy	438	443	37	-11
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 028	65	808	25
Kuopio Innovation Oy	554	479	819	0
Otaniemen kehitys Oy	136	86	76	-64
Rehaparkki Oy	4 317	3	99	-124
Yhteensä	**17 473**	**1 075**	**1 839**	**-174**

Osakkuusyritykset	2015	2014
Myynti osakkuusyrityksille	38	312
Saamiset osakkuusyrityksiltä	3	3

Osakkuusyritysten kanssa tapahtuneet liiketoimet ovat palveluiden myyntiä ja toimitilavuokrausta.

16. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT	2015	2014
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	4 789	5 766
Lisäykset	1	0
Vähennykset	-360	-998
Siirrot erien välillä, sijoituskiinteistöihin	-2 927	
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	6	22
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	**1 510**	**4 789**
Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	188	204
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	6	-37
Laskennalliset verot	1	21
Käyvän arvon rahasto 31.12.	**196**	**188**

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

17. LASKENNALLISET VEROT

Laskennalliset verosaamiset	Alkusaldo 01.01.2015	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	8 636	35	0	0	8 671
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	10 168	-1 093	0	0	9 075
Muut erät	-1 024	13	-168	-688	-1 867
Yhteensä	**17 780**	**-1 045**	**-168**	**-688**	**15 878**

Laskennalliset verosaamiset	Alkusaldo 01.01.2014	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	4 690	3 946			8 636
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	10 600	-432			10 168
Muut erät	535	-309	1 149	-2 398	-1 024
Yhteensä	**15 825**	**3 204**	**1 149**	**-2 398**	**17 780**

Laskennalliset verovelat	Alkusaldo 01.01.2015	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	32 783	-39	0	0	32 744
Muut erät	1 928	-554	-1	-236	1 136
Yhteensä	**34 711**	**-593**	**-1**	**-236**	**33 880**

Laskennalliset verovelat	Alkusaldo 01.01.2014	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kurssierot	31.12.2014
Sijoituskiinteistöt	30 907	1 876			32 783
Muut erät	1 892	103	-21	-48	1 928
Yhteensä	**32 799**	**1 980**	**-21**	**-48**	**34 711**

Konsernilla on lisäksi kirjaamattomia laskennallisia verosaamisia tappioista yhteensä 9,5 miljoonaa euroa, joista 4,2 (3,7) miljoonaa euroa kohdistuu Venäjän yhtiössä syntyneisiin tappioihin, 4,1 (4,9) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin ja 1,2 (1,0) miljoonaa euroa Vilnan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta vastaisten tuottojen ajankohdasta, minkä vuoksi laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.

18. LYHYTAIKAISET SAAMISET	2015	2014
Myyntisaamiset	6 549	6 988
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	3	3
Lainasaamiset	18	455
Siirtosaamiset	5 593	3 295
Muut saamiset	3 579	4 102
Tuloverosaamiset	516	96
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**16 257**	**14 939**
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	5 460	5 391
alle 30 päivää	334	812
30-60 päivää	146	312
2-3 kuukautta	165	145
3-4 kuukautta	98	59
yli 4 kuukautta	350	272
Yhteensä	**6 552**	**6 991**
Myyntisaamisten jakautuminen eri valuutoille		
Euro	6 111	5 960
Venäjän rupla	320	479
Liettuan liti		318
Norjan kruunu	122	233
Yhteensä	**6 552**	**6 991**

19. RAHAVARAT		
Käteinen raha ja pankkitili	39 378	28 270
Rahavarat yhteensä	**39 378**	**28 270**

20. OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Technopolis Oyj:llä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa 31.12.2015. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 106 511 632 osaketta, joista 1 742 755 osaketta on yhtiön omassa hallussa. Tilikauden aikaiset muutokset osakemäärissä on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Vuonna 2015 jaettiin tilikaudelta 2014 osinkoa 0,15 euroa osakkeelta, yhteensä 15 868 402 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 järjestelyn ehtojen mukaisesti, transaktiokuluilla vähennettynä.

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

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen laina (hybridilaina) sisältää maaliskuussa 2013 liikkeeseen lasketun 75 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 kumuloituvat. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Mikäli yhtiö ei maksa lainaa takaisin viiden vuoden kuluttua, nousee lainan kuponkikorko 3,0 prosenttiyksikköä.

Muut rahastot

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

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Muuntoeroista 19,9 milj. euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksista ja 7,5 milj. euroa Norjan kruunun kurssimuutoksista.

Omat osakkeet

Syyskuussa 2015 Technopolis Oyj:n hallitus käynnisti omien osakkeiden hankintaohjelman. Hankinta perustuu Technopolis Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2015 hallitukselle antamaan valtuutukseen, jonka nojalla omia osakkeita voidaan hankkia yhteensä enintään 10 650 000 kappaletta hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti. Kyseiseen takaisinosto-ohjelmaan liittyen omia osakkeita on hankittu tilikaudella yhteensä 1 019 591 kpl, yhteensä 3 669 087 euroa. Omien osakkeiden hankinnasta aiheutui transaktiokuluja yhteensä 27 741 euroa. Omat osakkeet on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa. Transaktiokulut on käsitelty vapaan oman pääoman vähennyksenä. Yhtiö on hankkinut aiemmin yhtiökokouksen 26.3.2014 myöntämän valutuutuksen nojalla omia osakkeita yhteensä 723 164 kpl, yhteensä 2 744 873 euroa, jotka on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin vapaata omaa pääomaa.

Muutokset osakkeiden lukumäärissä ja vastaavat muutokset omassa pääomassa	Osakkeiden määrä, kpl	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pää-oman rahasto	Edellisten tilikausien voittovarat	Yhteensä
31.12.2013	**106 268 407**	**96 914**	**18 551**	**215 513**		**330 977**
Osakeanti				-198		-198
Omien osakkeiden hankinta	-428 553				-1 648	-1 648
Transaktiomenot				-19		-19
Optiomerkinnät	243 225			331		331
31.12.2014	**106 083 079**	**96 914**	**18 551**	**215 627**	**-1 648**	**329 444**
Omien osakkeiden hankinta	-1 314 202			-3 669	-1 097	-4 766
Transaktiomenot				-22		-22
31.12.2015	**104 768 877**	**96 914**	**18 551**	**211 935**	**-2 745**	**324 655**

Omien osakkeiden hankinta sisältää 880 kappaletta osakepalkkiojärjestelmistä palautuneita osakkeita.

21. VELAT	2015	2014
Pitkäaikaiset velat		
Laskennalliset verovelat	33 880	34 711
Pankkilainat	514 616	607 136
Joukkovelkakirjalainat	149 086	
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	31 985	32 870
Muut velat	30 886	20 334
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**760 453**	**695 050**
Pitkäaikaisten velkojen käypä arvo	**620 564**	**625 083**

Technopolis Oyj on laskenut 22.5.2015 liikkeeseen 150 miljoonan euron kiinteäkorkoisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta. Lainan korko on 3,75 %.

Muut pitkäaikaiset velat muodostuvat pääasiassa velasta määräysvallattomille omistajille.

Lyhytaikaiset velat	2015	2014
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	113 599	122 433
Yritystodistukset	21 488	56 289
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	490	496
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	3 114	2 683
Saadut ennakot	7 721	7 345
Ostovelat	6 094	8 051
Siirtovelat	17 128	13 240
Johdannaiset	15 321	17 375
Muut velat	5 942	4 244
Tuloverovelka	0	112
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**190 899**	**232 269**
Velat yhteensä		
Kiinteäkorkoiset	616 456	505 145
Vaihtuvakorkoiset	248 381	336 764
Korottomat velat	86 514	85 410
Velat yhteensä	**951 352**	**927 319**
Velkojen käypä arvo	**878 056**	**925 264**
Rahoitusleasingvelat		
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	31 985	32 870
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	3 114	2 683
Rahoitusleasingvelat yhteensä	**35 100**	**35 552**

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut sijoituskiinteistöt	2015	2014
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 910	1 896
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 966	1 948
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	6 260	8 352
Yli viiden vuoden kuluttua	22 096	22 103
Yhteensä	**32 231**	**34 299**
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 660	1 594
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 729	1 660
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	5 633	7 362
Yli viiden vuoden kuluttua	21 788	21 766
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**30 809**	**32 381**
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	1 422	1 918
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	**32 231**	**34 299**
Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	**53 586**	**54 416**

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

Rahoitusleasingsopimuksilla vuokralle otetut muut hyödykkeet		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 689	1 241
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 789	2 062
Yhteensä	**4 478**	**3 304**
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 604	1 172
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 711	2 000
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**4 314**	**3 171**
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	163	132
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä muista vuokralle otetuista hyödykkeistä	**4 478**	**3 304**

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

22. RISKIEN HALLINTA

I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa rahoittajapiiriä, monipuolista rahoitusinstrumenttien valikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää vakavaraisuutta. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät rahoituslimiitit ovat riittävän hajautettuja ja suuria lainojen takaisinmaksuaikataulun, investointien ja mahdollisten muiden rahoitustarpeiden näkökulmasta. Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden epävakaus voi vaikuttaa kasvu- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

Korkoriski

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Yhtiöllä on hallituksen vahvistama korkoriskipolitiikka. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen liikkeiden negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiö solmi vuoden 2015 lopussa nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron lyhennysvapaan koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan viiden vuoden päästä ja on maturiteetiltaan 15 vuotta. Kyseisellä koronvaihtosopimuksella ei suojata tiettyä nykyistä lainaa tai lainoja, vaan sen tarkoitus on suojata yleisesti tulevien vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä. Yhtiö maksaa sopimuksen mukaan vastapuolelle kiinteää vuosikorkoa ja vastaanottaa vaihtuvaa euribor-korkoa. Yhtiö pyrkii sopeuttamaan vieraan pääomanehtoisen rahoituksensa korkosidonnaisuusajan asiakkaittensa vuokrasopimusten kestoon. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Tarkemmat tiedot koronvaihtosopimusten nimellis- ja markkina-arvoista tilinpäätöshetkellä löytyvät jäljempänä Konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdasta 22.

Technopoliksen vuoden 2015 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen muutos yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,7 milj. euroa (vuonna 2014 2,2 milj. euroa). Mikäli rahamarkkinakorot laskisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauslaskennan ulkopuolella olevien koronvaihtosopimuksien markkina-arvon muutoksen vaikutus tuloslaskelmassa olisi -1,4 milj. euroa. Vastaavan suuruinen korkojen nousu johtaisi 1,4 milj. euron muutokseen tuloslaskelmassa. Mikäli rahamarkkinakorot laskisivat 0,5 prosenttiyksikköä, suojauslaskennan piirissä olevien koronvaihtosopimusten markkina-arvon muutoksen vaikutus omassa pääomassa olisi -7,2 milj. euroa. Vastaavan suuruinen korkojen nousu johtaisi 6,7 milj. euron muutokseen omassa pääomassa. Jälleenrahoitusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa konsernin lainaportfolion ja käyttämättömien luottolimiittien maksuaikataulujen ja käytettyjen rahoitusinstrumenttien riittävä hajautus. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 1,6 % on sidottu alle 3 kk euribor-korkoon ja 27,1 % on sidottu 3-12 kk euribor-korkoon, ja 71,3 % (616,5 M€) oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Korollisista veloista 48,2 % (416,7 M€) oli sidottu kiinteään korkoon koronvaihtosopimuksilla ja 23,1 % (199,8 M€) oli kiinteäkorkoista lainaa. Korkosidonnaisuusaika, joka kuvaa keskimääräistä korontarkastusaikaa, oli 2,7 vuotta. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 5,9 vuotta.

Velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %	2015	2014
Pankkilainat	2,04	1,86
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	2,70	2,56
Rahoitusleasingvelat	0,74	0,91
Yritystodistukset	1,62	1,64

Korollisten velkojen keskikoron nousu johtuu pääasiassa 150 milj. euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta sekä kasvaneesta korkoriskin suojauksesta.

Maksuvalmiusriski ja vastapuoliriski

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

Tilinpäätöspäivänä konsernilla oli sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 92,4 (156,5) milj. euroa ja rahavaroja 39,4 (28,3) milj. euroa. Luottolimiiteistä 67,3 (151,1) milj. euroa koostuu lainalimiiteistä ja 25,1 (5,4) milj. euroa shekkitililimiitistä. Lisäksi yhtiöllä on kooltaan 150,0 (150,0) milj. euron yritystodistusohjelma, josta oli vuoden 2015 lopussa käytössä 21,5 (56,5) milj. euroa. Yhtiöllä on vahva operatiivinen kassavirta ja kontrolli omiin investointipäätöksiinsä, minkä seurauksena yhtiö pystyy tarvittaessa reagoimaan muutoksiin rahoituksen kassavirroissa. Yhtiö on laskenut 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 maksukyvystä ja -halusta. Viiden vuoden päästä liikkeeseenlaskusta vuotuinen kuponkikorko kuitenkin nousee 3,0 prosenttiyksikköä. Kesällä 2015 yhtiö laski liikkeelle nimellismäärältään 150 milj. euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jonka maturiteetti on viisi vuotta ja vuosittain maksettava kuponkikorko 3,75 %. Maksuvalmiusriskistä on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdissa "Rahoitus" ja "Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä".

Lainojen kovenantit

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Konsernilla oli tilinpäätöspäivänä korollisia lainoja 864,8 (841,9) milj. euroa, joista 701,5 milj. euron lainapääomaan sisältyy omavaraisuusasteeseen, lainanhoitokykyyn tai luototusasteeseen liittyviä kovenantteja. Omavaraisuusasteeseen liittyviä kovenantteja sisältyy 460,1 (360,7) milj. euroon lainoja. Omavaraisuusasteen heikentyminen voi johtaa näiden luottojen korkeampaan korkomarginaalitasoon tai ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Marginaalit eräissä lainoissa ja pankkitakauksissa voivat nousta omavaraisuusasteen laskiessa. Mahdolliset marginaalimuutokset tulevat voimaan kunkin lainan sopimusehtojen mukaan. Takaisinmaksuehto sisältyy 402,9 milj. euroon näistä lainoista. Jos omavaraisuusaste laskee alle 33 prosenttiin, tulee 60,3 milj. euron lainapääoma takaisinmaksettavaksi. Omavaraisuuden laskiessa alle 30 prosenttiin, nousee määrä edelleen 192,6 milj. eurolla. Jos omavaraisuusaste laskisi alle 33 prosenttiin, lisäisi se vuositason korkokuluja 0,6 (0,8) milj. eurolla. Lisäksi yhtiöllä on eräissä lainoissan korkokatteeseen ja vakuudellisten lainojen osuuteen liittyviä kovenantteja, joiden rikkoutuminen johtaa samantyyppisiin seurauksiin kuin edellä on kuvattu omavaraisuusasteen osalta.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2015 39,3 % (38,5 %). Lainoihin liittyvistä kovenanteista on annettu tarkempaa tietoa hallituksen toimintakertomuksen kohdassa "Rahoitus".

Valuuttakurssiriski

Yhtiön toiminnan laajennuttua euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa epävarmuutta kassavirroissa, tuloksessa ja taseessa. Yhtiön valuuttakurssien suojauspolitiikan mukaan ulkomaisiin valuuttoihin liittyvä kassavirtariski eli ns. transaktioriski suojataan. Sen sijaan taseeseen liittyvien erien laskennallisiin muutoksiin liittyvä riski eli ns. translaatioriski jätetään avoimeksi. Venäjän ruplan, Norjan kruunun 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 ulkoisia lainoja, joiden takaisinmaksusta helmikuussa 2016 yhtiö on jo sopinut lainanantajan kanssa. Valuuttakurssiriskin herkkyyttä kuvaa se, että 31.12.2015 tilanteessa euron ja ruplan välisen kurssin heikkeneminen 10 % aiheuttaisi näistä lainoista johtuen konsernin tuloslaskelman rahoituskuluihin kirjattavia valuuttakurssitappioita -1,8 milj. euroa ja puolestaan kurssin vahvistuminen 10 % johtaisi konsernin tulosta kasvattavaan 2,2 milj. euron valuuttakurssivoittoon. Mikäli yhtiö tulevaisuudessa jatkaa laajentumistaan euroalueen ulkopuolelle, se altistuu myös näiden uusien maiden osalta valuuttakurssiriskeille. Valuuttakurssiriskeistä on kerrottu tarkemmin hallituksen toimintakertomuksessa kohdassa ''Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä''.

Luottoriski

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

Konsernilla ei ole merkittäviä saamisia, joiden kertyminen olisi epävarmaa. Erääntyneiden myyntisaamisten määrä on pieni ja niitä seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosvaikutteisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on 541,7 tuhatta euroa (221,5 tuhatta euroa). Konsernin luottoriskin enimmäismäärä vastaa rahoitusvarojen kirjanpitoarvoa tilikauden lopussa.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

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

2014	Sopimukseen perustuva kassavirta					
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	Kirjanpitoarvo
Pankkilainat	182 770	205 404	266 606	146 885	801 666	749 251
Yritystodistukset	56 500				56 500	56 289
Rahoitusleasingvelat	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
Yhteensä	**268 165**	**215 975**	**280 494**	**169 491**	**934 124**	**879 448**

	31.12.2015			31.12.2014		
Koronvaihtosopimukset	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset (velat)	5,0	546 491	-15 319	4,2	482 910	-17 057
Tehokkaiden korkosuojien osuus		450 136	-13 019		482 910	-17 057
Tehottomien korkosuojien osuus		96 355	-2 300		0	0
Koronvaihtosopimukset yhteensä		**546 491**	**-15 319**		**482 910**	**-17 057**

Konsernilla ei ole sellaisia koronvaihtosopimuksia, jotka olisivat netottavissa 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.

2015	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/velat	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Käypään arvoon arvostetut varat						
Myytävissä olevat rahoitusvarat	16					
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)			721			721
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)			788			788
Pitkäaikaiset muut saamiset		52				52
Yhteensä		**52**	**1 509**			**1 560**
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	18	6 549				6 549
Muut lyhytaikaiset saamiset		9 706				9 706
Rahavarat	19	39 378				39 378
Kaupankäyntijohdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)					0	0
Yhteensä		**55 632**			**0**	**55 632**
Pitkäaikaiset velat	**21**					
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat						
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)				31 985		31 985
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)				693 860		693 860
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)				728		728
Pitkäaikaiset muut velat				33 880		33 880
Yhteensä				**760 453**		**760 453**
Lyhytaikaiset velat	**21**					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Kaupankäyntijohdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21				15 321	15 321
Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut velat						
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				3 114		3 114
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				135 578		135 578
Ostovelat ja muut velat				36 886		36 886
Yhteensä				**175 577**	**15 321**	**190 899**

2014	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/velat	Yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Käypään arvoon arvostetut varat						
Myytävissä olevat rahoitusvarat	16					
Myytävissä olevat sijoitukset (taso 1)			1 075			1 075
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)			3 714			3 714
Pitkäaikaiset muut saamiset		13				13
Yhteensä		**13**	**4 789**			**4 803**
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset						
Myyntisaamiset	18	6 988				6 988
Muut lyhytaikaiset saamiset		7 951				7 951
Rahavarat	19	28 270				28 270
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	16				0	0
Yhteensä		**43 210**			**0**	**43 210**
Pitkäaikaiset velat	**21**					
Jaksotettuun hankintamenoon 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
Yhteensä				**695 050**		**695 050**
Lyhytaikaiset velat	**21**					
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat						
Kaupankäyntijohdannaiset						
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21				17 056	17 056
Jaksotettuun hankintamenoon 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
Yhteensä				**214 893**	**17 056**	**231 949**

Pitkäaikaiseten velkojen käypä arvo vuonna 2015 oli 620,6 miljoonaa euroa (625,1 miljoonaa euroa vuonna 2014).

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

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

	2015	2014
Hankintamenoon arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	3 714	4 619
Lisäykset	7	
Vähennykset	-360	-904
Siirrot erien välillä	-1 852	
Tilikauden lopussa	**1 510**	**3 714**

II) Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

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

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

III) Riskikeskittymät

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

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia sopimustyyppejä markkinatilanteesta, kiinteistöstä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen. Katsauskauden lopussa seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat 46 (43) % vuokrattavista tiloista. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 36 (39) kuukautta. Sopimusrakenteen joustavuus voi muodostaa riskin yhtiölle, mutta se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahvaa pitkäaikaista kokemusta ja osaamista tästä toimintamallista erilaisissa talouden suhdannevaiheissa.

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

IV) Pääoman hallinta

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

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

Konsernin pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen ja luototusasteen avulla. Konsernin omavaraisuusaste oli 31.12.2015 39,3 % (38,5 % 31.12.2014). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on vähintään 35 % yli suhdanteen. Luototusaste vastaavalla ajanjaksolla oli 58,8 % (59,7 %).

23. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT	2015	2014
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	624 217	730 771
Annetut kiinnitykset	956 071	1 009 529
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	3 616	3 616
Kiinnitykset yhteensä	**959 688**	**1 013 145**
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	712 147	758 451
Hankevastuut		
Vakuustalletukset	180	350
Muut takausvastuut	**97 152**	**133 850**

MUUT VASTUUT

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

	10 vuoden tarkistuskausi							
Vuosi	**2008-2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**Yhteensä**
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	122 062	38 561	53 285	81 681	45 930	22 989	35 089	399 597
Kiinteistöinvestoinnin alv	26 854	8 538	12 099	18 787	10 885	5 508	8 845	91 517
Vuotuinen osuus investoinnin alv:sta	2 685	854	1 210	1 879	1 089	551	885	9 152
Vähennetty alv	26 809	8 475	12 062	18 514	10 505	5 385	8 741	90 491
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:sta	2 681	847	1 206	1 851	1 051	539	874	9 049
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	2-3	4	5	6	7	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2015	6 579	3 390	6 031	11 109	7 354	4 308	7 867	46 637

Tarkistusvastuu 31.12.2015	**46 637**
Tarkistusvastuu 31.12.2014	45 487
Muutos	1 151

Oman pääoman ehtoisen lainan vastuut	2015	2014
Kertynyt maksamaton korko	4 330	4 330
Yhteensä	**4 330**	**4 330**

Oman pääoman ehtoisesta lainasta on maksettu korkoa tilikaudella 2015 yhteensä 5,6 miljoonaa euroa. Oman pääoman ehtoisesta lainasta ja sen ehdoista on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 20.

24. LIIKETOIMINTOJEN YHDISTÄMISET JA YKSITTÄISTEN OMAISUUSERIEN HANKINNAT

Yksittäisten omaisuuserien hankinnat

Konserni hankki vertailukaudella 57,14 %:n osuuden Kiinteistö Oy Oulun Kansankatu 53 -nimisen kiinteistöyhtiön osakekannasta. Sijoituskiinteistö on kirjattu hankintahetkellä hankintamenoon, johon 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 työsuhde-etuudet

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

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja työsuhde-etuudet:	2015	2014
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 095	1 157
Osakeperusteiset etuudet	329	274
Yhteensä	**1 424**	**1 431**

Toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet:		
Silverang Keith, toimitusjohtaja	271	263
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	161	145
Yhteensä	**433**	**408**

Muille johtoryhmän jäsenille kuin toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	389	487

Lisäksi johtoon kuuluville avainhenkilöille on maksettu vuonna 2015 kaudelta 1.1.-31.12.2014 ansaittuja bonuksia yhteensä 143 tuhatta euroa ja vuonna 2014 kaudelta 1.1.-31.12.2013 ansaittuja bonuksia yhteensä 187 tuhatta euroa alla esitetyn mukaisesti. Bonukset on kirjattu kuluksi niiden ansaintakaudella.

	2015	2014
Silverang Keith, toimitusjohtaja	22	74
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	18	23
Muille johtoryhmän jäsenille	103	90
Bonuksia maksettu yhteensä	**143**	**187**

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

Toimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella on kirjattu tulosvaikutteisesti TyEL:n mukaisia suoriteperusteisia eläkekuluja 49,4 tuhatta euroa vuonna 2015 (54,4 tuhatta euroa vuonna 2014) ja varatoimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella 30,3 tuhatta euroa vuonna 2015 (26,5 tuhatta euroa vuonna 2014). TyEL on osa suomalaista sosiaaliturvaa ja se on luonteeltaan kollektiivinen järjestely, jossa työnantajalla ei ole suoraa vastuuta eläkkeestä, vaan vastuu on koko eläkejärjestelmällä. TyEL-järjestelyssä eläkkeiden rahoitus tapahtuu kahdella eri tavalla: osa tulevaisuudessa maksettavista eläkkeistä rahastoidaan etukäteen ja osa rahoitetaan niin sanotun jakojärjestelmän kautta vasta silloin, kun kyseiset eläkkeet maksetaan.

Yhtiökokous 2015 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle sekä 26 250 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa ja valiokuntien jäsenille 600 euroa valiokuntien kokoukselta. Niille hallituksen jäsenille, joiden kotipaikka on Suomen ulkopuolella, maksetaan kuitenkin kokouspalkkiota 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euroa hallituksen kokoukselta, sekä valiokuntien jäsenille 900 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 1 200 euroa valiokuntien kokoukselta, jos hallituksen jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla.

Hallituksen jäsenet	2015	2014
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	77	71
Haapamäki Jorma, hallituksen varapuheenjohtaja	41	44
Korhonen Pekka	38	36
Ojanpää Pekka	38	32
Rytsölä Reima	36	
Ånäs Annica	38	
Yhteensä	**267**	**183**
Hallituksen aiemmat jäsenet		
Ritakallio Timo	3	37
Aitokallio Sari	4	36
Pennanen Matti	0	5
Yhteensä	**6**	**79**

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.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot:	Osakkeina maksettu palkkio	Rahana maksettu palkkio	Kokouspalkkio	Palkkio yhteensä
Granvik Carl-Johan, hallituksen puheenjohtaja	27	28	22	77
Haapamäki Jorma, hallituksen varapuheenjohtaja	16	16	10	41
Korhonen Pekka	13	13	12	38
Ojanpää Pekka	13	13	11	38
Rytsölä Reima	13	13	9	36
Ånäs Annica	13	13	11	38
Vuosipalkkiot yhteensä	**96**	**96**	**76**	**267**

26. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Osakepalkkiojärjestelmä 2010-2012

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2009 päätti osakepalkkiojärjestelmän käyttöönottamisesta Technopolis-konsernin avainhenkilöille. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen 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 toimisopimuksen ennen palkkion maksamista. Hallitus voi kuitenkin näissä tapauksissa päättää avainhenkilön oikeudesta työ- tai toimisuhteen päättymiseen mennessä kertyneeseen palkkioon. Osakepalkkiojärjestelmästä 2010-2012 ei jaeta enää palkkioita.

Osakepalkkiojärjestelmä 2013-2017

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 uuden 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 rahaosuudesta. Koko järjestelmän perusteella voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 780 000 osaketta ja rahaa määrä, joka vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa. Rahaosuudella 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.

Osakepalkkiojärjestelmä 2016-2020

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 8.12.2015 uuden konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän käyttöönottamisesta. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on tukea yhtiön strategian toteuttamista, yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon korottamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiön osakkeiden omistukseen perustuvalla palkkiojärjestelmällä. Kannustinjärjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosista 2016-2018, 2017-2019 ja 2018-2020.Yhtiön hallitus päättää erikseen kunkin ansaintajakson osalta järjestelmän kohderyhmään kuuluvat konsernin avainhenkilöt sekä kullekin avainhenkilölle hänen enimmäispalkkionsa määrän. Hallitus päättää myös järjestelmän ansaintakriteerit sekä niille asetettavat tavoitteet erikseen kullekin ansaintajaksolle. Avainhenkilölle maksettavan palkkion määrä riippuu ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta. Avainhenkilön enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta. Koko järjestelmän perusteella voidaan antaa palkkiona yhteensä enintään 780 000 osaketta ja rahaa määrä, joka vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa. Rahaosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Järjestelmän mukainen palkkio maksetaan avainhenkilöille ansaintajakson päättymisen jälkeen vuosina 2019, 2020 ja 2021 toukokuun loppuun mennessä.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2016

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 8.12.2015 uudesta konsernin avainhenkilöille suunnatusta ehdollisesta osakepalkkiojärjestelmästä. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on tukea yhtiön strategian toteuttamista, yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon korottamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiön osakkeiden omistukseen perustuvalla palkkiojärjestelmällä. Ehdollisessa osakepalkkiojärjestelmässä on yksi ansaintajakso, kalenterivuosi 2016. Palkkion saamisen edellytyksenä on, että järjestelmään osallistuva henkilö hankkii yhtiön osakkeita enintään hallituksen vahvistaman määrän. Palkkion maksaminen perustuu lisäksi osallistujan voimassaolevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä. Palkkiona maksettavien osakkeiden kokonaismäärä on sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonistuotolla (TSR) mitattuna. Ehdollisen osakepalkkiojärjetselmän palkkiot maksetaan vuonna 2017 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Mikäli osallistujan työ- tai toimisuhde päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta. Järjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 85 000 Technopolis Oyj:n osakkeen arvoa sekä rahamäärää, joka vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa.

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-ohjemaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	87	196	293

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

Emoyhtiön tuloslaskelma

	Liitetieto	2015	2014
Liikevaihto	**1**	**105 767**	**106 528**
Liiketoiminnan muut tuotot	2	9	488
Henkilöstökulut	3	-11 867	-10 638
Poistot ja arvonalentumiset	4	-3 260	-2 749
Liiketoiminnan muut kulut	5	-71 666	-63 881
Liikevoitto		**18 982**	**29 748**
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	15 347	6 368
Rahoitustuotot yhteensä	6	14 870	1 581
Rahoituskulut yhteensä	6	-24 825	-26 026
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		**24 374**	**11 672**
Tulos ennen veroja		**24 374**	**11 672**
Poistoeron muutos	7	-80	0
Tuloverot	8	-2 329	-1 730
Tilikauden tulos		**21 965**	**9 942**

Emoyhtiön tase

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2015	31.12.2014
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	17 131	16 754
Aineelliset hyödykkeet	10	11 216	10 983
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	764 206	796 456
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	1 442	6 164
Sijoitukset	11	47 786	43 869
Pysyvät vastaavat yhteensä		**841 781**	**874 225**
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	51 530	5 992
Lyhytaikaiset saamiset	13	167 642	149 656
Rahat ja pankkisaamiset		12 735	4 593
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		**231 907**	**160 241**
VASTAAVAA YHTEENSÄ		**1 073 688**	**1 034 466**
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	**14**		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		215 190	218 859
Edellisten tilikausien voitto		2 480	9 503
Tilikauden voitto		21 965	9 942
Oma pääoma yhteensä		**355 492**	**354 161**
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	723	643
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	565 164	468 322
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	152 309	211 340
Vieras pääoma yhteensä		**717 474**	**679 662**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		**1 073 688**	**1 034 466**

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

	2015	2014
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	21 965	9 942
Oikaisut:		
Poistot	3 260	2 749
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	0	133
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-2 650	6 843
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 617	11 233
Verot	2 329	1 730
Käyttöpääoman muutos	-1 993	-5 950
Saadut korot	3 355	3 616
Saadut osingot	68	0
Maksetut korot ja maksut	-11 778	-12 453
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	3 917	-5 372
Maksetut verot	-2 296	-1 823
Liiketoiminnan rahavirta	**13 560**	**10 648**
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	0	-3 405
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 970	-1 881
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	0	2
Myönnetyt lainat	-49 934	-20 015
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	7 890
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	-26 536	-9 202
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1	0
Luovutusvoitot muista sijoituksista	3	869
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-47 935	-384
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	97 111	0
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	4 722	0
Investointien rahavirta	**-26 539**	**-26 126**
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	240 000	79 682
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-181 695	-80 453
Maksetut osingot	-15 865	-10 638
Maksullinen osakeanti	0	331
Omien osakkeiden hankinta	-4 766	-1 648
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-16 552	11 077
Rahoituksen rahavirta	**21 121**	**-1 649**
Rahavarojen muutos	**8 143**	**-17 127**
Rahavarat tilikauden alussa	4 593	21 719
Rahavarat tilikauden lopussa	**12 735**	**4 593**

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

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

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

Pysyvien vastaavien arvostus

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

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

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

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

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

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 keskikurssiin.

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.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. LIIKEVAIHTO	2015	2014
Vuokratuotot	90 167	91 527
Palvelutuotot	15 600	15 002
Liikevaihto yhteensä	**105 767**	**106 528**

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Kehittämisprojektit	2	289
Muut liiketoiminnan tulot	7	200
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	**9**	**488**

3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	10 039	9 036
Eläkemenot	1 646	1 529
Muut henkilösivukulut	511	422
Aktivoidut henkilöstökulut	-328	-349
Henkilöstökulut yhteensä	**11 867**	**10 638**
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	178	164
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	293	338
Hallituksen jäsenet	179	172
Johdon palkat yhteensä	**472**	**510**

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

4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	3 032	2 492
Poistot aineellisista hyödykkeistä	228	257
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	**3 260**	**2 749**

5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Kiinteistöjen hoitokulut	52 860	46 178
Palvelukulut	7 837	6 858
Muut liiketoiminnan kulut	10 970	10 845
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**71 666**	**63 881**

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	**2015**	**2014**
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	114	96
Todistukset ja lausunnot	9	8
Muut palvelut	295	372
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	**418**	**476**

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Osinkotuotot konserniyrityksiltä	12 600	3 085
Osinkotuotot muilta	83	0
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	2 747	3 284
Korko- ja rahoitustuotot muilta	14 787	1 581
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-610	-824
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-25 229	-18 863
Johdannaisten käyvän arvon muutos	1 014	-6 338
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**5 392**	**-18 076**

Korko- ja rahoitustuotot muilta sisältävät Kuopion liiketoiminnan myynnistä aiheutuneen myyntivoiton.

7. TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-80	0

8. VÄLITTÖMÄT VEROT

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 329	1 730
Välittömät verot yhteensä	**2 329**	**1 730**

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	9 097	7 238
Lisäykset	1 555	1 859
Hankintameno 31.12.	10 652	9 097
Kertyneet poistot 1.1.	-4 107	-2 975
Tilikauden poisto	-1 399	-1 132
Aineettomat oikeudet 31.12.	**5 146**	**4 990**
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	18 031	11 806
Lisäykset	88	15
Siirrot tase-erien välillä	1 767	6 211
Hankintameno 31.12.	19 886	18 031
Kertyneet poistot 1.1.	-6 267	-4 907
Tilikauden poisto	-1 633	-1 360
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	**11 985**	**11 764**
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	**17 131**	**16 754**

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET	2015	2014
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3 927	3 927
Maa-alueet 31.12.	**3 927**	**3 927**
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	8 340	8 222
Lisäykset	66	118
Kokonaishankintameno 31.12.	8 407	8 340
Kertyneet poistot 1.1.	-1 737	-1 562
Tilikauden poisto	-161	-174
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	**6 508**	**6 604**
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	2 839	2 833
Kertyneet poistot	-2 589	-2 506
Menojäännös 1.1.	250	327
Lisäykset	27	8
Vähennykset	0	-2
Tilikauden poisto	-67	-83
Koneet ja kalusto 31.12.	**210**	**250**
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	33	33
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	**33**	**33**
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	169	3 178
Lisäykset/vähennykset	2 202	3 320
Siirrot tase-erien välillä	-1 833	-6 328
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	**538**	**169**
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	**11 216**	**10 983**

11. SIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	796 456	705 846
Lisäykset	74 653	90 610
Vähenykset	-106 904	0
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	**764 206**	**796 456**

Osuudet osakkuusyrityksissä	2015	2014
Hankintameno 1.1.	6 164	6 164
Lisäykset/Vähennykset	-4 722	0
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	**1 442**	**6 164**

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

Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	3 611	4 529
Lisäykset/vähennykset	-359	-919
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	**3 251**	**3 611**
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	40 253	95 848
Lisäykset	4 277	11 457
Vähennykset	0	-67 053
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	**44 530**	**40 253**

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2015	Osuus, %	Kirjanpito-arvo
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 Peltola, Oulu, Suomi	100,00	29 925
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi, Tampere, Suomi	100,00	23 293
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	129 295
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere, Suomi	100,00	89 667
Technopolis Kuopio Oy, Kuopio, Suomi	60,00	30 491
Technopolis Lietuva UAB, Vilna, Liettua	100,00	1 683
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	78 156
Yhteensä		**764 206**

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

Muut osakkeet ja osuudet	2015	2014
Muut osakkeet	433	793
Huoneisto-osakkeet	2 052	2 052
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	**3 251**	**3 611**

Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	5	5
Muut saamiset 31.12.	**5**	**5**

12. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Pitkäaikaiset lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	51 273	5 992
Muut pitkäaikaiset saamiset	256	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	**51 530**	**5 992**

13. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	613	1 975
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	101 748	118 299
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 900	9 813
Muut konsernisaamiset	53 332	14 724
Myyntisaamiset	4 191	2 562
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	-0	3
Siirtosaamiset	3 886	1 987
Muut saamiset	1 972	293
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**167 642**	**149 656**

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät		
Verot	488	96
Muut	3 398	1 891
Yhteensä	**3 886**	**1 987**

Muut siirtosaamiset sisältävät projektisaamisia, korkosaamisia sekä muita jaksotettuja saamisia.

14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	2015	2014
Osakepääoma 1.1.	96 914	96 914
Osakepääoma 31.12.	**96 914**	**96 914**
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	18 943
Ylikurssirahasto 31.12.	**18 943**	**18 943**
Sidottu oma pääoma 31.12.	**115 857**	**115 857**
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	218 859	218 528
Hankitut omat osakkeet	-3 669	0
Optiomerkintä	0	331
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	**215 190**	**218 859**
Voittovarat 1.1.	19 445	21 791
Jaetut osingot	-15 868	-10 641
Omista osakkeista maksettu	-1 097	-1 648
Tilikauden tulos	21 965	9 942
Voittovarat 31.12.	**24 445**	**19 445**
Vapaa oma pääoma 31.12.	**239 635**	**238 304**
Oma pääoma 31.12.	**355 492**	**354 161**
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	**239 635**	**238 304**

15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero 1.1.	643	643
Tilikauden muutos	80	-0
Poistoero 31.12.	**723**	**643**

16. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA		
Joukkovelkakirjalainat		
Hybridilaina	75 000	75 000
Joukkovelkakirjalaina	150 000	0
Lainat rahoituslaitoksilta	336 409	384 292
Pitkäaikaiset velat konserniyrityksiltä	3 755	9 030
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**565 164**	**468 322**
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua		
Pankkilainat	133 919	152 495
Rahoitusleasing	22 180	24 132
Koronvaihtosopimukset	699	793

17. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA	2015	2014
Lainat rahoituslaitoksilta	45 453	83 991
Saadut ennakot	5 598	5 750
Ostovelat	1 006	1 239
Ostovelat saman konsernin yrityksille	2 022	1 551
Lainat saman konsernin yrityksille	51 038	32 788
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	398	4 345
Muut lyhytaikaiset velat	22 524	59 390
Siirtovelat	24 270	22 286
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**152 309**	**211 340**
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät		
Korot	8 258	5 500
Johdannaiset	11 507	12 653
Muut	4 506	4 133
Yhteensä	**24 270**	**22 286**

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvelkaa ja muita kulujaksotuksia.

18. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		
Lainat rahoituslaitoksilta	**381 862**	**448 600**
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo	619 811	674 191

	31.12.2015		31.12.2014	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	**Nimellisarvo**	**Käypä arvo**	**Nimellisarvo**	**Käypä arvo**
Koronvaihtosopimukset, Nordea	199 767	-5 294	155 395	-6 070
Koronvaihtosopimukset, Sampo	39 750	-1 241	17 000	-788
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	147 935	-3 190	122 964	-3 130
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	59 166	-1 783	79 587	-2 665
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	**446 618**	**-11 507**	**374 946**	**-12 653**

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet	**2015**	**2014**
Takaukset	46 274	57 776

MUUT VASTUUT

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

	10 vuoden tarkistuskausi					
	2009	2010	2012	2014	2015	Yhteensä
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	6 579	76	41	118	66	6 880
Kiinteistöinvestoinnin alv	1 447	17	9	28	16	1 518
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	145	2	1	3	2	152
Vähennetty alv	1 447	17	9	28	16	1 518
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	145	2	1	3	2	152
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	3	4	6	8	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2015	434	7	6	23	14	484

Tarkistusvastuu 31.12.2015	**484**
Tarkistusvastuu 31.12.2014	620
Muutos	-136

	2015	2014
Hankevastuut	**180**	**350**
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 659	1 645
Myöhemmin maksettavat	2 860	3 063
Kalustoleasingvastuut yhteensä	**4 519**	**4 708**
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 910	1 896
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	1 966	1 948
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	6 260	8 352
Yli viiden vuoden kuluttua	22 096	22 103
Yhteensä	**32 231**	**34 299**
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 660	1 594
Vuoden kuluessa	1 729	1 660
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	5 633	7 362
Yli viiden vuoden kuluttua	21 788	21 766
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**30 809**	**32 381**
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	1 422	1 918
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	**32 231**	**34 299**

19. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiiriliiketoimet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 25.

20. OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

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

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2015

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 27.3.2015 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 9.4.2015. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti: Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtilölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti: Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 10 650 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkenomistajien merkintäetuoikudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä varten. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 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

Syyskuussa 2015 Technopolis Oyj:n hallitus käynnisti omien osakkeiden hankintaohjelman. Hankinta perustuu Technopolis Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2015 hallitukselle antamaan valtuutukseen, jonka nojalla omia osakkeita voidaan hankkia yhteensä enintään 10 650 000 kappaletta hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2016 asti. Kyseiseen takaisinosto-ohjelmaan liittyen omia osakkeita on hankittu tilikaudella yhteensä 1 019 591 kpl, yhteensä 3 669 087 euroa. Omien osakkeiden hankinnasta aiheutui transaktiokuluja yhteensä 27 741 euroa. Omat osakkeet on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa. Transaktiokulut on käsitelty vapaan oman pääoman vähennyksenä. Yhtiö on hankkinut aiemman yhtiökokouksen 26.3.2014 myöntämän valutuutuksen nojalla omia osakkeita yhteensä 723 164 kpl, yhteensä 2 744 873 euroa, jotka on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin vapaata omaa pääomaa.

Suurimmat omistajat 31.12.2015	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Osakkeenomistaja		
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	25 448 192	23,89
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	11 089 647	10,41
Oulun kaupunki	3 511 211	3,30
Technopolis Oyj	1 742 755	1,64
OP-Pohjola-ryhmä	1 681 564	1,58
Odin Finland	1 418 856	1,33
Laakkonen Mikko Kalervo	1 226 184	1,15
Suomen Kulttuurirahasto	1 188 042	1,12
Odin Eiendom	1 128 737	1,06
Jyrki Hallikainen ja Kickoff Oy	953 236	0,89
10 suurinta yhteensä	49 388 424	46,37
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt *)	34 470 043	32,36
Muut	22 653 165	21,27
Yhteensä	106 511 632	100,00

*) 2.10.2015 Technopolis vastaanotti liputusilmoituksen, jonka mukaan BNP Paribas Investment Partners S.A.:n hallinnoimien rahastojen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä oli noussut 5 410 881 osakkeeseen eli 5,08 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Omistusmääräjakauma 31.12.2015	Omistajia, kpl	%	Osake-/ äänimäärä, kpl	%
1 - 100	661	8,34	35 043	0,0
101 - 500	2 370	29,91	706 158	0,7
501 - 1 000	1 568	19,79	1 215 709	1,1
1 001 - 5 000	2 550	32,18	5 766 307	5,4
5 001 - 10 000	427	5,39	3 036 319	2,9
10 001 - 50 000	272	3,43	5 605 488	5,3
50 001 - 100 000	32	0,40	2 340 689	2,2
100 001 - 500 000	26	0,33	5 621 296	5,3
500 001 -	17	0,21	82 166 143	77,1
Erityistileillä	0	0,00	18 480	0,0
Yhteensä	7 923	100,00	106 511 632	100,0

Sektorijakauma 31.12.2015	Osake-/äänimäärä, kpl	%
Julkisyhteisöt	41 383 263	38,9
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	34 470 043	32,4
Kotitaloudet	17 476 683	16,4
Yritykset	5 874 865	5,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	3 699 871	3,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 588 427	3,4
Erityistileillä	18 480	0,0
Yhteensä	106 511 632	100,0
Liikkeeseenlaskettu määrä	106 511 632	100,0

Yhtiön hallussa oli 31.12.2015 yhteensä 1 742 755 kpl omia osakkeita.

Osakekohtaisia tunnuslukuja	**2015**	**2014**
*Osakkeiden lukumäärä *)*		
Kauden lopussa, kpl	104 768 877	106 083 079
Keskimäärin kauden aikana, kpl	105 553 364	106 015 829
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	105 553 364	106 015 829

*) Liikkeesenlaskettu määrä on 106 511 632 ja se on oikaistu yhtiön hallussa olevilla 1 742 755 osakkeella.

Osakekohtaiset luvut		
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,38	-0,15
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,38	-0,15
Oma pääoma/osake, euro	4,36	4,71
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,17	0,15
Osinko/tulos, %	44,55	-
P/E-luku	8,79	-34,16
Efektiivinen osinkotuotto, %	4,56	4,05
Pörssikurssit, euro		
Ylin kurssi	4,65	4,70
Alin kurssi	3,41	3,40
Osakevaihdolla painotettu keskikurssi	3,88	4,23
Kurssi 31.12.	3,73	3,70
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euroa	397 288 387	392 507 392
Osakevaihto, euroa	127 498 579	119 767 998
Vaihdettuja osakkeita, kpl	32 859 940	28 389 026

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oma pääoma/osake

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

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

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

Tulos/osake, laimentamaton

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

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, %

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

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

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

Tulos/osake, laimennettu

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

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)

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV)

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

Taloudellinen vuokrausaste, %

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

Nettovelkaantumisaste, %

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

Käyttökate, %

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

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

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

Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)

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

EPRA Vacancy Rate

100 % - Taloudellinen vuokrausaste, %

Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 24 444 854,95 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,17 euroa osaketta kohden eli yhteensä 17 758 042,07 euroa. Loppu voitonjakokelpoisista varoista ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 24. helmikuuta 2016

Carl-Johan Granvik
hallituksen puheenjohtaja

Jorma Haapamäki
hallituksen varapuheenjohtaja

Pekka Korhonen
hallituksen jäsen

Pekka Ojanpää
hallituksen jäsen

Reima Rytsölä
hallituksen jäsen

Annica Åsnäs
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 24. helmikuuta 2016

KPMG Oy Ab
Ari Eskelinen, KHT

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. 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 hyväksyttyjen 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 asianmukaisuuden, 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 hyväksyttyjen 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 24. helmikuuta 2016
KPMG OY AB

Ari Eskelinen
KHT

EPRA tunnusluvut

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

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

OPERATIIVINEN TULOS (EPRA EARNINGS)

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

Operatiivisessa tuloksessa esitetään yhtiön tilikauden tulos lukuun ottamatta tilikauden aikaista 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-operativiisesta tuloksesta on laskettu osakekohtainen tulos EPRA:n ohjeistuksen mukaisesti. Operatiivinen ja ei-operatiivinen tulos ja niistä lasketut osakekohtaiset tulokset yhteensä täsmäävät yhtiön tilikauden tulokseen ja osakekohtaiseen tulokseen.

Technopolis-konserni	**2015**	**2014**
OPERATIIVINEN TULOS		
Liikevaihto	170 566	161 678
Liiketoiminnan muut tuotot	2	290
Liiketoiminnan muut kulut	-77 589	-74 718
Poistot	-3 923	-3 782
Liikevoitto/-tappio	**89 056**	**83 468**
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-24 899	-20 156
Tulos ennen veroja	**64 156**	**63 312**
Verot operatiivisista eristä	-3 496	-3 895
Määräysvallattomien osuus	-5 706	-3 517
Tilikauden operatiivinen tulos	**54 955**	**55 901**

EI-OPERATIIVINEN TULOS	2015	2014
Kertaluonteiset erät	-1 473	-81
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 285	-40 522
Liikevoitto/-tappio	**-188**	**-40 603**
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	-8 841	-22 079
Tulos ennen veroja	**-9 029**	**-62 683**
Verot ei-operatiivisista eristä	-1 592	284
Määräysvallattomien osuus	445	-5 240
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	**-10 175**	**-67 638**
Tilikauden tulos yhteensä	**44 779**	**-11 737**
Osakekohtainen tulos, laimennettu (EPRA Earning per share):		
Operatiivisesta tuloksesta	0,52	0,53
Ei-operatiivisesta tuloksesta	-0,10	-0,64
Tilikauden tuloksesta	0,42	-0,11
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,04	-0,04
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,38	-0,15

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOVUOKRATUOTTO (EPRA NET INITIAL YIELD)

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

Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä	141 985	137 207
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-40 252	-41 312
Nettovuokratuotto	101 733	95 894
Nettovuokratuotto%	**7,74**	**7,50**

Nettovuokratuottolukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

NETTOVARALLISUUS (EPRA Net Asset Value, NAV)

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

Nettovarallisuus / osake jaetaan jakamalla nettovarallisuus osakkeiden tilinpäätöspäivän lukumäärällä.

Oma pääoma osakkeenomistajille	531 050	516 073
- Suojausinstrumenttirahasto	9 410	11 305
- Oman pääoman ehtoinen laina	-74 221	-74 221
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	26 036	26 188
Nettovarallisuus, EPRA	492 274	479 345
Nettovarallisuus / osake	**4,70**	**4,52**

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE JA VAJAAKÄYTTÖASTE (EPRA Vacancy Rate)

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

	2015	2014
Konsernin taloudellinen vuokrausaste	**94,6 %**	**94,7 %**
Suomi	92,9 %	93,7 %
Baltic Rim	99,5 %	98,4 %
Norja	97,1 %	95,6 %

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

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

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

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

Konserni	**0,4 %**	**-1,7 %**

Osakkeenomistajille

Varsinainen yhtiökokous

Aika: Keskiviikko 30.3.2016 klo 13.00
Paikka: Tekniikantie 12 (Innopoli I), Espoo

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on keskiviikkona 16.3.2016 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 keskiviikkona 23.3.2016 klo 10.00, mihin mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

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

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

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

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon keskiviikkona 16.3.2016. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään keskiviikkona 23.3.2016 klo 10.00 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehotetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

Lisätietoa yhtiökokouksesta ja siihen osallistumisesta on saatavilla yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/yhtiokokous2016.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

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

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

Osingonmaksu

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

Hallitus ehdottaa 30.3.2016 pidettävälle varsinaiselle yhtiö-kokoukselle, että emoyhtiön jakokelpoisista voittovaroista maksetaan osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajille, jotka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 1.4.2016 ovat merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 8.4.2016.

Taloudellinen informaatio vuonna 2016

Technopolis julkaisee vuonna 2016 kolme osavuosikatsausta:

- Tammi-maaliskuun osavuosikatsaus 10.5.2016
- Tammi-kesäkuun osavuosikatsaus 26.8.2016
- Tammi-syyskuun osavuosikatsaus 28.10.2016

Yhtiö noudattaa 21 päivän hiljaista jaksoa ennen tilinpäätöstiedotteen ja osavuosikatsauksen julkaisua. Hiljaisen jakson aikana yhtiö ei keskustele pääomamarkkinoiden edustajien kanssa tuloksesta tai siihen vaikuttavista tekijöistä.

Osakkeen perustiedot
Listaus: Nasdaq Helsinki
Kaupankäyntitunnus: TPS1V
ISIN-koodi: FI0009006886
Toimiala: Rahoitus
Toimialaluokka: Kiinteistöyhtiöt
Osakemäärä 31.12.2015: 106 511 632

TECHNOPOLIS

www.technopolis.fi

REALIA
MANAGEMENT

savills
An International
Associate of

Technopolis Oyj

Lausunto Technopolis Oyj:n
sijoituskiinteistöjen
arvonmäärityksestä
31.12.2015

Jukka Uusitalo
Antti Huotari
Leena Aaltonen

20.1.2016

Toimeksiannon määritys

Toimeksianto

- Technopolis Oyj (Technopolis) ja Realia Management Oy (Realia) ovat marraskuussa 2010 tehneet sopimuksen yhteistyöstä Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä.
- Tämän työn on tilannut Reijo Tauriainen Technopolis Oyj:stä.
- Toimeksiannon tarkoitus on antaa ns. second opinion -lausunto Technopoliksen sisäisesti tekemästä arvonmäärityksestä taloudellista raportointia varten.
- Kansainvälisten kirjanpitostandardien (IFRS) mukaan tilinpäätökseen on määritettävä sijoituskiinteistöjen käypä arvo.
    - IAS40 on standardi, joka käsittelee sijoituskiinteistöjen arvonmääritystä
- Käyvän arvon määritelmä:
    - Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.
- Second opinion perustuu Technopoliksen sisäiseen arvonmääritykseen sekä Realian kohdekatselmuksiin, markkinatuntemukseen, arviointiosaamiseen ja -kokemukseen.

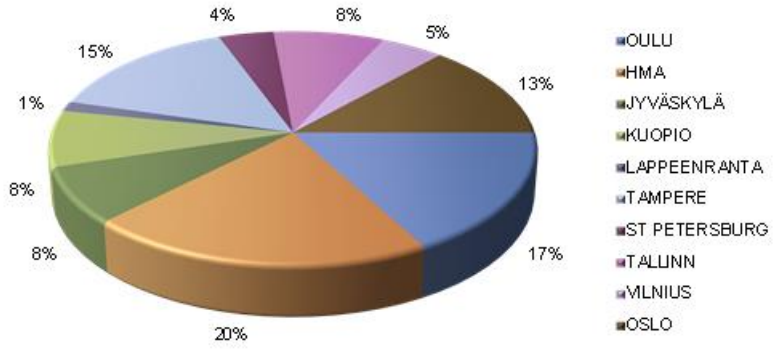
Lausunnon rakenne

- Toimeksiannon määritys
- Arvioitavien kohteiden määrittely
- Perusteet ja menettelytavat
- Kiinteistöomaisuuden arvo

Portfolion yhteenveto

2015-12

	FAIR_VALUE
OULU	248.528.592
HMA	298.727.892
JYVÄSKYLÄ	113.232.828
KUOPIO	114.124.007
LAPPEENRANTA	20.004.552
TAMPERE	217.413.536
ST PETERSBURG	60.382.579
TALLINN	122.296.213
VILNIUS	76.810.729
OSLO	194.425.897
TOTAL	1.465.946.825



Perusteet ja menettelytavat

Technopoliksen sisäinen arviointimalli

- Technopolis käyttää sisäisessä arvioinnissaan pääosin tuottoarvomenetelmää (10 vuoden kassavirta-analyysi).
- Rakenteilla olevien kohteiden arvioinnissa huomioidaan lisäksi valmiusaste.
- Hyödynnettävissä olevan rakennusoikeuden arviointiin käytetään kauppa-arvomenetelmää.
- Technopolis vastaa itse kohdetietojen (nykyinen vuokra-sopimuskanta, hoito- ja korjauskulut) syöttämisestä malliin ja tietojen käsittelyn oikeellisuudesta.
- Technopolis on määrittänyt itse laskelmissa käyttämänsä kohdekohtaiset markkinavuokrat ja vajaakäyttöoletukset.
- Tuottovaatimukset laskelmiinsa Technopolis saa puolueettomilta asiantuntijayrityksiltä.

Kohdekatselmukset

- Realia on tehnyt katselmuksia 12/2010 – 12/2015 välisenä aikana seuraavissa kaupungeissa:
    - Pietari
    - Tallinna
    - Vilna
    - Oslo
    - Helsinki
    - Tampere
    - Lappeenranta
    - Jyväskylä
    - Kuopio
    - Oulu

Realian second opinion -tarkastelu

- Realia on tarkistanut Technopoliksen arviointimallin toimivuuden vertaamalla sen antamia tuloksia Realian oman kassavirtamallin antamiin tuloksiin samoilla lähtötiedoilla ja markkinaparametreilla.
- Realia on todennut Technopoliksen arviointiprosessin ja –mallin täyttävän IFRS:n, IVS:n ja hyvän kiinteistöarviointitavan asettamat vaatimukset.
- Realia on käynyt läpi seuraavat Technopoliksen laskelmissaan käyttämät muuttujat:
    - Tuottovaatimus
    - Markkinavuokra
    - Vajaakäyttöaste
    - Hoitokulutaso
    - Korjauskulutaso
- Realia on kommentoinut laskelmia Technopolikselle siltä osin kun ne eivät Realian mielestä ole olleet markkinalähtöisiä.
- Technopolis on korjannut laskelmia Realian ehdotuksen mukaan tai perustellut heidän näkemyksen markkina-ehtoisuuden.
- Realia on todennut laskelmissa käytettyjen parametrien olevan markkinaehtoisia ja laskelmien vastaavan teknisesti ja menetelmällisesti asetettuja vaatimuksia.
- Laskelmissa huomio kiinnittyi seuraaviin asioihin (kts. seuraava sivu).

Realian huomiot ja lausuma arvioinnista

Huomiot laskelmista

- Käyttöasteolettamat ovat osin korkeita. Syynä markkinatasoa korkeampiin käyttöasteisiin ovat Technopoliksen myynnin organisointi pääosin omalla henkilöstöllä, kannustinjärjestelmä ja palveluliiketoiminnan tuomat edut. Tästä on tehty olettama käyttöasteen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Markkinavuokraolettamat ovat useassa kohteessa korkeat. Syyt tähän ovat samat kuin mitä edellä on esitetty korkeiden käyttöasteiden perusteiksi. Lisäksi Technopoliksen muuntojoustavat kohteet ja joustavat sopimusratkaisut mahdollistavat asiakkaiden kasvun. Technopoliksen tilakanta on myös useilla paikkakunnilla keskimääräistä laadukkaampaa. Edellä mainitut tekijät yhdessä ovat mahdollistaneet nykysopimuskannan korkeat vuokratasot. Tästä on tehty olettama vuokratasojen jatkumisesta korkeana tulevaisuudessa.
- Tuottovaatimukset ovat laskeneet parhaiden kohteiden osalta vuoden 2014 lopun tilanteeseen verrattuna. Mielestämme tämä kehitys on perusteltua.
- Näkemyksemme mukaan tuottovaateet ovat edelleen laskeneet prime –kohteissa.
- Kun prime – kohteita ei ole juurikaan tarjolla, mutta toisaalta rahoituksen saatavuus on helpottunut, korot ovat historiallisen matalalla ja suuri määrä pääomaa etsii kiinteistösijoitus-kohteita, kohdistuu prime miinus – kohteisiin kysyntää enenevässä määrin. Näiden kohteiden tuottovaatimukset ovatkin myös edelleen jonkin verran laskeneet.
- Kiinnostus Secondary –toimistokohteisiin on myös laajentunut ja kategorian parhaiden kohteiden tuottovaatimukset ovat laskeneet.

Lausuma arvioinnista

- Markkina-arvo asettuu arviointitarkkuuden (+/-15 %) piiriin.
- Kohdekohtaiset arviot antavat riittävät ja oikeat tiedot kohteista ja markkina-arvoista ajankohtana 31.12.2015.
- Sijoituskiinteistöjen kokonaisarvo on yksittäisten kohteiden arvojen summa.
- Kaikki edellä esitetyt asiat huomioiden toteamme, että kohdekohtaiset kiinteistöarviot ovat laadittu IFRS:n ja IVS:n vaatimusten mukaisesti ja noudattaen hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.12.2015

Helsinki & Tampere & Oulu 20.1.2016

Realia Management Oy

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

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

Leena Aaltonen
Arviointiasiantuntija, DI
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA), yleisauktorisoitu

- Technopolis Oyj:n sijoituskiinteistöomaisuuden markkina-arvo huomioiden edellä mainitut asiat ajankohtana 31.12.2015 on noin

  miljardi neljäsataakuusikymmentäviisimiljoonaa yhdeksänsataatuhatta euroa
  MEUR 1.465,9

  joka jakautuu seuraavasti:

  -omistuskohteiden arvo MEUR 1.371,9

  -rahoitusleasingkohteiden arvo MEUR 53,6

- Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen arvo on noin

  neljäkymmentämiljoonaa neljäsataatuhatta euroa
  MEUR 40,4

- Lähes kaikki kohteet tuottavat kassavirtaa, joten tuottoarvomenetelmä on sopivin arviointimenetelmä useimpiin kohteisiin.
- Arvioinnin tarkkuus on + / - 15 %
- Arvoajankohta on 31.12.2015