

Tilinpäätös

20
17

TECHNOPOLIS



Tilinpäätös 2017

Sisällys

Hallituksen toimintakertomus	3
Viisivuotiskatsaus.....	14
Konsernin tuloslaskelma	16
Konsernin laaja tuloslaskelma	16
Konsernin tase	17
Konsernin rahavirtalaskelma.....	17
Oman pääoman muutoslaskelma	18
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	19
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	25
Emoyhtiön tuloslaskelma	49
Emoyhtiön tase.....	49
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	50
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	51
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	52
Tunnuslukujen laskentakaavat	60
Hallituksen voitonjakoehdotus	62
Tilintarkastuskertomus	63
EPRA-tunnusluvut.....	66

Technopoliksella vahva vuosi

Vuosi 2017

- Liikevaihto kasvoi 4,4 % edellisvuodesta ja oli 179,7 (172,1) milj. euroa
- Käyttökate kasvoi 4,3 % edellisvuodesta ja oli 97,1 (93,1) milj. euroa
- Taloudellinen vuokrausaste nousi 96,1 %:iin (93,4 %)
- EPRA-tulos kasvoi 15,2 % ja oli 60,6 (52,6) milj. euroa
- EPRA-tulos/osake oli 0,39 (0,40) euroa*
- EPRA-nettovarallisuus/osake kasvoi 8,0 % edellisvuodesta ja oli 4,58 (4,24) euroa
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 1 537,9 (1 624,2) milj. euroa
- Hallitus esittää osingoksi 0,09 (0,12) euroa osakkeelta ja pääoman palautukseksi 0,08 (-) euroa osakkeelta, yhteensä 0,17 (0,12) euroa osakkeelta

Sulkeissa olevat numerot viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ole mainittu.

Technopolis muutti laadintaperiaatteitaan liittyen laskennallisiin veroihin tilikauden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä ja oikaisi tilikauden 2016 luvut sekä kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen luvut tilikaudelta 2017. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuina.

* Merkintäoikeusanti vertailukaudella.

Hallituksen toimintakertomus

Vuosi 2017 oli Technopolikselle vahva. Yhtiön kasvu oli ripeää koko vuoden. Makrotalouden myötätuuli toi taloudelle ja toimistomarkkinoille tervetullutta nostetta. Varsinkin Suomessa talous kasvoi vahvasti. Se näkyi vuokrausasteiden kasvuna, jota tukivat entistä suurempi kysyntä ja markkinoiden tuottovaatimuksen lasku. Kaikki tämä vaikutti taloudelliseen tulokseemme myönteisesti.

Vuonna 2017 konsernin liikevaihto kasvoi 4,4 % edellisvuodesta. Vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi 6,4 %. Kasvu saavutettiin ympäristössä, jossa vuokrien kasvu on ollut melko vaatimaton, etenkin Suomessa. Tärkeimmät operatiiviset tekijät kehityksen taustalla olivat palvelutuottojen kasvu ja vuokrausasteen nousu. Myös vuokrien kasvu vaikutti myönteisesti konsernin liikevaihtoon. Taloudellinen vuokrausasteemme oli vuoden lopussa 96,1 % (93,4 %), ja kasvu oli suurinta Oulussa.

Vuoden lopussa Technopoliksella oli käynnissä viisi organista kasvuhanketta. Näiden investointien kokonaismäärä oli lähes 140 milj. euroa. Lisäksi suunnitteilla on myös useita uusia hankkeita. Käynnissä olevien ja suunniteltujen kampusten laajennusten ansiosta pystymme jatkossakin tarjoamaan asiakkaillemme sellaista joustavuutta, jota he Technopoliksen konseptilta odottavat.

Palveluilla on yhä tärkeämpi rooli liiketoiminnassamme ja ne kasvavat edelleen tasaisesti. Palvelutuotot olivat vuonna 2017 jo 25,4 milj. euroa (+13,2 % edellisvuodesta) ja käyttökate 2,7 milj. euroa (+25,7 % edellisvuodesta). Palvelut muodostavat nyt 14,1 % konsernin liikevaihdosta. Viimeisellä vuosineljänneksellä palveluiden osuus liikevaihdosta oli

Avainluvut

	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
TALOUDELLISET (IFRS)			
Liikevaihto, milj. euroa	179,7	172,1	4,4
Käyttökate (EBITDA), milj. euroa	97,1	93,1	4,3
Omavaraisuusaste, %	44,8	39,7	-
Luototusaste (LTV), %	50,1	58,2	-
TALOUDELLISET (EPRA)			
EPRA tulos, milj. euroa	60,6	52,6	15,2
EPRA tulos / osake, euroa	0,39	0,40	-4,4
Oman pääoman tuotto, %	9,1	8,8	-
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,1	93,4	-
Nettovuokratuotto, %	7,2	7,4	-
EPRA nettovarallisuus / osake, euroa	4,58	4,24	8,0

Huom: Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syyskuun 2016 merkin-täoikeusannin johdosta.

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

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista (tunnusluvuista, jotka eivät perustu tilinpäätösnormistoon) tulivat voimaan heinäkuussa 2016. Technopolis esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja, kuten EPRA:n mukaisia tunnuslukuja, kuvaamaan liiketoimintojensa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Vuoden 2017 tilinpäätöksessä on esitetty avainluvut viiden vuoden ajanjaksolta.

15,3 %. Parhaissa yksiköissämme palvelujen osuus oli yli 20 %. Palvelujen käyttökatemarginaali oli 10,5 % (9,4 %).

Käyvät arvot nousivat 28,3 (0,2) milj. euroa vuonna 2017, millä oli merkittävä vaikutus liikevoittoon.

Vuonna 2017 konsernin käyttökate (EBITDA) kasvoi 4,3 % edellisestä vuodesta ja oli 97,1 (93,1) milj. euroa. Käyttökatemarginaali oli 54,0 %. Käyttökate kasvoi samaan tahtiin liikevaihdon kanssa ja marginaali oli edellisvuoden tasolla. Vertailukelpoisen käyttökateen kasvu vuonna 2017 oli 4,9 %. Tuottovaatimusten lasku oli suurin vaikuttava tekijä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen positiivisten muutosten taustalla.

Yksi tämän vuoden kohokohdista oli strategiaprosessimme saaminen päätökseen kesällä 2017. Yksi päivitetyn strategiamme kulmakivistä on UMA coworking -verkostomme laajentaminen. Uusi UMA coworking-tila Tukholmassa avataan suunnitelmien mukaan huhtikuussa 2018. UMA coworking-tilat tarjoavat Technopolikselle mahdollisuuden laajentaa liiketoimintaansa pienemmillä investoinneilla ja pienem-

Taloudellinen kehitys

	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Konsernin liikevaihto, milj. euroa	179,7	172,1	4,4
Vuokratuotot, milj. euroa	154,3	149,6	3,1
% liikevaihdosta	85,9	87,0	-
Palvelutuotot, milj. euroa	25,4	22,4	13,2
% liikevaihdosta	14,1	13,0	-
Konsernin käyttökate (EBITDA), milj. euroa	97,1	93,1	4,3
Käyttökatemarginaali, %	54,0	54,1	-
Käyttökate, vuokraus, milj. euroa	102,7	98,9	3,8
% vuokratuotoista	66,5	66,1	-
Käyttökate, palvelut, milj. euroa	2,7	2,1	25,7
% palvelutuotoista	10,5	9,4	-
Konsernin liikevoitto, milj. euroa	121,4	89,3	35,8
Liikevoittomarginaali, %	67,5	51,9	-
Tilikauden tulos, milj. euroa	85,2	50,0	70,5
Tulos / osake (EPS), euroa	0,46	0,31	49,0

HUOM: Konsernin käyttökate sisältää kiinteistö- ja palveluliiketoimintojen käyttökatteiden lisäksi konsernitason kulut ja eliminoinnit.

mällä riskillä etenkin markkina-alueilla, joilla markkinoiden tuottovaatimukset ovat alhaiset. Tarkoituksenamme on laajentaa UMA-verkostoa Pohjoismaiden ja Itämeren alueen suurissa kaupungeissa ja keskuksissa.

Vuosi 2017 oli Technopolikselle monella tavalla käänteentekevä. Julkistimme päivitetyn strategiamme ja ryhdyimme heti toteuttamaan sitä innolla. Koko yhtiö tuntuu olevan täynnä virtaa, mikä luo vahvan perustan tulevalle vuodelle.

Taloudellinen kehitys

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto vuonna 2017 oli 179,7 (172,1) milj. euroa, missä oli

kasvua 4,4 % edellisvuodesta. Valuuttakurssimuutokset ja Venäjän ruplan vahvistuminen kasvattivat liikevaihtoa 0,9 milj. eurolla Vertailukelpoisin valuuttakurssin liikevaihto kasvoi 3,9 %.

Vuokratuotot olivat 154,3 (149,6) milj. euroa, missä oli kasvua 3,1 % edellisvuodesta. Kasvu johtui pääasiassa taloudellisen vuokrausasteen noususta etenkin Oulussa. Taloudellinen vuokrausaste oli 96,1 % (93,4 %) vuoden lopussa. Myös vuokrien kasvu sekä muutokset kiinteistökannassa vaikuttivat myönteisesti vuokratuottoihin. Gården kampus Göteborgissa hankittiin heinäkuussa 2016, ja Yliopistonrinteen kampus Tampereella valmistui vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä sekä Delta-kampus Vilnassa vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä.

Käyvän arvon muutokset vuonna 2017:

milj. euroa	Nettotuotto- vaateen muutos	Vuokrausaste- oletettaman muutos	Tilojen uudistustyöt	Muut muutokset	Käynnissä olevat kasvuhankkeet	Yhteensä
Suomi	22,7	-5,6	-9,6	0,9	2,0	10,4
Baltic Rim	12,6	0,8	-6,6	-2,3	6,7	11,2
Skandinavia	10,0	3,2	-4,0	-2,5	0,0	6,7
YHTEENSÄ	45,3	-1,6	-20,2	-3,9	8,7	28,3

* Muut muutokset -eriin sisältyvät markkinavuokrien muutokset, kiinteistöjen ylläpitokuluja ja tuottojen allokointeja sekä inflaatio-olettama.

Kiinteistöjen myynnit Tampereella ja Lappeenrannassa marraskuussa 2016 sekä Jyväskylässä syyskuussa ja marraskuussa 2017 vaikuttivat negatiivisesti vuokratuottojen kasvuun.

Palvelutuottojen kasvu jatkui. Kasvu oli 13,2 % edellisvuoteen verrattuna ja palvelutuotot olivat 25,4 (22,4) milj. euroa vuonna 2017. Palvelujen osuus konsernin liikevaihdosta nousi 14,1 %:iin (13,0 %). Palvelutuotot ja palvelujen osuus liikevaihdosta kasvoivat kaikissa liiketoimintayksiköissä edellisvuoteen verrattuna. Absoluuttinen kasvu oli suurinta Tampereella, pääkaupunkiseudulla, Oulussa ja Vilnassa. Suhteellinen kasvu oli suurinta Vilnassa, Tallinnassa, Pietarissa ja Tampereella.

Kannattavuus

Kiinteistöjen hoitokulut vuonna 2017 olivat 39,4 (39,5) milj. euroa. Konsernin hallinnon kulut olivat 14,7 (13,6) milj. euroa. Liiketoiminnan muut kulut olivat 28,5 (26,3) milj. euroa, missä kasvua oli 8,5 %. Kulujen nousu johtui pääasiassa palvelumyynnin volyymin kasvusta. Kiinteistövero tilikaudelta oli 8,1 (7,4) miljoonaa euroa.

Vuonna 2017 konsernin käyttökate kasvoi 4,3 % edellisvuodesta ja oli 97,1 (93,1) milj. euroa. Käyttökatemarginaali pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 54,0 %

(54,1 %). Valuuttakurssien muutokset ja Venäjän ruplan vahvistuminen euroon nähdessä kasvattivat käyttökate 0,7 (-1,0) milj. eurolla. Vertailukelpoisin valuuttakurssin käyttökate kasvoi 3,6 % ja käyttökatemarginaali oli 53,9 %.

Kiinteistöliiketoiminnan käyttökate kasvoi 3,8 % edellisvuodesta ja oli 102,7 (98,9) milj. euroa. Kiinteistöliiketoiminnan käyttökatemarginaali kasvoi hieman edellisvuodesta ja oli 66,5 % (66,1 %). Palvelujen käyttökate kasvoi 25,7 % ja oli 2,7 (2,1) milj. euroa. Myös palvelujen käyttökatemarginaali parani ja oli 10,5 % (9,4 %). Kasvu johtui mittakaavaeduista, jotka syntyvät palvelumyynnin volyymin sekä kannattavimpien palvelujen osuuden kasvusta. Konsernin käyttökate sisältää kiinteistö- ja palveluliiketoimintojen käyttökatteiden lisäksi konsernitason kulut ja eliminoinnit.

Joulukuun 2017 lopussa Technopoliksen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 537,9 (1 624,2) milj. euroa. Lasku johtui pääasiassa Jyväskylän liiketoimintojen myynnistä marraskuussa. Käyvän arvon muutokset vuonna 2017 olivat yhteensä 28,3 (0,2) milj. euroa. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla oli suurin positiivinen vaikutus käyvän arvon muutokseen. Tilojen uudistustyöt ja vuokrausaste-

oletettaman muutos etenkin Suomen liiketoimintayksiköissä vuoden toisella neljänneksellä pienensi käyvän arvon muutosta. Lisäksi Tallinnassa ja Vilnassa rakenteilla olevilla orgaanisilla kasvuhankkeilla oli positiivinen vaikutus käypiin arvoihin.

Liikevoitto vuonna 2017 nousi 121,4 (89,3) milj. euroon. Kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon positiivisesta muutoksesta, jota vauhditti etenkin tuottovaatimusten lasku. Nettorahoituskulut mukaan lukien realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot laskivat edellisvuodesta ja olivat 22,4 (25,1) milj. euroa. Lasku johtui pienemmästä korollisten velkojen määrästä.

Tulos ennen veroja nousi 99,0 (64,2) milj. euroon. Verot olivat 13,8 (14,2) milj. euroa. Tuloverot olivat 4,5 (6,8) milj. euroa. Niihin sisältyy toisen neljänneksen 1,8 milj. euron oikaisu, joka liittyy kiinteistöjen myynteihin vuonna 2016.

Tilikauden nettotulos kasvoi 70,5 % ja oli 85,2 (50,0) milj. euroa. Osakekohtainen tulos (EPS) nousi 0,46 (0,31) euroon.

Vuonna 2017 EPRA-tulos kasvoi 15,2 % edellisvuodesta ja oli 60,6 (52,6) milj. euroa. Kasvu johtui liikevaihdon ja kannattavuuden kasvusta sekä pienem-

Tase ja rahoitus

	31.12.17	31.12.16	Muutos, %
Taseen loppusumma, milj. euroa	1 719,8	1 823,7	-5,7
Korolliset velat, milj. euroa	805,0	959,9	-16,1
Rahavarat, milj. euroa	71,8	128,0	-44,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	5,1	-11,2
Luototusaste (LTV), %	50,1	58,2	-
Omavaraisuusaste, %	44,8	39,7	-
Korkokatekerroin	4,1	3,7	10,8

mistä nettorahoituskuluista ja veroista. Osakekohtainen EPRA-tulos oli koko vuoden osalta 0,39 (0,40) euroa. Osakekohtaisen tuloksen lasku johtui vuonna 2016 toteutetun merkintäoikeusannin vaikutuksesta osakemäärään. 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.

Tase, rahoitus ja rahavirta

Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma 31. joulukuuta 2017 oli 1 719,8 (1 823,7) milj. euroa, jossa vierasta pääomaa oli 954,9 (1 104,4) milj. euroa.

Konsernin emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma oli 711,2 (662,0) milj. euroa. Oma pääoma kasvoi pääasiassa tilikauden tuloksen ansiosta. Omaa pääomaa kuitenkin pienensivät osingonjako ja hybridilainan koronmaksu (yhteensä 23,3 milj. euroa) sekä muuntoerot (-12,1 milj. euroa). Osakekohtainen oma pääoma oli 4,06 (3,75) euroa ja omavaraisuusaste 44,8 % (39,7 %). Luototusaste oli 50,1 % (58,2 %). Luototusasteen lasku

johtui pääasiassa erääntyvien velkojen lyhentämisestä. Konsernin korkokatekerroin kauden lopussa oli 4,1 (3,7). Konsernin korolliset velat 31. joulukuuta 2017 olivat 805,0 (959,9) milj. euroa. Pitkäaikaisia korollisia velkoja oli 620,5 (825,8) milj. euroa ja lyhytaikaisia korollisia velkoja 184,5 (134,0) milj. euroa. Korolliset velat jakaantuivat seuraavasti: pankkilainat 602,3 (819,5) milj. euroa, vakuudeton joukkovelkakirjalaina 150,0 (150,0) milj. euroa, yritystodistukset 10,0 (54,4) milj. euroa, rahoitusleasing 7,8 (33,4) milj. euroa ja muut velat 34,9 (52,6) milj. euroa. Lisäksi yhtiöllä on 75 milj. euron hybridilaina, joka ei sisällä korollisiin velkoihin. 26.1.2018 Technopolis kuitenkin ilmoitti lunastavansa takaisin vuonna 2013 liikkeeseen laskemansa hybridilainan aikaisimpana mahdollisena lunastusajankohtana 26.3.2018. Takaisinlunastuksen negatiivinen vaikutus yhtiön omavaraisuusasteeseen on noin neljä prosenttiyksikköä.

Korollisten velkojen kesikorko ilman hybridilainaa oli 2,60 % (2,34 %).

Technopoliksella oli 31.12.2017 sitovia käyttämättömiä pitkäaikaisia luottolimiittejä 70,0 (96,6) milj. euroa sekä 25,1 (25,1) milj. euron lyhytaikainen luottolimiitti, josta 0,0 (18,5) milj. euroa oli nostettu kauden lopussa. Lisäksi yh-

Rahoituskulut

	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Rahoituskulut, milj. euroa	-24,4	-28,4	-14,0
Rahoitustuotot, milj. euroa	2,1	3,3	-37,9
Nettorahoituskulut, milj. euroa	-22,4	-25,1	-10,9
Kesikorko, %*	2,60	2,34	-

* Ilman hybridilainaa.

tiöllä on 150,0 (150,0) miljoonan euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden lopussa oli käytössä 10,0 (54,5) miljoonaa euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 71,8 (128,0) miljoonaa euroa vuoden lopussa.

Rahoituskulut

Vuonna 2017 rahoituskulut olivat 4,0 milj. euroa pienemmät kuin vuonna 2016. Tämä johtui korollisten velkojen lyhentämisestä ja realisoituneista valuuttakurssitappioista, jotka liittyivät Venäjän tytäryhtiön euromääräisen lainan takaisinmaksuun vertailukaudella.

Taloudellisten riskien hallinta

Konsernin korolliset velat 31. joulukuuta 2017 olivat 805,0 (959,9) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,5 (5,1) vuotta. Konsernin korollisista veloista 69,0 % (56,7 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 4,6 (4,6) vuotta, mukaan lukien vuosina 2019–2021 alkavat suojaukset. Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousu kasvattaisi korkokuluja 2,5 (2,7) milj. euroa vuodessa.

Konserni altistuu valuuttakurssiriskille Norjan kruunun, Venäjän ruplan ja Ruotsin kruunun osalta. Valuuttakurssimuutosten välittömät vaikutukset

ruplaa, Norjan tytäryhtiöiden 790,6 miljoonaa Norjan kruunua ja Ruotsin tytäryhtiöiden 494,0 miljoonaa Ruotsin kruunua.

Konsernin liikevoiton ja käyttökatteen herkkyyks valuuttakurssimuutoksille 31.12.2017 on esitetty alla.

Investoinnit ja rahavirta

Vuonna 2017 liiketoiminnan rahavirta oli 74,4 (60,2) milj. euroa. Investointien rahavirta oli 15,4 (-75,5) milj. euroa, josta investoinnit sijoituskiinteistöihin olivat -73,7 (-87,0) milj. euroa ja aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden sekä sijoituskiinteistöjen luovutustulot sekä myydyt tytäryhtiöiden osakkeet olivat yhteensä 96,0 (67,9) milj. euroa. Rahoituksen rahavirta oli -146,4 (+102,5) milj. euroa, josta 137,5 (179,3) milj. euroa käytettiin pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten lainojen lyhennyksiin ja 20,4 (20,0) milj. euroa käytettiin osingonmaksuun

Valuuttakurssin %-muutos suhteessa euroon	Transaktio-riskin vaikutus	Muuntoero-vaikutus	Kokonaisvaikutus omaan pääomaan	Oma-varaisuusaste
RUB -10	0,0	-6,9	-6,9	44,6 %
RUB +10	0,0	8,5	8,5	45,1 %
NOK -10	0,0	-7,3	-7,3	44,5 %
NOK +10	0,0	8,9	8,9	45,1 %
SEK -10	0,0	-4,6	-4,6	44,6 %
SEK +10	0,0	5,6	5,6	45,0 %

Valuuttakurssin %-muutos suhteessa euroon	Vaikutus liikevaihtoon, milj. euroa	Vaikutus käyttökatteeseen, milj. euroa
RUB -10	-0,9	-0,7
RUB +10	1,1	0,8
NOK -10	-1,7	-1,0
NOK +10	2,0	1,2
SEK -10	-0,7	-0,5
SEK +10	0,8	0,6

Investoinnit, miljoonaa euroa	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Kiinteistöjen hankinnat	5,8	53,0	-89,1
Organiset kasvuhankkeet	61,7	46,3	33,3
Uudistustyöt ja muut investoinnit	8,5	19,0	-55,1
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	76,1	118,3	-35,7
Investoinnit segmentteittäin:			
Suomi	28,3	37,3	-24,1
Baltia	47,8	23,6	102,8
Skandinavia	-0,1	57,4	-100,1
Investoinnit YHTEENSÄ ml. kiinteistöjen hankinnat	76,1	118,3	-35,7
Divestoinnit	87,7	64,0	37,1

huhtikuussa. Rahavarat 31.12.2017 olivat 71,8 (128,0) milj. euroa. Rahavarojen muutos tammi–joulukuussa oli -56,7 (+87,3) milj. euroa.

Kiinteistökanta, vuokraustoiminta ja -aste sekä asiakaskanta

Kiinteistökanta

Vuoden lopussa Technopoliksen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 1 537,9 (1 624,2) milj. euroa. Vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 701 900 (746 400) neliometriä, josta 14 200 (21 600) neliötä oli uudistustyön alla. Käyvän arvon ja vuokrattavan pinta-alan lasku johtui pääasiassa Jyväskylän liiketoimintojen myynnistä marraskuussa. Lähes kaikki kiinteistöt ovat toimistokiinteistöjä. Lisäksi 38 900 (41 900) neliötä oli vuoden lopussa rakenteilla, ja 13 200 neliön rakennushanke on hyväksytty aloitettavaksi helmikuussa 2018. Technopoliksella on lisäksi rakennusoikeuksia noin 400 000 neliometriä, josta yli 50 % on Suomessa, yli 40 % Venäjällä ja Baltiasa ja alle 10 % Skandinaviassa. Hankin-

noista ja kiinteistöjen myynneistä sekä rakenteilla olevista kehityshankkeista on lisätietoa kohdassa ”Konsernin strategia ja taloudelliset tavoitteet”.

Vuokraustoiminta ja -aste sekä asiakaskanta
Technopoliksella oli 31. joulukuuta 2017 yhteensä noin 1 600 asiakasta. Kymmenelle suurimmalle asiakkaalle oli vuokrattuna noin 22,8 % ja suurimmalle asiakkaalle noin 4,4 % vuokratusta pinta-alasta. Vuonna 2017 kymmenen suurimman asiakkaan osuus vuokratuotoista oli 20,8 % ja suurimman asiakkaan osuus 4,6 %.

Taloudellinen vuokrausaste oli 96,1 % (93,4 %) kauden lopussa. Tekninen vuokrausaste oli 95,2 % (92,3 %).

Vuoden 2017 lopussa Technopoliksella oli yhteensä 3 248 vuokrasopimusta. Yhtiö solmi vuoden aikana 427 (491) uutta sopimusta (mukaan lukien jatkutut ja uusitut sopimukset), joiden kattama vuokrattava pinta-ala oli 114 300 (84 700) neliometriä. Samalla ajanjaksona päättyi 309 (379) sopimusta. Näi-

den kattama vuokrattava pinta-ala oli 45 400 (51 600) neliometriä.

Nykyisen vuokrasopimusrakenteen ansiosta asiakkaat voivat joustavasti muuttaa tilojensa kokoa liiketoiminnan tarpeiden muuttuessa. Tämä on olennainen osa Technopolis-konseptia. Yhtiöllä on vahva, pitkäaikainen kokemus ja osaaminen liiketoimintamallista, ja käytännössä asiassuhteet ovat kestäneet paljon pidempään kuin nykyisten sopimusten keskimääräinen voimassaoloaika. Technopoliksen luottotappiot ovat määrältään vähäisiä. Vuonna 2017 kirjattiin luottotappioita yhteensä 0,07 (0,36) milj. euroa.

Liiketoimintasegmentit

Technopoliksella on kolme liiketoimintasegmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia.

Suomi

Suomi-segmentti sisältää 1.12.2017 alkaen pääkaupunkiseudun, Tampereen, Kuopion ja Oulun liiketoimintayksiköt. Jyväskylän liiketoiminnot myytiin marraskuun 2017 lopussa. Jyväskylä sisältyy tammi–marraskuun 2017 lukuuihin.

Vuokrattava pinta-ala, vuokratuotot sekä käyttökate pienenevät Jyväskylän ja Oulun kiinteistöjen myyntien seurauksena. Keskivuokra oli 17,7 (17,0) euroa neliometriltä kuukaudessa. Taloudellinen vuokrausaste kasvoi pääasiassa Oulun käyttöasteen paranemisen seurauksena. Käyvät arvot laskivat pääasiassa Jyväskylän marraskuun 2017 ja Oulun kiinteistöjen myyntien seurauksena.

Baltic Rim

Baltic Rim -segmentti sisältää kolme kampusta kolmessa eri maassa: Tallinna Virossa, Vilna Liettuaassa ja Pietari Venäjällä.

Sopimuskanta, % pinta-alasta mäturiteetti, vuosia	31.12. 2017	30.9. 2017	30.6. 2017	31.03. 2017	31.12. 2016
< 1	15	16	16	21	19
1-3	28	21	21	20	21
3-5	12	19	19	18	17
> 5	17	16	16	15	16
Toistaiseksi voimassa olevat	26	29	29	25	27
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	34	34	34	34	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	372,0	389,9	397,6	389,1	392,7

Vuokrattava pinta-ala, liikevaihto ja käyttökate kasvoivat edellisvuodesta. Kasvu johtui pääasiassa uuden rakennuksen valmistumisesta Vilnassa. Myös vuokrien kasvulla oli myönteinen vaikutus. Venäjän ruplan vahvistumisella oli 1,1 (-0,8) milj. euron positiivinen vaikutus liikevaihtoon ja 0,8 (-0,6) milj. euron positiivinen vaikutus käyttökatteeseen edellisvuoteen verrattuna. Vuokrausasteet olivat edelleen erit-

täin korkeita. Käyvät arvot nousivat pääasiassa Vilnan uuden kiinteistön ja markkinoiden tuottovaatimuksen laskun seurauksena.

Skandinavia

Osloin kampuksen lisäksi Skandinavia-segmenttiin on 1.7.2016 alkaen kuulunut kampus Göteborgissa Ruotsissa.

Segmentti-informaatio

Suomi	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Liikevaihto, milj. euroa	117,7	120,5	-2,4
Vuokratuotot, milj. euroa	97,5	102,0	-4,4
Palvelutuotot, milj. euroa	20,2	18,6	8,8
Käyttökate, milj. euroa	61,5	64,3	-4,4
Käyttökatemarginaali, %	52,2	53,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa*	890,9	997,6	-10,7
Kampuksia, lkm	12	15	-
Vuokrattava pinta-ala, m² *	425 000	486 500	-12,6
Keskimääräinen vuokra, euroa/m²/kk *	17,7	17,0	4,3
Taloudellinen vuokrausaste, % *	94,5	90,7	-
Markkinoiden nettotuottovaade, ka, % *	7,3	7,6	-

* Kauden lopussa.

HUOM: 12/17: 4 500 m² uudistustyön alla, 12/16: 9 700 m² uudistustyön alla.

Baltic Rim	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Liikevaihto, milj. euroa	36,0	29,5	22,2
Vuokratuotot, milj. euroa	32,5	26,9	20,7
Palvelutuotot, milj. euroa	3,6	2,6	38,7
Käyttökate, milj. euroa	21,5	16,6	29,7
Käyttökatemarginaali, %	59,6	56,1	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa*	325,2	292,3	11,3
Kampuksia, lkm	3	3	-
Vuokrattava pinta-ala, m ² *	176 000	161 200	9,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ² /kk*	15,7	14,9	5,7
Taloudellinen vuokrausaste, % *	99,7	99,7	-
Markkinoiden nettotuottovaade, ka, % *	8,1	8,7	-

*Kauden lopussa.

HUOM: 12/17: 8 400 m² uudistustyön alla, 12/16: 8 600 m² uudistustyön alla.

Skandinavia	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Liikevaihto, milj. euroa	26,0	22,0	17,9
Vuokratuotot, milj. euroa	24,4	20,7	17,7
Palvelutuotot, milj. euroa	1,6	1,4	20,9
Käyttökate, milj. euroa	14,1	12,2	15,9
Käyttökatemarginaali, %	54,4	55,4	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. euroa*	321,9	334,3	-3,7
Kampuksia, lkm	2	2	-
Vuokrattava pinta-ala, m ² *	100 900	98 700	2,2
Keskimääräinen vuokra, euroa/m ² /kk*	19,5	22,3	-12,5
Taloudellinen vuokrausaste, % *	97,5	96,8	-
Markkinoiden nettotuottovaade, ka, % *	5,3	5,5	-

*Kauden lopussa.

HUOM: 12/17: 1 300 m² uudistustyön alla, 12/16: 3 300 m² uudistustyön alla.

Käynnissä olevat orgaaniset kasvuhankkeet

Alue	Nimi	Esivuokrausaste, %	Vuokrattava pinta-ala, m ²	Kokonaisinvestointi, milj. euroa	Vakiintunut tuotto, %	Valmistuminen
Helsinki	Ruoholahti 3	41,8	10 300	33,2	7,0	7/2018
Tallinna	Löötsa 12	72,4	9 700	13,6	9,0	7/2018
Vilna ²⁾	Penta	91,5	13 800	32,0 ²⁾	8,4	10/2017
Vantaa	Aviapolis Bldg H	0,0	5 100	15,1	8,0	11/2018
YHTEENSÄ			38 900	93,9		
Tampere	City Center	39,4	13 200	46,0	7,5	10/2019
Käynnissä ja hyväksytty YHTEENSÄ			52 100	139,9		

¹⁾ Vakiintunut tuotto = arvioitu nettotuotto / hankintameno.

²⁾ Kokonaisinvestointi mukaan lukien viereinen tontti, johon on mahdollista rakentaa toimistotilaa vähintään 20 000 m².

Vuokrattava pinta-ala, vuokratuotot, liikevaihto sekä käyttökate kasvoivat vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna pääasiassa Göteborgin kampuksen hankinnan seurauksena heinäkuussa 2016. Samasta syystä keskivuokra kuitenkin laski. Göteborgin kampus on toistaiseksi käytännössä yhden vuokralaisen kampus, mikä selittää myös Skandinavia-segmentin alhaiset palvelutuotot. Göteborgin ankkurivuokralaisen kanssa solmittiin uusi kolmen vuoden vuokrasopimus vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä ja sopimus tuli voimaan 1.1.2018. Uudessa vuokrasopimuksessa on sovittu aiempaa korkeammasta vuokrasta. Norjan kruunun heikkeneemisellä oli pieni negatiivinen vaikutus liikevaihtoon ja käyttökatteeseen.

Konsernin strategia ja taloudelliset tavoitteet

Kesällä 2017 Technopolis sai päätökseen kattavan, konsernin strategiaa ja strategisia ja taloudellisia tavoitteita koskeneen arvioinnin ja julkisti sen tulokset 2.6.2017. Päivitetty strategia koskee vuosia 2017–2020 ja antaa suunnan myös tuleville vuosille. Keskeiset asiat ovat:

- Technopoliksen konseptin vahvistaminen. Konsepti tuottaa korkean vuokrausasteen, korkean asiakkaan kokeman lisäarvon ja vuokratason sekä korkean asiakastyytyväisyyden
- Olemassa olevien kampusten laajentaminen orgaanisilla kasvuhankkeilla
- UMA coworking -verkoston merkittävä laajentaminen
- Palveluliiketoiminnan ja sen kannattavuuden kasvattaminen
- Arvoa luovien yritystalojen toteuttaminen Pohjoismaiden ja Itämeren alueella
- Strategian ja investointien toteuttaminen ilman uusia osakeantajeja

Uudet pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka ovat:

- Osakekohtaisen EPRA-tuloksen kasvu 8–10 % vuodessa
- Oman pääoman tuotto laskettuna EPRA-tuloksesta yli 8 % vuodessa
- Osakekohtaisen EPRA-nettovarallisuusarvon kasvu vähintään 5 % vuodessa
- Omavaraisuusaste yli 35 %
- Tavoitteena maksaa vuosittain kasvava osinko, joka on 40–60 % operatiivisesta EPRA-tuloksesta.

Nykyisen kiinteistö- ja palveluliiketoiminnan kannattavuuden kasvattamisen lisäksi yhtiön tavoitteena on lisätä orgaanisia kasvuhankkeita. Technopolis ennakoii investoivansa orgaanisiin kasvuhankkeisiin yhteensä 200–250 milj. euroa vuosina 2017–2020. UMA-työtilojen verkoston kehittämiseen suunnataan noin 30 milj. euroa viiden seuraavan vuoden aikana. Lisäksi Technopolis arvioi käyttävänsä yritysostoihin 100–200 milj. euroa vuosina 2017–2020. Yritystaloja tehdään kuitenkin vain silloin, kun edellytykset arvon luomiseksi ovat olemassa.

Technopoliksen tavoitteena on toteuttaa tätä strategiaa ilman uusia osakeantajeja sillä edellytyksellä, ettei mikään äkillinen, ennakoimaton tapahtuma vaadi uutta pääomaa.

Orgaaniset kasvuhankkeet
Orgaanisia kasvuhankkeita oli käynnissä 31. joulukuuta 2017 seuraavasti:

13.12.2017 Technopolis päätti 46 milj. euron investoinnista uuteen toimistokampukseen Tampereelle. Uusi Asemakeskuksen kampus on erinomaisten kulkuyhteyksien varrella Tampereen ydinkeskustassa. Rakennustyöt alkavat

suunnitelman mukaan helmikuussa 2018. Hankkeen on määrä valmistua joulukuussa 2019, ja ensimmäisten vuokrasopimusten on määrä alkaa tammikuussa 2020.

Käynnissä olevista orgaanisista kasvuhankkeista Penta-kampus Vilnassa saatiin osittain valmiiksi lokakuussa, ja 45,1 % vuokrattavasta pinta-alasta luovutettiin ankkuriasiakkaalle 4.10.2017. Vuoden lopussa esivuokrausaste oli 91,5 %.

Aviapoliksen H-rakennuksen laajennus käynnistettiin vuoden toisella neljänneksellä. Hankkeen arvo on 15,1 milj. euroa, ja hankkeen on määrä valmistua marraskuussa 2018. Laajennus kasvattaa vuokrattavaa pinta-alaa 5 100 neliömetrillä, minkä myötä kampuksen vuokrattava pinta-ala nousee noin 30 000 neliöön. Laajennuksen jälkeen Technopolis voi vielä kasvattaa kampusta 25 000 neliöllä.

Hankinnat ja kiinteistöjen myynnit

22.12.2017 Technopolis allekirjoitti sopimuksen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen 19 prosentin epäsuoran osakeomistuksen ostamisesta Technopolis AS -yhtiössä. Technopolis AS omistaa Technopoliksen Forneburnin kampuksen Oslossa, Norjassa. Kaupan jälkeen Technopolis Oyj:n omistus Technopolis AS -yhtiöstä on 100 prosenttia. Nettokauppahinta, noin 121 miljoonaa norjan kruunua (noin 12,3 miljoonaa euroa), vastaa ostettavien osakkeiden osuutta kohteen käyvästä arvosta. Kauppa saatiin päätökseen 31.12.2017.

22.12.2017 Technopolis allekirjoitti sopimuksen, jolla se myi Savonia-ammatikorkeakoululle 2 754 m² Microkadun kampuksestaan Kuopiossa. Savonia rakentaa myös uuden 3 400 m²

rakennuksen kampukselle. Kaupan ja uuden rakennuksen valmistumisen jälkeen vuoden 2018 loppuun mennessä Savonian omistusosuus Microkadun kampuksesta on noin 18,9 %.

21.11.2017 Technopolis allekirjoitti kauppasopimuksen Jyväskylän liiketoimintojensa myynnistä. Kauppahinta oli 104,5 miljoonaa euroa, mikä vastasi suunnitteleen myytävien kiinteistöjen käypää arvoa. Ostajat olivat Kielo AB:n omistamia kiinteistöyhtiöitä. Kielo AB:n omistaa Brunswick Real Estate ja ryhmä kansainvälisiä sijoittajia. Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä noin 49 000 m². Kauppa saatiin päätökseen marraskuun lopussa.

6.9.2017 Technopolis Oyj allekirjoitti sopimuksen, jonka myötä se myi osan omistuksistaan Jyväskylässä. Kauppa sisälsi Viveca-toimistorakennuksen ja Hippoksen urheilupuiston alueella sijaitsevan tontin. Ne myytiin paikallisten yksityisten sijoittajien omistamalle yritykselle. Myytyjen omaisuuserien vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 6 800 neliötä. Myynti toteutettiin käypään arvoon.

6.4.2017 Technopolis kertoi ostavansa Vilnasta rakenteilla olevan toimistorakennuksen oman kampuksensa naapurista Ozasin alueelta. Samassa yhteydessä tehtiin kauppasopimus vieraisesta tontista, jolle on mahdollista rakentaa toimistotilaa vähintään 20 000 neliometriä. Tontin hankinta saatiin päätökseen 15.9.2017. Tonttikauppa mahdollistaa orgaanisen kasvun jatkumisen tulevana vuosina. Investoinnin arvo toimistokiinteistö mukaan lukien oli yhteensä 32 milj. euroa. Tontin myyjä oli ICOR Group.

Palveluliiketoiminnan kasvattaminen ja kannattavuus
Palveluliiketoiminta on kasvanut ja sen kannattavuus parantunut suunnitellus-

ti. Vuonna 2017 palvelutuotot kasvoivat 13,2 % edellisvuodesta ja olivat 25,4 (22,4) milj. euroa. Palvelujen osuus konsernin liikevaihdosta oli 14,1 % (13,0 %). Palvelujen osuus koko vuoden 2017 liikevaihdosta oli jo yli 20 % joillakin kampuksilla Suomessa. Osuus on pienempi Baltic Rim- ja Skandinavia-segmenttien kampuksilla, mutta näillä kansainvälisillä kampuksilla palvelumyynti kasvoi keskimäärin peräti yli 30 % edellisvuoteen verrattuna. Nopeimmin kasvavia palveluja ovat työympäristöratkaisut ja muuttopalvelut sekä kokouspalvelut.

Palveluliiketoiminnan käyttökate kasvoi 25,7 % edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna ja oli 2,7 (2,1) milj. euroa. Käyttökatemarginaali oli 10,5 % (9,4 %). Palveluliiketoiminnan kannattavuutta vahvistivat mittakaavaedut sekä korkeampikatteisten palvelujen suhteellisen osuuden kasvu. Yhtä yksikköä lukuun ottamatta kaikkien liiketoimintayksiköiden palveluliiketoiminnan kannattavuus parani edellisvuoteen verrattuna.

UMA coworking -verkoston kehitys

UMA-liiketoiminnan johtamisesta ja laajentamisesta vastaava johtaja aloitti tehtävässään joulukuussa 2017. Yhdessä paikallisten liiketoimintayksiköiden johtajien kanssa UMA-tiimi etsii aktiivisesti uusia tiloja verkoston laajentamiseksi sekä Technopoliksen nykyisissä toimintamaissa että muualla Pohjoismaiden ja Itämeren alueella.

Lokakuussa yhtiö allekirjoitti ensimmäisen vuokrasopimuksen uudesta UMA coworking -tilasta Tukholmassa. Sen vuokrattava pinta-ala on noin 2 350 neliötä ja tila on tarkoitettu avata huhtikuussa 2018.

Makroympäristö

%	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä
BKT:n kasvuennuste						
vuosimuutos '16-17	+3,1	+2,1	+3,1	+4,4	+3,6	+1,9
vuosimuutos '17-18	+2,5	+1,9	+2,8	+3,3	+3,0	+1,9
vuosimuutos '18-19	+2,0	+1,8	+2,3	+3,0	+2,8	+1,5

KHI:n kasvuennuste

vuosimuutos '16-17	+1,0	+1,9	+1,9	+3,7	+3,8	+3,7
vuosimuutos '17-18	+1,7	+1,6	+2,1	+3,3	+2,9	+3,8
vuosimuutos '18-19	+2,0	+1,9	+2,3	+2,8	+3,0	+4,0

Lähde: OECD, marraskuu 2017

Toimistomarkkinat

Suomi

%	SUOMI			
	HMA	Oulu	Tampere	Kuopio
MARKKINA				
Toimistojen vajaakäyttöaste				
Liikekeskusta	10,0	n/a	n/a	n/a
Kaupungin keskiarvo	13,4	10,1	14,8	n/a
Toimistojen tuottovaatimus				
Liikekeskusta	4,1	7,5	6,75	8,0-9,0
Kaupungin keskiarvo	4,1-6,5	7,5-8,5	6,75-8,0	8,5-10,0*
TECHNOPOLIS				
Vajaakäyttöaste	6,3	8,0	2,3	3,5

Lähde: Catella

* Reuna-alue, ei kaupungin keskiarvo.

HUOM: Markkinatiedot sekä Technopoliksen tiedot 12/17.

Muut markkinat

	RUOTSI Göteborg	NORJA Oslo	VIRO Tallinna	LIETTUA Vilna	VENÄJÄ Pietari
%					
MARKKINA					
Toimistojen vajaakäyttöaste					
A-luokka / liikekeskusta*	3,0-4,0	n/a	4,5	2,0	6,1
B-luokka / kaupungin ka*	9,0-10,0 ¹	12,7 ¹	9,5/9,0*	4,2/3,4*	7,9
Toimistojen tuottovaatimus					
A-luokka / liikekeskusta*	4,0	3,75**	<7,0	n/a	9,5-11,5***
B-luokka / kaupungin ka*	4,75 ¹	4,5-5,25	8,0-9,25	6,5**	n/a
TECHNOPOLIS					
Vajaakäyttöaste	0,0	3,6	0,9	0,0	0,0

Lähteet: Göteborg, CBRE; Oslo, Cushman & Wakefield, Tallinna ja Vilna: Newsec; Pietari: JLL

¹ Keskimääräinen vajaakäyttöaste/tuottovaatimus Gårdan alueella Göteborgissa ja Fornebun alueella Oslossa.

** Prime-toimistojen ja liikeltilojen tuotto.

*** Prime-toimistojen ja ostoskeskusten tuotto 9/17.

HUOM: Markkinatiedot 9/17 ja 12/17, Technopoliksen tiedot 12/17.

Toimintaympäristö

Suomessa tehtiin vuosina 2006–2016 kiinteistöinvestointeja keskimäärin 3,75 mrd. eurolla vuodessa. Vuonna 2017 kiinteistöinvestointien määrä oli poikkeuksellisen suuri, yli 10 mrd. euroa. Kauppojen kokonaisarvo nousi 41 % ennätysvuodesta 2016. Investointiaktiiviteettia tukivat muutama erittäin suuri kauppa ja kansainvälinen kysyntä. Noin 73 % investoinneista tekivät kansainväliset sijoittajat. Kansainvälinen kysyntä näkyi myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Toimistokiinteistöjen osuus investoinneista oli 42 % vuonna 2017.

Pääkaupunkiseudulla talouskasvu näkyi vapaan toimistotilan vähenemisenä ensimmäistä kertaa sitten syksyn 2015. Toimistotilaa on kuitenkin edelleen vapaana yhteensä 1,15 miljoonaa ne-

liömetriä, ja vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa 13,4 %. Uusien vuokrasopimusten lisäksi vapaata tilaa vähensi toimistotilojen muuntaminen asunnoiksi ja hotelleiksi. Vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla valmistui noin 70 000 neliömetriä uutta toimistotilaa eli kaksi kertaa niin paljon kuin vuonna 2016. Tuottovaatimukset laskivat, ja tämä trendi vaikuttaa laajentuneen myös Helsingin keskustan ulkopuolisille alueille. Vuoden lopussa uutta toimistotilaa oli rakenteilla noin 148 000 neliömetriä. Joulukuussa korkeimmat keskimääräiset kuukausivuokrat (brutto) olivat 32,5 euroa neliöltä Helsingin keskustassa, 23 euroa neliöltä Ruoholahdessa ja 18,75 euroa neliöltä Aviapoliksessa. Oulussa markkinatilanne on käytännössä pysynyt kuluneen vuoden ajan vakaana. Vaikka vajaakäyttöaste on

melko korkea, kysyntää on. Kysyntää tukee varsinkin IT-alan toipuminen ja työpaikkojen määrän voimakas kasvu alalla. Toimistotilan tehokkaan käytön ja uusien rakennushankkeiden vuoksi toimistotilan tarjonta ei ole vähentynyt. Kysyntä on painottunut laadukkaisiin toimitiloihin. Vuokrat ovat keskimäärin 12–15 euroa neliöltä kuukaudessa.

Tampereella vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa 14,8 %, eli edelleen ennätyskellisen korkea, ja sen arvioidaan pysyvän korkeana vielä jonkin aikaa. Toimistotilojen kysyntä on kasvanut hieman, mutta samalla tiloja on vapautunut. Toimistotilojen tuottovaatimus on 6,75–8,0 %. Vuokrat ovat 14–19 euroa neliöltä kuukaudessa.

Kuopio on Suomen kasvavia kaupunkia. Sen asukasmäärä on noussut maltillisesti 30 vuoden ajan. Markkinatuntuma on, että toimistotilaa on kysyntään nähden riittävästi tai tiloissa on hieman ylitarjontaa. Toimistojen vuokrataso nykyaisissa toimistorakennuksissa Kuopiossa on 15–18 euroa neliöltä kuukaudessa.

Tiedot Suomen toimistomarkkinoista ovat Catellalta.

Muut markkinat

Korkeatasoisten toimistotilojen tuottovaatimukset ovat laskeneet kaikissa Pohjoismaissa vuoden 2013 lopusta lähtien. Matalin, vain 3,5 %:n tuottovaatimus on Tukholmassa liikekeskustassa ja toiseksi matalin, 3,75 %, Oslolla. Tukholmassa korkeatasoisten toimistokiinteistöjen vuokrat ovat nousseet nopeasti viime vuosina. Tässä asiassa Ruotsi eroaa selvästi muista Pohjoismaista. Vuonna 2017 tilanne kääntyi kansainvälisten kiinteistöinvestointien osalta: Ruotsissa kauppojen kokonaisarvo (asuntoja lukuun ottamatta) oli 10,8 mrd. euroa (noin -25 %:n lasku edellis-

vuodesta), ja Suomessa vastaava luku oli hieman alle 9 mrd. euroa. Erotus Suomen ja Ruotsin välillä on poikkeuksellisen pieni. Kiinteistöinvestoinnit ovat Ruotsissa vähentyneet varsinkin vuoden loppua kohti. Lisäksi ulkomaiden sijoittajien osuus Ruotsin kokonaisinvestoinneista oli vain 14 % (noin 2 mrd. euroa), kun vastaava määrä oli Suomessa 73 % (noin 7 mrd. euroa). (Lähde: Catella)

Göteborgissa kiinteistöinvestoinnit olivat vuonna 2017 noin 10,3 mrd. kruunua, josta investoinnit toimistotiloihin olivat 4,6 mrd. kruunua. Nykyinen toimistokanta on noin 3,1 miljoonaa neliömetriä, josta 800 000 neliötä on keskustan alueella. Vajaakäyttöasteen arvioidaan olevan liikekeskustassa noin 3–4 % ja Gårdan alueella noin 9–10 %. Göteborgin keskustassa olevan suuren kysynnän vuoksi markkinavuokrat ovat nousseet myös kauempana keskustasta, kuten Gårdassa ja Lindholmenissa. Korkeatasoisten toimistotilojen vuokra Gårdassa on tällä hetkellä 2 600 kruunua neliöltä vuodessa. Göteborgissa tuottovaatteen ovat laskeneet jo pitkään ja ovat nykyään 4,0 % keskustassa ja noin 4,25 % muualla keskikaupungilla. Korkeatasoisten toimistotilojen tuotto Gårdassa on noin 4,75 %. (Lähteet: CBRE)

Oslolla kauppojen kokonaisarvo oli 14.12.2017 mennessä jo melkein 83 mrd. Norjan kruunua, josta kansainvälisten sijoittajien osuus oli 19 %. Uusien sopimusten vuokrat ovat nousseet Oslolla kaikilla alueilla. Keskivuokra on 2 080 kruunua neliöltä ja keskustan korkeatasoisissa toimistoissa 4 300 kruunua neliöltä. Fornebun uusissa rakennuksissa vuokrat ovat tyypillisesti noin 2 050 kruunua neliöltä. Vajaakäyttöaste laski Fornebussa merkittävästi vuoden mittaan ja oli vuoden lopussa noin 12,7 %. Korkeatasoisten toimistotilojen tuottovaatimus on Oslon keskus-

tassa historiallisen pieni, 3,75 %, mutta laskupaineesta on merkkejä edelleen. Fornebun alueella tuottovaatimus on noin 5,25 %. Keskustan ja reuna-alueiden välinen tuottovaatimusten ero kapenee keskeisillä paikoilla sijaitsevien kohteiden rajallisen tarjonnan vuoksi. (Lähde: Cushman & Wakefield)

Tallinnan toimistomarkkinoilla on hieman ylitarjontaa. Vuonna 2017 uusia toimistotiloja odotetaan valmistuvan 23 500 neliömetriä (59 000 neliötä), mutta vain noin 5 % kuuluu A-luokkaan (30 % vuonna 2016). Tämä johtuu tonttimaan vähäisestä määrästä Tallinnan keskustassa. Lyhyellä aikavälillä rakentamisen määrän odotetaan kasvavan. Nykyaikaisten toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste on 9,0 %. A-luokassa vajaakäyttöaste on 4,5 %. Vapaiden toimistotilojen määrä kaikkein halutuimmilla alueilla ja uusissa A-luokan rakennuksissa on edelleen marginaalinen, mutta tilanteen odotetaan muuttuvan uusien tilojen valmistuessa vuonna 2018, sillä niitä on merkittävä määrä. A+-luokan toimistojen vuokratasot ovat 15–18 euroa neliöltä kuukaudessa ja A-luokan 13,5–17,0 euroa. Uusien ja vanhojen toimistojen hintaeron ennakoidaan kasvavan. Korkeatasoisten toimistotilojen keskimääräinen tuottovaatimus laski, ja se on tällä hetkellä hieman alle 7 %. (Lähde: Newsec)

Vilnan toimistokannan vuokrattavissa oleva bruttopinta-ala (GLA) oli 595 500 neliömetriä joulukuun 2017 lopussa. Arvioiden mukaan vuosina 2018–2019 nykyaikaisen toimistotilan määrä kasvaa vielä 128 050 neliometrillä, josta arviolta 80 % on A-luokan toimistotilaa. Aktiivisesta rakentamisesta huolimatta A-luokan kiinteistöjen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli neljännellä vuosineljänneksellä 2,0 % ja B-luokan kiinteistöjen 4,2 %. Korkeatasoisten toimisto-

tilojen tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupainetta. Tuottovaatimus oli 6,5 % toimisto- ja liiketilojen osalta. Houkuttelevimmissa kiinteistöissä luku on jopa puoli prosenttiyksikköä matalampi. Korkeatasoisten toimistojen vuokrat nousivat hieman sekä A- että B-luokassa, ja nousun odotetaan jatkuvan. Neljännellä vuosineljänneksellä A-luokan toimistotilojen keskivuokra Vilnan keskustassa oli 14–16 euroa neliöltä kuukaudessa. (Lähde: Newsec)

Pietarin toimistokanta oli vuoden 2017 lopussa 3,12 miljoonaa neliometriä, josta A-luokan toimistojen osuus oli 29,9 % ja B-luokan 70,1 %. Uusia toimistotiloja valmistui vuonna 2017 yhteensä 114 070 neliötä. IT-alan osuus kaikesta vuokratasosta oli 41 % ja kaivosalan osuus 20 %. A-luokan toimistojen keskimääräinen vajakäyttöaste oli Pietarissa 6,1 % ja B-luokan toimistojen 7,9 % joulukuun lopussa. Ruplamääräinen vuokrataso pysyi vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä vakaana A-luokan toimistojen osalta ja nousi hieman B-luokan toimistojen osalta. Keskimääräinen vuokrataso oli A-luokan toimistoissa noin 1 691 ruplaa neliöltä kuukaudessa ja B-luokan toimistoissa noin 1 189 ruplaa. Korkeatasoisten toimistotilojen tuottovaatimukset pysyivät ennallaan. (Lähde: JLL)

Arvio riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Riskienhallintaprosessi

Yrityksen riskienhallinnan tarkoituksena on varmistaa yhtiön liiketoiminnan tavoitteiden saavuttaminen sekä tunnistaa, arvioida ja mitata merkittäviä riskejä ja epävarmuustekijöitä, sekä vähentää niiden vaikutusta. Lisäksi riskejä seurataan osana päivittäistä liiketoiminnan johtamista. Technopoliksen riskienhallintaprosessi on kuvattu tar-

kemmin [vuoden 2017 selvityksessä halinto- ja ohjausjärjestelmästä](#).

Taloudellisten riskien hallinnan tarkoituksena on turvata yhtiön toiminnalle tehokas ja kilpailukykyinen rahoitus ja pienentää rahoitusmarkkinoiden vaihtelujen kielteisiä vaikutuksia sen liiketoimintaan. Taloudellisia riskejä ja taloudellisten riskien hallintaa kuvataan tarkemmin vuoden 2017 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22), tämän raportin kohdassa ”Taloudellisten riskien hallinta” sekä [yhtiön verkkosivuilla](#).

Hallituksen toimintakertomuksessa ja vuoden 2016 vuosikertomuksessa yhtiö on esitellyt tärkeimmät liiketoimintariskinsä. Vuoden 2017 aikana mikään tuollain tunnistetuista riskeistä ei toteutunut merkittäväällä tavalla.

Myöhään syksyllä 2017 tehdyssä uusimassa riskiarvioinnissa yhtiön johto arvioi merkittävimmiksi Technopoliksen liiketoimintaan vaikuttaviksi riskeiksi taloudelliset, strategiset ja ulkoiset riskit. Operatiivisten riskien arvioitiin olevan vähiten merkittäviä. Yhtiön hallitus on käynyt läpi tämän arvion. Tärkeimpien riskien vaikutusta vähentäviä toimenpiteitä on kuvattu tarkemmin yhtiön verkkosivuilla.

Merkittävimmät riskit

Olenneimpien ulkoisten riskien arvioitiin liittyvän markkinadynamiikkaan, kuten entistä kovempaan kilpailuun perinteisillä toimistomarkkinoilla ja/tai Technopoliksen mallin kanssa kilpaileviin uusiin liiketoimintamalleihin. Kilpailu voi kiristyä esim. coworking-tai muiden uusien liiketoimintamuotojen kautta. Lisäksi esim. toimistotilojen ylitarjonnasta tai talouden laskusuhdanteesta johtuvat odottamattomat markkinaolosuhteiden muutokset voivat estää Technopolista saavuttamasta kasvu- tai kannattavuustavoitteitaan.

Yleisen taloudellisen ympäristön muutoksilla voi olla haitallinen vaikutus yhtiön asiakkaisiin ja siten konsernin liiketoimintaan. Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla ei kuitenkaan ole suoraa vaikutusta yhtiön liikevaihtoon, käyttökatteeseen tai rahavirtaan. Sijoituskiinteistöjen arvon negatiivinen muutos voi heikentää yhtiön liikevoittoa ja nettotulosta sekä omavaraisuusastetta, mikä voi laukaista lainojen kovenanttiehtoja.

Oleelliset strategiset riskit ovat investointeihin, strategisten tavoitteiden saavuttamiseen ja ICT:hen liittyviä riskejä. On olemassa riski, että yhtiö tekee kannattamattomia investointeja ja/tai maksaa hankinnoistaan liian korkean hinnan esim. markkinoiden ja/tai liiketoiminnan kehitykseen liittyvien väärin oletusten perusteella.

Lisäksi yhtiöllä voi olla epärealistisia odotuksia palveluliiketoiminnan kehittämiseen liittyen, ja se on saattanut arvioida väärin kykynsä kehittää uusia palveluja.

On mahdollista, että yhtiö ei välttämättä pysty aloittamaan kaikkia tai joitakin suunnittelemissaan orgaanisen kasvun hankkeista. Tämä voi johtua joko vähäisestä kysynnästä ja/tai kovasta tai kasvavasta kilpailusta. Uusien rakennushankkeiden osalta Technopolis keskittyy laatuun ja kiinteistöjen hallittavuuteen koko niiden elinkaaren aikana. Suunnitteluvaiheessa kiinnitetään huomiota kiinteistön ylläpito- ja korjaustarpeisiin, jotta voidaan toteuttaa energiankulutukseen, toimitilojen muunneltavuuteen ja kierrätyspotentiaaliin liittyviä ympäristön kannalta kestäviä ratkaisuja. Kiinteistöjä hankkiessaan Technopolis tekee vakimuotoiset kiinteistö- ja ympäristökatselmuksot ennen kaupan tekemistä. Kaikille kiinteistöille otetaan tavanomaiset täysarvo- ja keskeytysvakuutukset.

Technopolis saattaa myös välttää riskejä liikaa investoidessaan uusiin nopeasti kehittyviin alueisiin.

Lisäksi on olemassa riski, ettei yhtiö pysty vastaamaan kilpailuun tai hyödyntämään digitalisoinnin tuomia liiketoimintamahdollisuuksia (sekä kasvua että tehokkuutta) täysimääräisesti.

Technopoliksen liiketoiminnassa oleelliset taloudelliset riskit ovat rahoitukseen ja jälleenrahoitukseen liittyviä riskejä sekä valuuttakurssien epäedullisiin liikkeisiin liittyviä riskejä, jotka saattavat johtaa kannattavuuden heikkenemiseen. Lisäksi on mahdollista, että yhtiö epäonnistuu erääntyvien velkojensa jälleenrahoittamisessa edullisin ehdoin, tai ei pysty takaamaan riittäviä rahoitusvaroja strategisten investointiensä rahoittamiseksi ja/tai kasvutavoitteidensa saavuttamiseksi. Taloudellisia riskejä on kuvattu tarkemmin tämän raportin kohdassa ”Taloudellisten riskien hallinta” sekä vuoden 2017 tilinpäätöksen liitetiedoissa (liitetieto 22).

Merkityksellisin operatiivinen riski liittyy henkilöstöresursseihin ja yhtiön kykyyn houkuttaa ja sitouttaa tarvittavaa avainhenkilöstöä toteuttamaan päivitettyä strategiaa.

Lisäksi Technopoliksen liiketoiminta on maantieteellisesti suhteellisen keskittynyttä: Suomen osuus konsernin sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta on 57,9 % ja liikevaihdosta 65,5 % vuonna 2017. Merkittäviä asiakaskeskittymiä ei ole. Osana asiakasriskien hallintaa Technopoliksen vuokrasopimukseen sisältyy vuokravakuusjärjestelyjä.

Konsernin vuokrasopimukset ovat joko kiinteitä tai toistaiseksi voimassa olevia. Yhtiö pyrkii käyttämään molempia vuokrasopimustyyppisiä mark-

kinatilanteen, kyseisen kiinteistön ja asiakkaan toimialan mukaan. Vuoden 2017 lopussa vuokrasopimusportfolion toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset ja vuokrasopimukset, jotka voitaisiin irtisanoa ja neuvotella uudeleen seuraavien 12 kuukauden kuluessa, muodostivat noin 41 % (46 %) sopimuskannasta. Keskimääräinen vuokrasopimuskausi oli katsauskauden lopussa 34 (35) kuukautta. Vaikka vuokrasopimusten joustavuudesta voi muodostua konsernille riski, se on olennainen osa Technopoliksen palvelukonseptia. Yhtiöllä on vahva, pitkäaikainen kokemus tästä liiketoimintamallista, ja käytännössä asiakassuhteet ovat pitkiä.

Vastuullisuus Technopoliksessa

Technopolikselle vastuullisuus on jatkuvasti toimintaa. Se näkyy ekotehokkaina tiloissa, motivoituneena henkilöstönä ja palveluina, jotka auttavat asiakkaitamme menestymään, sekä yhteisöllisyytenä.

Syyskuussa 2017 Technopolis sai täydet viisi tähteä ja arvostetun Green Star -luokituksen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailussa. Yhtiö sai Green Star -luokituksen jo neljäntenä vuotena peräkkäin. Tutkimuksessa selvitetään ympäristöön, sosiaalisiin näkökohtiin ja hallintoon liittyviä tekijöitä. Lisäksi Technopolis palkittiin EPRA:n (European Public Real Estate Association) kultatason sBPR-merkillä tunnustuksena vastuullisuustietojen julkistuksesta. Vuonna 2017 Technopolis myös vastasi ensimmäistä kertaa CDP (Carbon Disclosure Project) -kyselyyn ja sai luokituksen B.

Vuoden 2017 lopussa Technopolis päivitti energia- ja hiilitavoitteitaan. Tämän päivityksen myötä Technopolis lakkasi seuraamasta vuoden 2011

Vastuullisuuden tunnusluvut	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %	Tavoite 2025
Hiilidioksidipäästöt, CO ₂ e kg/m ²	28	31	-10,6	-30 %
Energian kulutus, kokonaiskulutus, kWh/m ²	209	211	-0,9	-10 %
Energian kulutus, kiinteistöenergia, kWh/m ²	143	146	-1,7	-10 %

vertailukelpoiselle kiinteistökannalle asetettuja tavoitteita, sillä ne kattavat alle 50 prosenttia Technopoliksen nykyisestä kiinteistökannasta. Vuoden 2017 alussa Technopolis ilmoitti, että tavoitteita uudistetaan kuluvan vuoden aikana. Uusiin yritys vastuutavoitteisiin sisältyy nyt energiankulutuksen ja päästöjen vähentäminen perusvuodesta 2016 vuoteen 2025. Kehitystä seurataan neljännesvuosittain.

Lisätietoja on yhtiön [vuoden 2017 vastuullisuusraportissa](#).

Hallinto- ja ohjausjärjestelmä

Tarkempia tietoja Technopoliksen hallintoon liittyvistä asioista on yhtiön verkkosivuilla olevassa [selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä](#).

Organisaatio ja henkilöstö

Technopoliksen toimitusjohtaja on Keith Silverang. Konsernin johtoryhmään katsauskaudella kuuluivat toimitusjohtaja Keith Silverang, operatiivinen johtaja Juha Juntunen, kiinteistötoimintojen ja palvelujen johtaja Kari Kokkonen, talousjohtaja Sami Laine (1.5.2017 alkaen) ja lakiasianjohtaja Outi Raekivi sekä Reijo Tauriainen, joka toimi talousjohtajana 30.4.2017 saakka ja neuvonantajana 31.7.2017 saakka.

Technopoliksen linjaorganisaatiossa on kolme maantieteellistä yksikköä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinaavia. Konserniorganisaatiossa on lisäksi keskitetyt

kiinteistökehitys-, palvelu- ja myynti sekä tukitoiminnot.

Vuonna 2017 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 234 (248) henkilöä. Kiinteistöliiketoiminnoissa työskenteli keskimäärin 75 (82) henkilöä, palveluliiketoiminnoissa 105 (112) henkilöä ja konsernin hallinnossa 54 (54) henkilöä. Katsauskauden lopun henkilöstömäärä oli 224 (242).

Varsinainen yhtiökokous 2017

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2017 Espoossa. Varsinainen yhtiökokous hyväksyi kaikki hallituksen ja nimitystoimikunnan esitykset yhtiökokoukselle, hyväksyi tilinpäätöksen tilikaudelle 2017 ja myönsi yhtiön johdolle vastuuvapauden.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin osakkeenomistajille, jotka oli merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään osakasluetteloon osin-gonjaon täsmäytyspäivänä 27.3.2017. Osinko maksettiin 4.4.2017.

KHT-yhteisö KPMG Oy Ab valittiin uudelleen yhtiön tilintarkastajaksi. KPMG Oy Ab on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajan toimii KHT Lasse Holopainen. Tilintarkastajan toimikausi päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajan palkkio maksetaan tilintarkastajan koh-tuullista laskua vastaan.

Hallitus

Varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksessa on kuusi (6) jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin Jorma Haapamäki, Juha Laaksonen, Helena Liljedahl, Pekka Ojanpää, Christine Rankin ja Reima Rytsölä. Hallituksen toimikausi päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Juha Laaksonen ja varapuheenjohtajaksi Jorma Haapamäki.

Hallituksen jäsenille maksettiin vuosittainen palkkio seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle ja tilintarkastustoimikunnan puheenjohtajalle (mikäli hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana) ja 26 250 euroa muille hallituksen jäsenille.

Kokouksiin osallistumisesta kullekin hallituksen jäsenelle maksettiin vuosipalkkion lisäksi 600 euron palkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euron palkkio jokaisesta hallituksen kokouksesta. Jäsenen asuinmaan ulkopuolella pidetyistä kokouksista, joissa jäsen on fyysisesti läsnä, kullekin hallituksen jäsenelle maksetaan kuitenkin 900 euron palkkio ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euron palkkio jokaisesta hallituksen kokouksesta. Hallituksen ja toimikuntien jäsenten matkakulut korvataan yhtiön matkustusmenettelyn mukaisesti.

Yhteensä 40 % vuosipalkkioista maksetaan Technopolis Oyj:n osakkeina,

jotka hankitaan julkisessa kaupankäynnissä määräytyvään hintaan. Osakkeet hankitaan yhtiön laatiman hankintaohjelman mukaisesti. Ellei palkkiota voida sisäisten määräysten, hallituksen jäsenen toimikauden päättymisen tai muun yhtiöön tai hallituksen jäsenen liittyvän syyn vuoksi maksaa osakkeina, vuosipalkkio maksetaan kokonaan rahana. Hallituksen jäsenet eivät saa luovuttaa vuosipalkkiona saamia osakkeita ennen hallituksen jäsenyytensä päättymistä.

Hallituksen valiokunnat

Technopoliksen hallituksella on kaksi valiokuntaa. Niiden jäsenet ovat:

- Tarkastusvaliokunta: Christine Rankin (puheenjohtaja), Helena Liljedahl ja Pekka Ojanpää
- Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta: Juha Laaksonen (puheenjohtaja), Jorma Haapamäki ja Reima Rytsölä

Hallituksen toimikuntien jäsenille maksettiin palkkioita seuraavasti: toimikunnan puheenjohtajalle 800 euron palkkio ja toimikunnan jäsenelle 600 euron palkkio jokaisesta toimikunnan kokouksesta. Jäsenen asuinmaan ulkopuolella pidetyistä kokouksista, joissa jäsen on fyysisesti läsnä, kullekin toimikunnan jäsenelle maksetaan kuitenkin 900 euron palkkio ja toimikunnan puheenjohtajalle 1 200 euron palkkio jokaisesta toimikunnan kokouksesta.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta koostuu kolmen suurimman osakkeenomistajan nimeämästä kolmesta jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Nimitystoimikunnan tehtävänä on valmistella yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotukset.

Euroclear Finland Oy:n pitämän osakasluettelon mukaan kolme suurinta osakkeenomistaja valitsivat 4.9.2017 nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Risto Murto, toimitusjohtaja, työeläkevakuutusyhtiö Varma; Timo Ritakallio, toimitusjohtaja, työeläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Päivi Laajala, Oulun kaupunginjohtaja.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti 24.11.2017 myyneensä kaikki Technopolis Oyj:n osakkeensa. Tämän seurauksena Ilmarisen toimitusjohtaja Timo Ritakallio erosi nimitystoimikunnasta.

Samana päivänä Olofsgård Invest Ab ilmoitti, että sen Technopolis Oyj:n osakkeiden välittömän omistuksen kokonaismäärä oli noussut 15,48 prosenttiin. Samalla Olofsgård Invest Ab:stä tuli Technopolis Oyj:n toiseksi suurin osakkeenomistaja. Olofsgård Invest Ab:n hallituksen puheenjohtaja Kaj-Gustaf Bergh valittiin nimitystoimikunnan työjärjestyksen mukaisesti uudeksi nimitystoimikunnan jäseneksi. Jäsenyys tuli voimaan 29.11.2017.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto ja Oulun kaupunginjohtaja Päivi Laajala jatkoivat nimitystoimikunnan jäseninä. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Juha Laaksonen osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

Oikeudenkäynnit ja kanteet

Vuoden 2017 aikana Technopolis Oyj:ssä tai sen konserniyhtiöissä ei ollut käynnissä oikeudenkäyntejä tai muita oikeudellisia menettelyjä, joilla olisi ollut merkittävä vaikutus yhtiöön tai sen taloudelliseen asemaan.

Varsinainen yhtiökokous 2018
Vuoden 2018 varsinainen yhtiökokous pidetään Espoossa 20.3.2018.

Osakkeet, osakepääoma ja kaupankäynti

Vuoden 2017 lopussa Technopolis Oyj:n osakepääoma oli 96 913 626,29 euroa (96 913 626,29), ja yhtiöllä oli 158 793 662 (158 793 662) osaketta. Yhtiön hallussa oli 1 903 373 (1 947 571) omaa osaketta, joiden osuus kaikista osakkeista ja äänimäärästä oli 1,20 % (1,23 %).

Tilikaudelta 2016 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta 4.4.2017. Se vastasi 35,8 %:a osakekohtaisesta EPRA:n mukaisesta operatiivisesta tuloksesta. Efektiiivinen osinkotuotto oli 3,83 %.

Yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ehtojen mukaisesti yhtiölle palautettiin 5.6.2017 yhteensä 4 018 Technopolis Oyj:n osaketta.

Technopoliksen hallitus päätti 25.4.2017 suunnatusta osakeannista yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ja ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän 2016 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 59 390 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita. Osakeanti perustui yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 23.3.2017 hallitukselle antamaan valtuutukseen.

Yhtiön osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ehtojen mukaisesti yhtiölle palautettiin 11.1.2017 yhteensä 11 174 Technopolis Oyj:n osaketta.

Hallituksen käytettävissä olevat valtuutukset
Vuoden 2017 yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti:

Hankittavien ja/tai pantiksi otettavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 15 850 000 osaketta, mikä vastaa noin 10 % 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 30.6.2018 asti.

Hallitus ei ollut käyttänyt tätä valtuutusta vuoden 2017 loppuun mennessä.

Lisäksi vuoden 2017 yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 15 850 000 osaketta, mikä vastaa noin 10:tä prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintätietuoikeu-

desta poiketen (suunnattu anti). Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.

Hallitus päätti valtuutuksen nojalla 25.4.2017 suunnatusta osakeannista yhtiön avainhenkilöille osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ja ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän 2016 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 59 390 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ja ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän 2016 ehtojen mukaisesti. Osakeannin jälkeen hallituksen valtuutus päättää osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta koskee 15 790 610:tä osaketta.

Osakkeenomistajat

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2017 sekä omistuksen jakautumisen toimialan ja omistuksen koon perusteella on esitetty emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedoissa sekä yhtiön verkkosivuilla.

Vuoden lopussa kahdella osakkeenomistajalla oli yli viiden prosentin omistus Technopolis Oyj:n osakkeiden ja äänten kokonaismäärästä: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma omisti 30 232 288 osaketta, joiden osuus kaikista osakkeista ja äänistä oli 19,04 %, ja Olofsgård Invest Ab omisti 24 574 470 osaketta, joiden osuus kaikista osakkeista ja äänistä oli 15,48 %.

Viimeisimmät yksityiskohtaiset tiedot Technopoliksen osakkeenomistajista ja heidän omistussuosuksistaan ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla.

Markkinataka

Technopoliksen osakkeille ei ole voimassa olevaa markkinatakausta.

Liputusilmoitukset vuonna 2017
Katsauskauden jälkeen 2.1.2018 Technopolis Oyj vastaanotti arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BlackRock, Inc:n osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden välillisen omistuksen ja arvopaperimarkkinalain 9 luvun 6a pykälässä tarkoitettujen rahoitusvälineiden yhteenlasketun kokonaismäärän perusteella oli 29.12.2017 noussut 7 945 353 osakkeeseen eli 5,00 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

1.12.2017 yhtiö vastaanotti arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 pykälän mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BlackRock, Inc:n osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden välillisen omistuksen ja arvopaperimarkkinalain 9 luvun 6a pykälässä tarkoitettujen rahoitusvälineiden yhteenlasketun kokonaismäärän perusteella oli 30.11.2017 laskenut alle 5,00 pro-

senttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

24.11.2017 Technopolis Oyj vastaanotti kolme arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaista liputusilmoitusta. Ensimmäisen liputusilmoituksen mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä laski 0,00 prosenttiin. Aikaisemmassa liputusilmoituksessa omistusosuus oli 10,05 prosenttia. Euroclear Finlandin toimittamien tietojen mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä 30.10.2017 oli 16 634 470 osaketta eli 10,48 prosenttia kaikista Technopolis Oyj:n osakkeista.

Toisen liputusilmoituksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistusosuus Technopolis Oyj:stä laski 30 232 288 osakkeeseen eli yhteensä 19,04 prosenttiin Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä. Aikaisemmassa liputusilmoituksessa omistusosuus oli 20,25 prosenttia. Euroclear Finlandin toimittamien tietojen

Kaupankäynti osakkeella	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Alin hinta, euroa	2,96	2,89	2,4
Korkein hinta, euroa	4,20	3,48	20,7
Päätöskurssi (kauden lopussa), euroa	4,18	3,13	33,5
Volyyymilla painotettu keskikurssi, euroa	3,73	3,16	18,0
Osakevaihto, milj. osaketta	72,0	49,7	44,9
Osakevaihto, milj. euroa	268,2	157,1	70,7
Markkina-arvo (kauden lopussa), milj. euroa	663,8	497,0	33,5

* Markkina-arvo perustuu 158 793 662 osakkeeseen.
Lähde: Nasdaq Helsinki

mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä 30.10.2017 oli 38 172 288 osaketta eli 24,04 kaikista Technopolis Oyj:n osakkeista.

Kolmannen liputusilmoituksen mukaan Olofsgård Invest Ab:n omistusosuus Technopolis Oyj:stä nousi 24 574 470 osakkeeseen eli yhteensä 15,48 prosenttiin kaikista Technopolis Oyj:n osakkeista.

10.10.2017 yhtiö vastaanotti arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 pykälän mukaisen liputusilmoituksen. Liputusilmoituksen mukaan BlackRock, Inc:n osuus Technopolis Oyj:n osakkeiden välillisen omistuksen ja arvopaperimarkkinalain 9 luvun 6a pykälässä tarkoitettujen rahoitusvälineiden yhteenlasketun kokonaismäärän perusteella oli 9.10.2017 noussut 7 944 316 osakkeeseen eli 5,00 prosenttiin Technopolis Oyj:n kaikista osakkeista.

Yhtiö ei saanut liputusilmoituksia tammi–syyskuussa 2017.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen 21.1.2018 Technopolis ilmoitti muuttavansa laskennallisten verojen laadintaperiaatteitaan IFRS Interpretations Committeeen agenda-päätöksen (15.–16. heinäkuuta 2014) mukaiseksi. Yhtiö oikaisi taloudelliset lukunsa vuodelta 2016 sekä tammi–syyskuulta 2017.

Aiemman laadintaperiaatteen mukaisesti Technopolis on laskenut sijoituskiinteistöihinsä liittyvät laskennalliset verovelat ja -saamiset perustuen kiinteistöyhtiön osakkeiden käyvän arvon ja hankintamenon väliaikaiseen eroon. Käytäntö on vastannut yleistä markkina-

käytäntöä, ja on olettanut kiinteistöjen myynnin tapahtuvan osakemyyntinä.

IFRS-tulkintakomitean päätöksen mukaan laskennalliset verot tulee kirjata kiinteistöjen käyvän arvon ja kohdeomaisuuden jäännösverotusarvon erotuksen perusteella. Technopolis on muuttanut laadintaperiaatteitaan vastaamaan agenda-päätöstä, ja muutos on voimassa vuoden 2017 neljännen neljänneksen raportoinnista lähtien. Vertailukelpoisuuden varmistamiseksi yhtiö oikaisi taloudelliset lukunsa tilikaudelta 2016 sekä tammi–syyskuulta 2017.

Lisäksi katsauskauden jälkeen 26.1.2018 Technopolis Oyj ilmoitti lunastavansa takaisin 75 milj. euron pääomallainan (ISIN: FI4000060819) ("Hybridilaina"), joka laskettiin liikkeeseen 26.3.2013. Lunastus tehdään 26.3.2018 täysimääräisesti Hybridilainan ehtojen mukaisesti. Lunastusilmoitus on annettu ilmoituksen yhteydessä.

Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Tilikauden lopussa emoyhtiöllä oli voitonjakokelpoisia varoja yhteensä 38,9 milj. euroa ja emoyhtiön varat sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa olivat 339,6 miljoonaa euroa.

Hallitus esittää, että voitonjakokelpoisista varoista maksetaan osinkoina 0,09 (0,12) euroa osakkeelta ja sijoitetusta vapaasta omasta pääomasta maksetaan pääoman palautuksena 0,08 (-) euroa osakkeelta. Osingonjako ja pääoman palautus ovat yhteensä 0,17 (0,12) euroa osakkeelta, eli noin 26,7 (18,8) milj. euroa.

Esitetty osinko ja pääoman palautus ovat yhteensä noin 44,0 % (35,8 %) EPRA-tuloksesta.

Lähiajan näkymät vuodelle 2018

Technopolis arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2018 on vuoden 2017 tasolla. Yhtiö arvioi konsernin käyttökattteen olevan vuoden 2017 tasolla tai hieman matalampi.

Arvioissa on huomioitu Jyväskylän liiketoimintojen myynti loppuvuonna 2017. Jyväskylän liiketoimintojen ja kiinteistöjen myynnin yhteenlaskettu vaikutus konsernin liikevaihtoon on vuositasolla noin 14,5 miljoonaa euroa ja vaikutus konsernin käyttökattteeseen (EBITDA) noin 7,2 miljoonaa euroa.

Lisäksi arviossa on huomioitu käynnissä olevien orgaanisten kasvuhankkeiden suunniteltu valmistuminen, yhtiön näkemys kunkin Technopoliksen markkina-alueen taloudellisesta kehityksestä sekä yhtiön vuokrausasteen ja vuokrien kehityksestä.

Helsingissä
14. helmikuuta 2018

Technopolis Oyj
Hallitus

Viisivuotiskatsaus*

	2017	2016	2015	2014	2013
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	179 712	172 076	170 566	161 678	126 335
Liiketoiminnan muut tuotot	17	430	51	536	1 996
Käyttökate	97 086	93 068	93 011	87 169	64 125
Liikevoitto	121 359	89 346	88 868	42 865	43 854
Tulos ennen veroja	98 994	64 222	55 127	630	22 649
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	76 531	44 639	44 779	-11 737	28 832
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	1 719 790	1 823 684	1 562 130	1 502 929	1 560 368
Valmiit sijoituskiinteistöt	1 537 940	1 624 179	1 426 013	1 378 360	1 410 418
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	58 001	22 585	40 385	26 453	26 390
Rahat ja pankkisaamiset	71 753	128 027	39 378	28 270	54 095
Oma pääoma	764 883	719 283	610 779	575 610	624 289
Korollinen vieras pääoma	804 955	825 844	864 838	841 909	861 863
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	4,44	0,89	5,50	27,98	17,71
Käyttökateen muutos, %	4,32	0,06	6,70	35,94	15,02
Liikevoitto/liikevaihto, %	67,53	51,92	52,10	26,51	34,71
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	11,49	7,52	8,44	-0,50	6,23
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	7,58	5,71	6,11	3,33	3,56
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROCE)	5,73	5,65	6,05	5,74	4,95
Omavaraisuusaste, %	44,79	39,69	39,31	38,50	40,21
Nettovelkaantumisaste, %	95,86	115,64	135,15	141,35	129,39
Koromaksukyky	4,06	3,67	4,29	4,84	5,34
Luototusaste, %	50,10	58,18	58,78	59,70	59,47
Liiketoiminnan rahavirta/osake, euro	0,47	0,46	0,52	0,55	0,46
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	77 461	221 021	88 965	69 061	466 727
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	234	248	239	214	187

	2017	2016	2015	2014	2013
Osakekohtaiset tiedot ^{1,2)}					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,46	0,31	0,33	-0,13	0,26
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,46	0,31	0,33	-0,13	0,26
Oma pääoma/osake, euro	4,06	3,75	3,79	3,63	4,05
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimentamaton	156 873 264	130 247 085	121 293 778	121 825 207	98 080 426
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimennettu	156 873 264	130 247 085	121 293 778	121 825 207	98 286 225
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	156 890 289	156 846 091	120 392 306	121 902 486	122 115 450
Osakkeiden markkina-arvo, euro	663 757 507	497 024 162	397 288 387	392 507 392	462 267 570
Osakkeiden vaihto, kpl	71 962 264	49 747 491	32 859 940	28 389 026	22 095 150
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	45,87	38,19	31,13	26,78	25,89
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	4,20	3,48	4,04	4,09	4,24
Alin kurssi	2,96	2,89	2,97	3,00	2,93
Keskikurssi	3,73	3,16	3,36	3,68	3,50
Kurssi 31.12.	4,18	3,13	3,25	3,22	3,78
Osinko/osake, euro ³⁾	0,09	0,12	0,15	0,13	0,09
Oman pääoman palautus / osake, euroa ³⁾	0,08				
Osinko tuloksesta, % ³⁾	37,02	38,94	44,55	-	33,46
Efektiiivinen osinkotuotto, % ³⁾	4,07	3,83	4,56	4,05	2,30
P/E-luku	8,57	9,13	8,79	-24,16	14,55

* Technopolis muutti laadintaperiaatteitaan liittyen laskennallisiin varoihin tilikauden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä ja oikaisi tilikauden 2016 luvut sekä kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen luvut tilikaudelta 2017. Tässä taulukossa esitetyt luvut on oikaistu vastaaviksi.

¹⁾ Vertailuvuosien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu vuoden 2016 osakeannin johdosta.

²⁾ Osakemäärät eivät sisällä yhtiön hallussa olevia omia osakkeita (1 903 373 kpl).

³⁾ Hallituksen esitys yhtiökokoukselle.

	2017	2016	2015	2014	2013
EPRA ja kiinteistötunnusluvut					
Vuokrattava pinta-ala, m ²	701 900	746 400	740 400	742 000	746 800
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	60 628	52 637	54 955	55 901	40 479
Operatiivisen tuloksen muutos, %	15,18	-4,22	-1,69	38,10	35,57
Operatiivinen tulos/osake (EPRA Earnings per share)	0,39	0,40	0,45	0,46	0,41
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,10	93,40	94,60	94,70	93,60
Vajaakäyttöaste (EPRA Vacancy Rate)	3,90	6,60	5,40	5,30	6,40
Vertailukelpoisten kohteiden vuokratuottojen muutos, % (EPRA Like-for-like Rental Growth)	5,40	-0,58	0,42	-1,71	-0,41
Nettovuokratuotto% (EPRA Net Initial Yield)	7,24	7,35	7,74	7,50	7,60
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value, NAV)	717 990	665 160	492 274	479 345	521 056
Nettovarallisuus/osake (EPRA NAV per share)	4,58	4,24	4,09	3,93	4,27

Konsernin tuloslaskelma

Technopolis muutti laadintaperiaatteitaan liittyen laskennallisiin veroihin tilikauden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä ja oikaisi tilikauden 2016 luvut sekä kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen luvut tilikaudelta 2017. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuina.

	Liitetieto	2017	2016
Vuokratuotot	1,2	154 324	149 638
Palvelutuotot	1,2	25 388	22 438
Liikevaihto yhteensä	1,2	179 712	172 076
Liiketoiminnan muut tuotot	2	17	430
Kiinteistöjen hoitokulut	3	-39 372	-39 549
Hallinnon kulut	4	-14 727	-13 587
Liiketoiminnan muut kulut	6	-28 544	-26 302
Käyttökate		97 086	93 068
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	12	28 332	233
Poistot	5	-4 059	-3 955
Liikevoitto		121 359	89 346
Realisoitumattomat valuuttakurssivoitot ja -tappiot	7	-497	336
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-21 881	-25 443
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	15	13	-16
Tulos ennen veroja		98 994	64 222
Laskennalliset verot	8	-9 284	-7 412
Tuloverot	17	-4 474	-6 819
Tilikauden tulos		85 237	49 991
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		76 531	44 639
Määräysvallattomille omistajille	14	8 706	5 352
Yhteensä		85 237	49 991
Osakekohtainen tulos, laimentamaton		0,46	0,31
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu		0,46	0,31

Konsernin laaja tuloslaskelma

	Liitetieto	2017	2016
Tilikauden tulos		85 237	49 991
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	8,20,22	-12 283	16 608
Myytavissä olevat rahoitusvarat	7,8,16	4	12
Johdannaiset	8	8 095	-4 289
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	8	-1 655	748
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-5 839	13 079
Tilikauden laaja tulos yhteensä		79 397	63 070
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		70 896	57 262
Määräysvallattomille omistajille	14	8 502	5 808
Yhteensä		79 397	63 070

Konsernin tase

Technopolis muutti laadintaperiaatteitaan liittyen laskennallisiin veroihin tilikauden 2017 viimeisellä vuosineljänneksellä ja oikaisi tilikauden 2016 luvut sekä kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen luvut tilikaudelta 2017. Oikaistut luvut on esitetty vertailulukuina ja oikaistu avaava tase 1.1.2016. Muutoksilla ei ollut kassavirtavaikutusta.

	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016	1.1.2016
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet	10	5 438	5 707	5 414
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	5 662	6 697	7 166
Valmiit sijoituskiinteistöt	12	1 537 940	1 624 179	1 426 013
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	12	58 001	22 585	40 385
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	13	10 650	3 083	4 840
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	5 210	5 222	5 239
Sijoitukset ja saamiset	16	1 141	1 245	1 561
Laskennalliset verosaamiset	17	13 092	15 172	14 440
Pitkäaikaiset varat		1 637 134	1 683 890	1 505 058
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset	18	4 365	4 321	6 549
Muut lyhytaikaiset saamiset	18	6 538	7 447	9 708
Rahavarat	19	71 753	128 027	39 378
Lyhytaikaiset varat		82 656	139 794	55 634
VARAT YHTEENSÄ		1 719 790	1 823 684	1 560 692
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Oma pääoma	20			
Osakepääoma		96 914	96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 543	18 542	18 551
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		335 362	335 360	211 935
Muut rahastot		-6 299	-12 744	-9 214
Oman pääoman ehtoinen laina		74 221	74 221	74 221
Muuntoerot		-23 346	-11 266	-27 418
Edellisten tilikausien voitto		139 241	116 371	94 114
Tilikauden tulos		76 531	44 639	44 779
Emoyhtiön osakkeenomistajien osuus omasta pääomasta		711 166	662 037	503 881
Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	14	53 717	57 246	73 752
Oma pääoma yhteensä		764 883	719 283	577 633
VELAT				
Laskennalliset verovelat	17	77 941	70 251	65 588
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	21,22	6 115	30 019	31 985
Muut pitkäaikaiset rahoitusvelat	21,22	617 681	798 427	694 587
Pitkäaikaiset velat yhteensä		701 738	898 697	792 161
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	21,22	1 694	3 411	3 114
Ostovelat	21,22	3 088	7 652	6 094
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	21,22	248 386	194 641	181 691
Lyhytaikaiset velat yhteensä		253 168	205 704	190 899
Velat yhteensä		954 906	1 104 401	983 059
OMA PÄÄOMA JA VELAT		1 719 790	1 823 684	1 560 692

Konsernin rahavirtalaskelma

	Liitetieto	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		85 237	49 991
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	12	-28 332	-233
Poistot	5	4 059	3 955
Osuus osakkuusyrityiden tuloksista	15	-13	16
Luovutusvoitot		397	-356
Muut oikaisut, joihin ei liity maksua		874	-464
Rahoitustuotot ja -kulut	7	21 891	25 754
Verot	8,17	13 757	14 231
Käyttöpääoman muutos		2 650	-2 973
Saadut korot	7	773	290
Saadut osingot	7	109	54
Maksetut korot ja maksut		-16 799	-16 955
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	7	-7 592	-9 719
Maksetut verot	8,17	-2 628	-3 362
Liiketoiminnan rahavirta		74 382	60 231
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1	-73 680	-86 951
Tytäryritysten hankinta	24	-5 798	-53 013
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	1	-1 204	-4 107
Investoinnit muihin sijoituksiin			-486
Myönnettyt lainat			1
Lainasaamisten takaisinmaksut	21,22	7	3
Luovutustulot muista sijoituksista		25	1 176
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden sekä sijoituskiinteistöjen luovutustulot		39 122	3 920
Myydyt tytäryhtiöosakkeet		56 886	63 976
Investointien rahavirta		15 358	-75 479
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	21,22	15 973	183 016
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	21,22	-89 175	-203 177
Tytäryritysten hankinta, ei muutosta määräysvallassa		1 134	
Maksetut osingot ja pääoman palautus	14	-20 447	-19 951
Maksullinen osakeanti			125 477
Omien osakkeiden hankkiminen	20		-1 093
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	22	-5 625	-5 625
Lyhytaikaisten lainojen muutos	21,22	-48 287	23 880
Rahoituksen rahavirta		-146 427	102 527
Rahavarojen muutos	19	-56 676	87 279
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		402	1 370
Rahavarat tilikauden alussa		128 027	39 378
Rahavarat tilikauden lopussa		71 753	128 027

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	Muuntoerot	Kertyneet voittovarät	Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2015	96 914	18 551	211 935	-9 410	196	74 221	-27 418	166 061	531 050	79 718	610 768
IAS 12 muutoksen vaikutus								-27 169	-27 169	-5 967	-33 135
Oma pääoma 1.1.2016, oikaistu 1)	96 914	18 551	211 935	-9 410	196	74 221	-27 418	138 893	503 881	73 752	577 633
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								44 639	44 639	5 352	49 991
Muut laajan tuloksen erät											
Muuntoerot							16 152		16 152	456	16 608
Johdannaiset				-3 541					-3 541		-3 541
Myytavissä olevat rahoitusvarat					12				12		12
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-3 541	12		16 152	44 639	57 262	5 808	63 070
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-17 758	-17 758	-1 177	-18 935
Pääoman palautus										-232	-232
Osakeanti			125 477						125 477		125 477
Omien osakkeiden hankinta			-1 093						-1 093		-1 093
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot								-4 500	-4 500		-4 500
Määräysvallattomien omistajien sijoitus										-23 988	-23 988
Muut muutokset		-9	-960					-263	-1 232	3 083	1 851
Liiketoimet omistajien kanssa		-9	123 424					-22 521	100 894	-22 314	78 580
Oma pääoma 31.12.2016	96 914	18 542	335 360	-12 951	208	74 221	-11 266	161 010	662 037	57 246	719 283
Oma pääoma 01.01.2017	96 914	18 542	335 360	-12 951	208	74 221	-11 266	161 010	662 037	57 246	719 283
Laaja tulos											
Tilikauden tulos								76 531	76 531	8 706	85 237
Muut laajan tuloksen erät											
Muuntoerot							-12 079		-12 079	-204	-12 283
Johdannaiset				6 440					6 440	0	6 440
Myytavissä olevat rahoitusvarat					4				4		4
Tilikauden laaja tulos yhteensä				6 440	4		-12 079	76 531	70 896	8 502	79 397
Liiketoimet omistajien kanssa											
Osingonjako								-18 820	-18 820	-1 385	-20 205
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot								-4 500	-4 500		-4 500
Tytäryhtiöomistuksen muutokset								1 252	1 252	-10 646	-9 394
Muut muutokset		1	2					299	301		301
Liiketoimet omistajien kanssa		1	2					-21 769	-21 766	-12 031	-33 798
Oma pääoma 31.12.2017	96 914	18 543	335 361	-6 511	212	74 221	-23 346	215 773	711 166	53 717	764 883

¹⁾ Technopolis muutti vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä laskennallisten verojen laskentaperiaatetta. Muutos on tehty myös vertailukauden tietoihin.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Technopolis on työympäristöjen asiantuntija. Tarjoamme joustavia ja tehokkaita toimitiloja, coworking-tiloja ja niihin liittyviä palveluita. Hoidamme kaiken työtilojen suunnittelusta sekä aula- ja kokouspalveluista ravintoloihin ja siivoukseen. Olemme sitoutuneet asiakastytyytyväisyyteen ja omistaja-arvon kasvattamiseen. Meillä on 17 kampusta, joissa toimii 1 600 asiakasyritystä ja niiden 50 000 työntekijää kuudessa maassa Pohjoismaissa ja Itämeren alueella. Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc. Yhtiön kotipaikka on Oulu, Suomi ja rekisteröity osoite Elektronikkatie 8, 90590 Oulu.

Technopolis Oyj:n hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen julkistettavaksi 15.2.2018. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yhtiön internet-sivulta 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 31.12.2017 voimassa olevia, EU:ssa käyttöön hyväksyttyjä IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Tilinpäätösdiedot esitetään tuhansina 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 1.1.2017 alkaen uudistettuja standardeja IAS 7 Rahavirtalaskelmat ja IAS 12 Tuloverot ja huomioinut vuosittaiset parannukset 2014-2016: IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuudesta muissa yhteisöissä. IAS 7 standardimuutos vaikuttaa konsernitilinpäätöksen liitetietoihin, muilta osin 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 Oyjillä on äänivaltaan perustuva määräysvalta kaikissa konserniin yhdisteltyissä 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 oletettavasti 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 määriteltäessä, onko kyseessä erillinen liiketoimintakokonaisuus, kriteereinä käytetään muun muassa seuraavia tekijöitä: siirtykö 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 hankintameno. Hankitun sijoituskiinteistön hankintameno on sisällytetty kauppahinta sekä hankinnasta välittömästi johtuvat menot, kuten hankintaan liittyvät asiantuntijapalkkiot, varainsiirtoverot ja muut transaktiomenot.

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

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

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja -velat on muunnettu eu-

roiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssseja. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakurssseja.

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 läpuolelle.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskiarvon 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. Tytäryhtiöiden myynnin tai määräysvallan menettämisen yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

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

Tulotusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista ja palvelutuotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla, myynnin oikaisuilla 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 tulosaikavaihteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuotokaudelle. 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 sidottu vuokrat tulotutetaan 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 huolto- ja kunnossapito. 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 kuntosalit ja kampaamopalvelut. Coworking-tiloihin oikeuttavasta käytöstä asiakkaat maksavat päivä- tai kuukasiperusteista jäsenmaksua. Coworking-tilojen käyttöön oikeuttavat jäsenmaksut on luokiteltu palvelutuotoiksi. Palvelutuotot kirjataan IAS 18:n mukaisesti, kun palvelut on suoritettu tai ajan mukaan.

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 työsuhte-etuuksista aiheutuvissa kuluissa.

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusajan ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan pääosin 20 %:n ja koneet ja kalusto 25 %:n tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenusta.

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

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

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellinen vaikutus aika tarkastetaan 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 tulosaikavaihteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosaikavaihteisesti. 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 vaikutus aika 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 rahoitusleasingisopimuksella vuokralle otettuja kiinteistöjä. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käyvän arvon mallin mukaisesti. Technopolis-konsernilla on omassa käytössä ainoastaan pieniä toimitiloja kiinteistöissä, jotka ovat muuten määritettävissä sijoituskiinteistöiksi. Tämän vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamenuun 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 kirjatusta hankintamenon lisäyksistä. Hankintamenon lisäykset muodostuvat rakennuksiin kohdistuvien perusparannusinvestointien aktivoinneista rakennuksiin.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmäärittämisprosessi

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määritettäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivilla markkinoilla maksetut hinnat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnoltaan tai vuokrasopimus-rakenteeltaan 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 kulu- jen 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 arvonmäärittäshetkellä tyhjänä oleville tiloille määritetään markkinavuokra. Vajaakäyttöaste määritellään kiinteistökohtaisesti vuosittain koko laskentajaksolle. Toimitilavuokratuottojen lisäksi kohdekohtaisiksi tuotoiksi luetaan vuokrien ohella käyttökorvaukset, autopaikkatuotot ja kokoustilat tuotot. Vuokria ja markkinavuokria korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella.

Nettokassavirta muodostuu vajaakäyttöasteella oikaistusta tulevaisuuden vuokratuotoista vähennettynä vuosittaisilla viimeisimpiin tietoihin pohjautuvilla hoitokustannuksilla. Kullekin yhtiölle on määritetty pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, joka sisällytetään vuosikohtaisesti nettokassavirtalaskentaan. Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulu- jen nettokassavirta diskonttataan nykyhetkeen nettotuottovaa- timuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Yhtiö pyytää kvartaaleittain kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta lausunnon kiinteistö- ja aluekohtaisista nettotuottovaa- timuksista. Käytettävä netto- tuottovaa- timus on näiden vaihteluvälien keskiarvo. Nettokassavirran nykyarvoon lisätään laskentakauden jälkeisen jäännösarvon nykyarvo.

Rakentamattomat maa-alueet arvostetaan ensisijaisesti hankintameno- on. Jos hankintameno eroaa olennai- sesti maa-alueen rakennusoikeuden arvosta, arvostetaan maa-alue rakennusoikeuden arvon perusteella.

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

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Rakennusaikana syntyneet sijoituskiinteistön rakentamiseen liittyvät hankintamenot, niihin liittyvät mah- dolliset tontin vuokrat, korkokulut ja työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut aktivoidaan taseeseen rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan tämän jälkeen valmiusasteen mukaisesti käypään arvoon edellyttäen, että käypä arvo on luotettavasti määriteltävissä. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään samalla laskentamallilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen

käypä arvo. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen valmiusasteen mukainen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan. Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt esitetään erillään valmiista sijoituskiinteistöistä ja ne siirretään valmiisiin sijoituskiinteistöihin käyvässä arvossaan käyttöönoton yhteydessä.

Käypään arvoon arvostaminen

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt, myytävissä olevat rahoitusvarat, johdannaissopimukset ja osa- kepalkkiojärjestelmän rahana maksettava osuus on arvostettu käypään arvoon.

Käypään arvoon arvostetut omaisuuserät, jotka luokituvat hierarkiatasolle 1, perustuvat täysin samanlais- ten omaisuuserien noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, kuten Nasdaq Hel- singin pörssin kurssiin arvonmäärittäispäivänä. 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 hy- väksytyjä arvostusmalleja, joiden syöttötiedot kuitenkin perustuvat merkittäviltä osin todennettaviin mark- kinatietoihin. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot puolestaan perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötie- toihin, 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 lisäyk- siä, jotka on aktivoitu taseeseen. Tällaisia ovat muun muassa sijoituskiinteistöihin tehty 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 vuokral- le antajalle. Rahoitusleasingsopimuksiksi luokitellaan sellaiset vuokrasopimukset, joissa vuokralle ottajalle siirtyy olennainen osa omaisuuserän omistamiseen liittyvistä riskeistä ja eduista. Jos omaisuuserän omista- miseen liittyvät riskit ja edut eivät siirry, kyseessä on muu vuokrasopimus. Muut vuokrasopimukset kirja- taan tulosvaikutteisesti tasasuuruusina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

Konserni vuokralle antajana

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

Konserni vuokralle ottajana

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

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

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

Oma pääoma

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

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina eli ns. hybridilaina on laina, joka esitetään konsernitilinpäätöksessä omassa pääomassa. Hybridilaina on muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Lainan velkakirjan haltijoilla 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 veloihin.

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 hankintamenuon, 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 määriteltä tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Varat kuuluvat pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne on tarkoitettu pitkä 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 huomioden. 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 hankintamenuon 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 määrittellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi, ja konserni soveltaa sopimusten käsitelyyn 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. Tietty ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuon. Aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai ra-

hoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerros on konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin. Vieraan pääoman menoja ei ole aktivoitu päätyttyneellä eikä vertailukaudella.

Rahavarat

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

Työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

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

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

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

Osakeperusteiset maksut

Emoyhtiöllä on kuusi voimassa olevaa osakepalkkiojärjestelmää. Osakepalkkio-ohjelman mukaiset palkkiot suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluksi ja konsernin omaan pääomaan. Myönnettävät osakkeet arvostetaan myöntämispäivän käypään arvoon. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluksi 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 toteutuessa. Myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä tai jonka suuruutta ei voida luotettavasti määrittää, luokitellaan ehdolliseksi velaksi. Ehdolliset velat esitetään liitetiedoissa.

Verot

Tilikauden verokulu sisältää tilikauden verotettavaan tuloon perustuvan veron, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu ja laskennallisten verojen muutokset. Technopolis on muuttanut laatimisperiaatteitaan sijoituskiinteistöihin liittyvän laskennallisten verosaamisten ja -velkojen osalta IFRS Interpretations Committee'n agenda-päätöksen (15.–16. heinäkuuta 2014) mukaiseksi. Uuden laatimisperiaatteen mukaan veron perustana oleva väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamatoman menojaännöksen välisestä erosta. Muutos on otettu käyttöön vuonna 2017 ja vertailutiedot tilikau-

delta 2016 on oikaistu. Laatimisperiaatteen muutoksen vaikutus on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin. Yhtiön toiminnassa periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöihin kohdistuva osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet eikä perustana olevaa kiinteistöä.

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

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

Liikevoitto

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

Osakekohtainen tulos

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

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 kuuluvien 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 oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arviot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettäviin parametreihin. Merkittävien yksittäisten muutuja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Konsernin käyvän arvon mallissa käyttämä nettotuottovaatimus on kah-

den 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 oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhaita tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista. Lisätietoja käyvän arvon muutoksista löytyy liitetietojen kohdasta 12. Konsernin johto joutuu arvioimaan tilinpäätöstä laadittaessa myös tappioista syntyneiden laskennallisten verosaamisten määrää konsernin taseessa. Kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä perustuu arvioon tappiota tehneiden tytäryhtiöiden odotettavissa olevasta verotettavasta tulosta.

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

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomionnut IASB:n jo aiemmin julkistamat uudet standardit, joita ei kuitenkaan ole vielä sovellettu laadittaessa tilinpäätöstä vuodelta 2017, kuten IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista, IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja IFRS 16 Vuokrasopimukset, sekä muutetut standardit IAS 40 Sijoituskiinteistöt, IFRS 9 Rahoitusinstrumentit, IFRS 2 Osakeperusteiset maksut ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin.

IFRS 15 *Myyntitulot asiakassopimuksista* korvaa nykyiset IAS 18 ja IAS 11 -standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. Uuden standardin vaikutuksia konsernitilinpäätökseen on analysoitu. Standardin keskeiset käsitteet, suoritevelvoitteet, erillismyyntihinta, agentti-päämies-suhde, määräysvallan siirtyminen sekä vuokra- ja palvelutuottojen jakaminen on analysoitu tulovirtojen kannalta. Tuloutusperiaatteet säilyvät ennallaan, sillä konsernin liikevaihto muodostuu pääasiassa vuokratuotoista, joihin tullaan soveltamaan IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardia, ja vuodesta 2019 lähtien IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardia. Uusi IFRS 15 -standardi koskee ainoastaan konsernin palvelumyyntiliikevaihtoa, joka muodostuu muun muassa aula-, siivous-, ylläpito-, kokous-, ICT- ja cateringpalveluista sekä coworking-tilojen jäsenmaksuista. Sopimukset, joihin sisältyy sekä vuokrausta että palvelua, tuloutetaan näiden suhteellisten erillismyyntihintojen perusteella, mitä pitkälti myös nykyinen tuloutuskäytäntö noudattaa. Palveluiden erillismyyntihinnat on määriteltä sopimuksissa, joihin erillismyyntihinta perustuu. Konserni on analysoinut myös sellaiset palveluliiketoiminnan osa-alueet, joissa palvelun tuottamisessa on mukana toisia osapuolia ja todennut, että sen rooli päämiehenä on yksiselitteinen. Tällaisia palveluita ovat muun muassa siivous- ja ICT-palvelut. Palvelutuotot kirjataan ajan kulumisen mukaan tai kun palvelu on suoritettu. Standardi otetaan käyttöön 1.1.2018 ja kertynyt vaikutus kirjataan soveltamisen aloitusajankohtana kertyneisiin voittovaroihin. Analyysin mukaan standardimuutoksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia konsernin tuloutusperiaatteisiin ja konsernitilinpäätökseen.

IFRS 16 *Vuokrasopimukset* korvaa IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. Uusi standardi soveltuu sekä vuokralle ottajalle että vuokralle antajalle. Uusi standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokrasopimusvelkana sekä siihen liittyvänä käyttöoikeusomaisuuseränä. Konsernissa on aloitettu standardin vaikutusten alustava arviointi. Sen mukaan olennaisin muutos liittyy tonttien vuokrasopimuksiin, jotka tullaan uuden standardin mukaan kirjaamaan taseeseen, kun ne aiemmin ovat olleet taseen ulkopuolisia vastuita. Maanvuokrasopimuksista kirjattava käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan taseeseen osaksi sijoituskiinteistöjä. Käyttöoikeusomaisuuserän arvo muuttuu tulevien leasing-maksujen vähentyessä ajan kuluessa sekä diskonttokoron muutosten myötä. Muutokset käyttöoikeusomaisuuserän arvossa kirjataan käyvän arvon muutokseksi tuloslaskelmaan. Myös muut vuokrasopimukset, kuten tulostimet ja aulanäytöt, tullaan kirjaamaan taseeseen käyttöoikeusomaisuuserinä ja vuokranmaksuvelvoitteina. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS

17:n mukaisena, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Standardi tulee voimaan 1.1.2019.

IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* korvaa nykyisen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Ohjeistus kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisien määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. Alustavan analyysin mukaan standardimuutoksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Standardi tulee voimaan 1.1.2018.

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

Muutokset IAS 40:ään – *Sijoituskiinteistöjen siirrot** Muutokset selventävät, että johdon aikomusten muuttuminen ei yksinään osoita sijoituskiinteistön käyttötarkoituksen muuttumista. Käyttötarkoituksen muutosta osoittavat esimerkit standardissa on myös muutettu niin, että ne viittaavat myös rakenteilla olevaan kiinteistöön samoin kuin valmiiseen kiinteistöön. Standardimuutoksella ei odoteta olevan olennaisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Standardia on sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla.

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

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Segmenttiraportointi

Technopolis-konsernilla on tilinpäätöspäivänä kolme raportoitavaa segmenttiä: Suomi, Baltic Rim ja Skandinavia. Konserni on yhdistänyt toimintasegmenttejään raportoitaviksi segmenteiksi maantieteellisen sijainnin perusteella. Suomen raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat pääkaupunkiseudun, Tampereen, Kuopion ja Oulun liiketoimintayksiköt. Jyväskylän liiketoimintayksiköstä on luovuttu tilikauden 2017 aikana ja Lappeenrannan liiketoimintayksiköstä tilikauden 2016 aikana. Baltic Rimin raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Pietarin, Vilnan ja Tallinnan liiketoimintayksiköt ja Skandinavian raportoitavaan segmenttiin yhdistettyjä toimintasegmenttejä ovat Oslon ja Göteborgin liiketoimintayksiköt. Yhdistetyillä toimintasegmenteillä on kaikilla samankaltaiset taloudelliset ominaispiirteet ja tuloksellisuus. Toimintasegmenttien vuokraus- ja palveluliiketoiminta ovat keskenään samankaltaisia. Segmenttijako perustuu konsernin vallitsevaan sisäiseen raportointiin sekä liiketoimintojen organisointiin. Segmenttien liikevaihto koostuu pääasiassa vuokra- ja palvelutuotoista.

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

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

2017	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Vuokratuotot	97 494	32 472	24 358	154 324	0	154 324
Palvelutuotot	20 178	3 572	1 638	25 388	0	25 388
Liikevaihto	117 672	36 045	25 996	179 712	0	179 712
Liiketoiminnan muut tuotot	6	10	1	17	0	17
Liiketoiminnan kulut	-56 199	-14 587	-11 857	-82 643	0	-82 643
Käyttökate	61 479	21 467	14 140	97 086	0	97 086
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	12 035	12 406	3 890	28 332		28 332
Poistot						-4 059
Liikevoitto						121 359
Rahoitustuotot ja -kulut						-22 365
Tulos ennen veroja						98 994
Tuloverot						-13 757
Tilikauden tulos						85 237
Varat	1 056 654	383 358	340 680	1 780 692	-60 903	1 719 790
Investoinnit	34 759	38 682	1 443	74 884		74 884

2016	Suomi	Baltic Rim	Skandinavia	Segmentit yhteensä	Muut	Konserni yhteensä
Vuokratuotot	102 030	26 910	20 698	149 638	0	149 638
Palvelutuotot	18 514	2 576	1 348	22 438	0	22 438
Liikevaihto	120 544	29 486	22 046	172 076	0	172 076
Liiketoiminnan muut tuotot	365	66	-0	430	0	430
Liiketoiminnan kulut	-56 594	-13 001	-9 843	-79 438	0	-79 438
Käyttökate	64 315	16 550	12 203	93 068	0	93 068
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-5 049	6 205	-923	233		233
Poistot						-3 955
Liikevoitto						89 346
Rahoitustuotot ja -kulut						-25 124
Tulos ennen veroja						64 222
Tuloverot						-14 231
Tilikauden tulos						49 991

Varat	1 221 063	326 303	351 298	1 898 664	-74 979	1 823 684
Investoinnit	61 913	25 400	3 745	91 057		91 057

2. Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

	2017	2016
Vuokratuotot	154 324	149 638
Palvelutuotot	25 388	22 438
Liikevaihto yhteensä	179 712	172 076

Vuoden 2017 vuokratuotot sisältävät kertaluonteisia eriä 0,2 miljoonaa euroa (vuonna 2016 1,2 miljoonaa euroa), jotka liittyvät sopimusten ennenaikaisiin päättämisiin Oulussa.

Valtaosa sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista on kirjattu tuotoiksi IAS 17:n mukaisesti tulosvaikutteisesti tasasuuruksina erinä koko vuokratuotolle. Muutamien asiakkaiden vuokrat perustuvat vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 3,4 miljoonaa euroa (3,1 miljoonaa euroa vuonna 2016).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 701 900 kerrosneliömetriä (746 400 kerrosneliömetriä 31.12.2016). Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 96,1 % (93,4 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 372,0 miljoonaa euroa (392,7 miljoonaa euroa). Vuokratuottojen kertymät on laskettu nykyisten vuokrasopimusten mukaisesti ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on huomioitu sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2017	31.12.2016
Maturiteetti, vuosia		
< 1	15	19
1-3	28	21
3-5	12	17
> 5	17	16
Toistaiseksi voimassa olevat	26	27
Yhteensä	100	100
Vuokrasopimuskanta pinta-alasta, %	31.12.2017	31.12.2016
Irtisanomisaika		
0-3 kk	8	9
3-6 kk	14	19
7-9 kk	0	5
10-12 kk	9	7
> 12 kk	68	60
Yhteensä	100	100
Keskimääräinen voimassaoloaika, kk	34	35
Vuokrasopimuskanta, milj. euroa	372,0	392,7
Palvelusopimuskanta, milj. euroa	17,4	17,8
Liiketoiminnan muut tuotot	2017	2016
Kehittämissuunnitelmiin saadut toiminta-avustukset	0	0
Myyntitulokset liiketoiminnan luovutuksista	0	356
Muut tuotot	17	75
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	17	430

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

3. Kiinteistöjen hoitokulut

	2017	2016
Vuokrat	2 282	2 543
Muut kiinteät toimitilakulut	37 090	37 006
Yhteensä	39 372	39 549

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

4. Hallinnon kulut

Palkat ja palkkiot	4 606	4 663
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	608	698
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-19	-109
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	368	212
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	21	385
Muut henkilösivukulut	162	419
Hallintopalveluiden kulut	5 629	5 166
Muut hallinnon kulut	3 351	2 154
Hallinnon kulut yhteensä	14 727	13 587

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä

Palkat ja palkkiot	11 734	12 129
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 647	1 831
Aktivoidut työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-210	-330
Osakepalkkiojärjestelmä, osakkeina maksettava osuus	368	212
Osakepalkkiojärjestelmä, rahana maksettava osuus	21	260
Muut henkilösivukulut	1 220	868
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä	14 780	14 970

Työsuhde-etuuksista 5,7 miljoonaa euroa sisältyy tuloslaskelman hallinnon kuluihin ja 9,0 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin kuluihin.

Konsernin palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	234	248
---	-----	-----

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 25.

5. Poistot

	2017	2016
Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	1 722	1 519
Koneet ja kalusto	2 304	2 405
Muut aineelliset hyödykkeet	33	31
Poistot yhteensä	4 059	3 955

6. Liiketoiminnan muut kulut

Palveluliiketoiminnan kulut	13 527	11 518
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	9 033	8 703
Muut liiketoiminnan kulut	5 984	6 081
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	28 544	26 302

Muut liiketoiminnan kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	207	254
Todistukset ja lausunnot	7	4
Muut palvelut	56	313
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	270	572

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot

Osinkotuotot myytävissä olevista sijoituksista	55	36
Muut rahoitustuotot	1 775	668
Johdannaisten käyvän arvon muutos, tuloslaskelmaan kirjattu osuus	330	0
Valuuttakurssivoitot	240	2 628
Yhteensä	2 399	3 333

Valuuttakurssivoitot ovat konsernin sisäisistä lainoista realisoituneita voittoja.

	2017	2016
Rahoituskulut		
Korkokulut yritystodistuksista	267	644
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista	257	338
Muut korkokulut lainoista ja johdannaisista	21 380	21 788
Johdannaisten käyvän arvon muutos, tuloslaskelmaan kirjattu osuus	0	1 463
Valuuttakurssitappiot	556	1 556
Muut rahoituskulut	2 327	2 652
Yhteensä	24 787	28 441
Aktivoidut korkokulut	-10	0
Rahoituskulut yhteensä	24 777	28 441
Osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien yhteisöjen tuloksista	13	-16
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-22 365	-25 125

Johdannaisista 0,3 miljoonaa euroa on kirjattu tuloslaskelmaan (-1,5 miljoonaa euroa vuonna 2016), koska kyseisiin johdannaisiin ei liity suojattavaa lainaa. Muilta osin konsernin voimassaolevat johdannaisinstrumentit täyttävät suojauslaskennan kriteerit.

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

Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät

Myytavissä olevat rahoitusvarat	4	12
Johdannaiset, rahavirran suojaus	8 095	-4 289
Yhteensä	8 099	-4 277
Verovaikutus	-1 655	748
Rahoitusinstrumentteihin liittyvät muut laajan tuloksen erät verovaikutuksen jälkeen	6 444	-3 529

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

8. Tuloverot

	2017	2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-6 293	-6 819
Aikaisempien tilikausien verot	1 819	0
Laskennallisten verojen muutos	-9 284	-7 412
Tuloverot yhteensä	-13 757	-14 231

Aikaisempien tilikausien veroihin sisältyy 1,8 miljoonan euron oikaisu, joka liittyy vuoden 2016 kiinteistöjen myynteihin.

Tuloveron ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Tulos ennen veroja	98 994	64 222
Verot laskettuna emoyhtiön tilinpäätöspäivän verokannalla	-19 799	-12 844
Tilinpäätöspäivän verokanta	20 %	20 %
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	-1 815	237
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset *)	2 590	2 140
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden alun laskennallisiin veroihin	-53	-236
Verokannan muutoksen vaikutus tilikauden tuloksen laskennallisiin veroihin	17	109
Aiempien vuosien vahvistettujen tappioiden käyttö	-1 321	-529
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	1 130	1 630
Aikaisempien tilikausien verot	1 819	-432
Sijoituskiinteistöjä koskevan laadintaperiaatteen vaikutus tuloveroihin	3 674	-4 307
Tuloverot yhteensä	-13 757	-14 231

Tilikauden muut laajan tuloksen erät ennen veroja

Muuntoerot	-12 283	16 608
Myytavissä olevat rahoitusvarat	4	12
Johdannaiset	8 095	-4 289
Yhteensä	-4 184	12 331

Muuntoeron kauden muutoksista -6,1 miljoonaa euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksesta (14,9 miljoonaa euroa vuonna 2016), -4,7 miljoonaa euroa Norjan kruunun kurssimuutoksesta (2,9 miljoonaa euroa vuonna 2016) ja -1,5 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksesta (-1,2 miljoonaa euroa vuonna 2016).

	2017	2016
Tilikauden muiden laajan tuloksen erien verovaikutus		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen verovaikutus	-1	-2
Johdannaisten verovaikutus	-1 654	750
Yhteensä	-1 655	748
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		
Muuntoerot	-12 283	16 608
Myytavissä olevat rahoitusvarat	3	10
Johdannaiset	6 441	-3 539
Yhteensä	-5 839	13 079
*) Ulkomaisten tytäryhtiöiden verokannat		
Venäjän verokanta	20 %	20 %
Viron verokanta	0 %	0 %
Liettuan verokanta	15 %	15 %
Norjan verokanta	24 %	25 %
Ruotsin verokanta	22 %	22 %

Norjan verokanta 1.1.2018 alkaen on 23 %.

9. Osakekohtainen tulos

Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto	76 531	44 639
Oman pääoman ehtoisen lainan kertynyt korko tilikaudella	-5 625	-5 625
Verovaikutus	1 125	1 125
Oikaistu tilikauden tulos	72 031	40 139
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,46	0,31
Osakekohtainen tulos, laimennusvaikutuksella oikaistu	0,46	0,31
Osakemäärä, laimentamaton	156 873 264	130 247 085
Osakemäärä, laimennusvaikutuksella oikaistu	156 873 264	130 247 085

Laimentamatonta ja laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa emoyhtiön tilikauden keskimääräistä osakkeiden lukumäärää on painotettu hankittujen omien osakkeiden lukumäärällä sekä yhtiön omistamilla omilla osakkeilla.

10. Aineettomat hyödykkeet

	2017	2016
Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	15 382	13 584
Lisäykset	1 474	1 802
Vähennykset	-15	-18
Kurssierot	-21	15
Hankintameno 31.12.	16 820	15 382
Kertyneet poistot 1.1.	-9 661	-8 152
Tilikauden poisto	-1 731	-1 519
Kurssierot	9	-4
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	5 438	5 707
Kirjanpitoarvo 1.1.	5 707	5 414
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 438	5 707

11. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Koneet ja kalusto, hankitut		
Hankintameno 1.1.	9 201	8 331
Lisäykset	395	230
Vähennykset	-174	-84
Kurssiero	-727	725
Hankintameno 31.12.	8 696	9 201
Kertyneet poistot	-7 158	-6 029
Vähennysten kertyneet poistot	60	0
Tilikauden poisto	-452	-558
Kurssiero	709	-571
Koneet ja kalusto, hankitut 31.12.	1 856	2 043
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 043	2 302
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 856	2 043

	2017	2016
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing		
Hankintameno 1.1.	12 717	11 053
Lisäykset	1 049	1 890
Vähennykset	-9	-230
Kurssiero	-0	4
Hankintameno 31.12.	13 756	12 717
Kertyneet poistot	-8 158	-6 311
Tilikauden poisto	-1 852	-1 847
Kurssiero	0	0
Koneet ja kalusto, rahoitusleasing 31.12.	3 745	4 558
Kirjanpitoarvo 1.1.	4 558	4 741
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 745	4 558
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	95	122
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	-4
Tilikauden poisto	-33	-31
Kurssierot	-1	8
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	61	95
Kirjanpitoarvo 1.1.	95	122
Kirjanpitoarvo 31.12.	61	95

12. Sijoituskiinteistöt

2017	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	997 635	207 846	126 444	124 854	90 275	77 125	1 624 179
Valuuttakurssien vaikutus		-16 243	-3 828			-5 580	-25 651
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat					12 865		12 865
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	4 347	2 034	532	1 104	505		8 522
Tilikauden aikana myydyt sijoituskiinteistöt	-120 868						-120 868
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä					18 933		18 933
Muut siirrot erien välillä				-260			-260
Siirrot rakenteilla oleviin sijoituskiinteistöihin	-2 066						-2 066
Käyvän arvon muutos	11 853	1 653	3 448	3 522	3 337	-1 528	22 286
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	890 901	195 290	126 596	129 220	125 915	70 017	1 537 940
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	10 433				12 153		22 585
Lisäykset/vähennykset	18 163			11 400	13 606		43 170
Käyvän arvon muutos	2 042			637	6 434		9 113
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	2 066				-18 933		-16 867
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	32 704			12 037	13 260		58 001
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus							
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	-8 403	-6 130	2 621	282	-2 161	-3 745	-17 536
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	22 743	8 557	1 408	4 344	6 006	2 217	45 276
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	14 340	2 427	4 029	4 626	3 845	-1 528	27 740
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-4 347	-2 034	-532	-1 104	-505		-8 522
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2 042			637	6 434		9 113
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	12 035	393	3 497	4 159	9 775	-1 528	28 332

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

2016	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni yhteensä
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	984 838	194 426		120 579	65 787	60 383	1 426 013
Valuuttakurssien vaikutus		11 109	-1 138			15 559	25 530
Yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat	26 105		128 976				155 081
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	14 781	1 786	55	1 106	259	-435	17 551
Tilikaudella myydyt sijoituskiinteistöt	-64 670						-64 670
Siirrot rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä	43 463			4 989	23 617		72 069
Käyvän arvon muutos	-6 883	526	-1 448	-1 820	612	1 619	-7 394
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	997 635	207 846	126 444	124 854	90 275	77 125	1 624 179
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo							
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	27 645			1 717	11 024		40 385
Lisäykset/vähennykset	23 738			1 194	21 030		45 963
Käyvän arvon muutos	2 513			2 078	3 716		8 306
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-43 463			-4 989	-23 617		-72 069
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	10 433			0	12 153		22 585
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus							
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	-9 418	-3 212	-1 393	-3 380	-179	525	-17 058
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutunut muutos	18 072	5 524	0	2 666	1 050	659	27 972
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	8 655	2 312	-1 393	-714	871	1 184	10 914
Muutokset valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-16 216	-1 786	-55	-1 106	-259	435	-18 987
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2 513			2 078	3 716		8 306
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus yhteensä	-5 049	526	-1 448	258	4 328	1 619	233

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 arvonmäärittämisestä 31.12.2017 on saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi/yrittys/sijoittajille/.

Yhtiö on käyttänyt sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa seuraavanlaisia keskimääräisiä parametreja:

2017	Suomi	Norja	Ruotsi	Viro	Liettua	Venäjä	Konserni yhteensä
Valmiit sijoituskiinteistöt							
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,7-9,1	5,2-5,9	4,7	7,3	7,4	11,0	4,7-11,0
Tuottovaatimus, painotettu, %	7,8	5,8	4,7	7,3	7,4	11,0	7,5
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	1,5	2,0	2,0	7,5	
Neliöllä painotettu markkinavuokra, eur/m ² /kk	13,0	16,6	20,8	12,3	13,0	19,5	13,4
Hoitokulut, eur/m ² /kk	4,9	4,2	3,5	2,8	2,9	3,2	4,2
Ajanmukaistamiset, eur/m ² /kk	1,1	1,2	2,0	0,9	0,4	0,5	1,0
Muut merkittävät tiedot:							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	425 000	66 700	34 200	72 000	68 600	35 400	701 900
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	93,3	95,0	95,4	97,7	99,1	98,3	94,7
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	93,5	95,2	100,0	97,5	99,6	99,2	94,2
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt							
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:							
Tuottovaatimusten vaihteluväli, %	5,9-7,1			7,6	7,5		
Tuottovaatimus, %	6,3			7,6	7,5		
Inflaatio-oletus, %	2,0			2,0	2,0		
Neliöllä painotettu markkinavuokra, eur/m ² /kk	19,9			10,5	13,0-13,5		
Hoitokulut, eur/m ² /kk	4,5			2,2	3,2		
Muut merkittävät tiedot:							
Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	15 400			9 700	13 800		
Ensimmäisen vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	90,0			80,0	80,0		
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, %	95,0			95,0	95,0		

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

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

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

Tuottovaatimuksen muutos

	31.12.2017	+1 %	-1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 537 940	1 346 853	1 798 510

Käyttöasteen muutos kahdella ja puolella prosentilla vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

Käyttöasteen muutos

	31.12.2017	+2,5 %	-2,5 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 537 940	1 566 914	1 480 749

Markkinavuokran muutos kahdella eurolla per neliö vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen arvoon seuraavasti:

Markkinavuokran muutos

	31.12.2017	+2 €/m ²	-2 €/m ²
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 537 940	1 679 034	1 378 214

13. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

	2017	2016
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	3 083	4 840
Kurssierot	-184	212
Lisäykset/vähennykset	7 751	-1 969
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	10 650	3 083

Ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin on kirjattu keskeneräisten pitkäaikaisten varojen taseeseen aktivoituvia 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 Häli, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Lago, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Falcon Tinnu, Espoo	100,00
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki	100,00
Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4, Helsinki	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu	100,00
Technopolis Hitech Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu	100,00
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Ratapihankatu, Tampere	100,00
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu	98,77
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi Oy, Tampere	94,25
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu	87,45
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu	84,14
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere	71,96
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu	62,24
Technopolis Kuopio Oy, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, Kuopio	60,00
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, Kuopio	51,70

Ruotsi

Technopolis AB, Göteborg	100,00
Technopolis Gårda AB, Göteborg	100,00

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä

Osuus, %

Norja

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

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 Biuraj, Vilna	100,00
UAB Sorta, Vilna	100,00
UAB Nova Biuraj, Vilna	100,00

Erittely olennaisista määräysvallattomien omistajien osuuksista konsernissa

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

Konserni hankki tilikaudella 2017 19 %:n lisäosuuden Norjan liiketoiminnastaan vähemmistöosakkaalta Keskinäiseltä Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta. Nettokauppahinta oli 12,3 miljoonaa euroa. Kaupan jälkeen Technopolis Oyj:n omistusosuus Fornebu-kampuksesta on 100 %.

Tilikaudella 2017 konserni luopui koko Jyväskylän liiketoiminnasta. Järjestelyissä myytiin Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy:n ja Koy Technopolis Innova 4:n koko osakekannat. Lisäksi myytiin kaikki muutkin omaisuuserät, jotka liittyivät Jyväskylän liiketoimintaan. Kaupan kokonaishinta oli 104,5 miljoonaa euroa. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli 49 000 m².

Konserni hankki tilikaudella 2016 30 %:n lisäosuuden Norjan liiketoiminnastaan vähemmistöosakkaalta Koks Eiendom AS:ltä. Kauppahinta oli 25,5 miljoonaa euroa.

Määräysvallattomien omistajien osuus äänivallasta

Tytäryritys	Kotimaa	2017	2016
Technopolis Ülemiste AS	Viro	49,00 %	49,00 %
Technopolis Holding 2 AS	Norja	0,00 %	49,00 %
Technopolis AS	Norja	0,00 %	18,96 %
Campus H AS	Norja	0,00 %	18,96 %
Campus T AS	Norja	0,00 %	18,96 %
Campus X AS	Norja	0,00 %	18,96 %
Campus P AS	Norja	0,00 %	18,96 %
Technopolis Kuopio Oy	Suomi	40,00 %	40,00 %
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 7	Suomi	40,00 %	40,00 %
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3	Suomi	40,00 %	40,00 %
Kiinteistö Oy Technopolis Mikrokatu 1	Suomi	48,30 %	45,18 %

		Määräysvallattomien omistajien osuus voitosta tai tappiosta		Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta	
	Kotimaa	2017	2016	2017	2016
Technopolis Ülemiste AS	Viro	5 888	3 502	33 517	27 629
Technopolis Holding AS -konserni	Norja	1 252	492	0	11 157
Technopolis Kuopio - konserni	Suomi	1 580	1 114	20 208	21 076
*) Muut yritykset, joissa on määräysvallattomien omistajien osuuksia, mutta jotka eivät yksittäin ole merkittäviä.					
		-15	1	-8	14
Yhteensä		8 706	5 109	53 717	59 876

*) Sisältää Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu

Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrityksistä, joissa on olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

	Technopolis Ülemiste AS		Technopolis Holding AS -konserni		Technopolis Kuopio -konserni	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Varat	145 433	128 723	0	220 558	130 205	131 254
Velat	77 030	72 336	0	145 374	79 686	78 564
Tilikauden tulos	12 017	7 147	0	657	3 950	2 786
Määräysvallattomien osuus tilikauden tuloksesta	5 888	3 502	1 252	492	1 580	1 114
Määräysvallattomille maksetut osingot ja pääoman palautukset	0	868	0	232	1 385	309
Liiketoiminnan nettorahavirta	8 237	6 176	0	3 285	4 241	2 900
Investointien nettorahavirta	-13 241	-2 790	0	-3 389	-191	-3 572
Rahoituksen nettorahavirta	4 532	-1 860	0	-3 799	-4 193	82

15. Osuudet osakkuusyhtiöissä

	2017	2016
Osuudet osakkuusyhtiöissä 1.1.	5 222	5 239
Vähennykset	-18	0
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	5	-16
Osuudet osakkuusyhtiöissä 31.12.	5 210	5 222

Osuudet osakkuusyhtiöissä	Osuus, %	Alkuperäinen hankintameno	Konsernin osuus kertyneistä voittovaroista	Yhteensä
Tin Micropolis Oy, Ti, Suomi	25,7	84	-84	0
Kiinteistö Oy Biotecknia, Kuopio, Suomi	17,1	3 876	0	3 876
Kuopio Innovation Oy, Kuopio, Suomi	14,4	37	0	37
Otaniemen kehitys Oy, Espoo, Suomi	35,0	35	-25	10
Rehaparkki Oy, Oulu, Suomi	20,0	1 392	-106	1 287
Yhteensä		5 425	-215	5 210

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyhtiöiden tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoa asti.

Tiedot osakkuusyhtiöistä

2017	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
Tin Micropolis Oy	462	438	471	4
Kiinteistö Oy Biotecknia	12 044	120	946	44
Kuopio Innovation Oy	341	266	1 546	0
Otaniemen kehitys Oy	0	0	0	0
Rehaparkki Oy	4 127	3	285	-26
Yhteensä	16 974	827	3 249	22

2016

Tin Micropolis Oy	512	445	421	51
Kiinteistö Oy Biotecknia	12 019	114	836	-33
Kuopio Innovation Oy	384	309	699	0
Otaniemen kehitys Oy	54	3	0	-19
Rehaparkki Oy	4 142	2	177	-82
Yhteensä	17 112	874	2 134	-83

	2017	2016
Osakkuusyhtiöt		
Myynti osakkuusyhtiöille	1	105
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	0	1

16. Myytävissä olevat rahoitusvarat

	2017	2016
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	1 471	1 510
Lisäykset	0	77
Vähennykset	-35	-125
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	4	10
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	1 439	1 471

Käyvän arvon rahasto

Käyvän arvon rahasto 1.1.	208	196
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	3	10
Laskennalliset verot	1	2
Käyvän arvon rahasto 31.12.	212	208

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

17. Laskennalliset verot

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2017	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssierot	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt	5 163	235				5 398
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	8 834	-53				8 780
Muut erät	1 175		-1 667		-595	-1 087
Yhteensä	15 172	182	-1 667		-595	13 092

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2016	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssierot	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	7 233	-2 069				5 163
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	9 075	-241				8 834
Muut erät	-1 867	2 056	760		226	1 175
Yhteensä	14 440	-255	760		226	15 172

Laskennalliset verovelat	1.1.2017	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssierot	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt	71 506	9 424				80 931
Muut erät	-1 255	41	-20		-1 755	-2 989
Yhteensä	70 251	9 465	-20		-1 755	77 941

Laskennalliset verovelat	1.1.2016	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssierot	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	64 452	7 055				71 506
Muut erät	1 136	103	10	-3 149	644	-1 255
Yhteensä	65 588	7 158	10	-3 149	644	70 251

Technopolis on muuttanut laatimisperiaatteitaan sijoituskiinteistöihin liittyvän laskennallisten verosaamisten ja -velkojen osalta IFRS Interpretations Committeeen agenda-päätöksen 15.-16. heinäkuuta 2014 mukaiseksi. Uuden laatimisperiaatteen mukaan veron perustana oleva väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotuksessa poistamattoman menojäännöksen välisestä erosta. Muutos on otettu käyttöön vuonna 2017 ja vertailutiedot tilikaudelta 2016 on oikaistu. Laatimisperiaatteen muutoksen vaikutus on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin.

Konsernilla on lisäksi kirjaamattomia laskennallisia verosaamia tappioista yhteensä 7,6 (8,7) miljoonaa euroa, joista 4,1 (4,9) miljoonaa euroa kohdistuu Venäjän yhtiössä syntyneisiin tappioihin, 1,5 (2,3) miljoonaa euroa Norjan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin ja 2,0 (1,5) miljoonaa euroa Vilnan yhtiöissä syntyneisiin tappioihin. Konsernilla ei ole riittävää varmuutta vastaisten tuottojen ajankohdasta, minkä vuoksi kyseessä olevat laskennalliset verosaamiset on jätetty kirjaamatta.

18. Lyhytaikaiset saamiset

	2017	2016
Myyntisaamiset	4 365	4 321
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä	0	1
Lainasaamiset	5	259
Siirtosaamiset	4 693	3 955
Muut saamiset	1 851	3 052
Tuloverosaamiset	-12	180
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	10 903	11 768

Myyntisaamisten erääntyminen

Ei erääntyneet	2 250	3 790
alle 30 päivää	1 524	167
30 - 60 päivää	299	104
2 - 3 kuukautta	88	172
3 - 4 kuukautta	46	43
yli 4 kuukautta	159	45
Yhteensä	4 365	4 322

Myyntisaamisten jakautuminen eri valuutoille

Euro	4 022	3 156
Venäjän rupla	386	297
Norjan kruunu	-80	869
Ruotsin kruunu	37	0
Yhteensä	4 365	4 322

19. Rahavarat

Käteinen raha ja pankkitili	71 753	128 027
Rahavarat yhteensä	71 753	128 027

20. Oma pääoma

Osakepääoma

Technopolis Oyillä on yksi osakesarja. Yhtiön osakepääoma oli 96 913 626 euroa 31.12.2017. Yhtiöllä oli tilinpäätöshetkellä 158 793 662 osaketta, joista 1 903 373 osaketta on yhtiön omassa hallussa. Tilikauden aikaiset muutokset osakemäärissä on esitetty seuraavassa osiossa. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Vuonna 2017 jaettiin tilikaudelta 2016 osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 18 820 190 euroa.

Rahastot

Ylikurssirahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Oman pääoman ehtoinen laina

Oman pääoman ehtoinen laina (hybridilaina) sisältää maaliskuussa 2013 liikkeeseen lasketun 75 milj. euron vakuudettoman oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan vähennettynä transaktiokuluilla. Lainan vuotuinen kiinteä kuponnikorko 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 kuponnikorko 3,0 prosenttiyksiköksi.

Muut rahastot

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

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät ulkomaisten yksiköiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot. Muuntoeroista 11,2 miljoonaa euroa on syntynyt Venäjän ruplan kurssimuutoksista, 9,4 miljoonaa euroa Norjan kruunun kurssimuutoksista ja 2,7 miljoonaa euroa Ruotsin kruunun kurssimuutoksista.

Omat osakkeet

Yhtiön hallussa oli 31.12.2017 yhteensä 1 903 373 omaa osaketta (1 947 571). Yhtiö on hankkinut haltuunsa yhteensä 2 067 753 omaa osaketta, joista on annettu edelleen osakepalkkioina yhteensä 164 380 osaketta. Tilikaudella 2017 on osakepalkkiojärjestelmistä palautunut yhteensä 15 192 osaketta yhtiön haltuun ja osakepalkkioina on annettu yhteensä 59 390 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilikaudella 2016 hankittiin yhteensä 309 806 osaketta, yhteensä 1 092 964 euroa, ja näistä aiheutuneet transaktiokulut olivat yhteensä 2 674 euroa. Tilikaudella 2016 hankitut omat osakkeet on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa. Transaktiokulut on käsitelty vapaan oman pääoman vähennyksenä. Tilikaudella 2016 annettiin edelleen osakepalkkioina yhtiön hallussa olevia osakkeita yhteensä 104 990 osaketta. Aiemmillä tilikausilla on hankittu omia osakkeita yhteensä 1 742 755 kappaletta, 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 pääoman rahasto	Edellisten tilikausien voittovarot	Yhteensä
1.1.2016	104 768 877	96 917	18 551	211 935	-2 745	324 655
Omien osakkeiden hankinta	-309 806			-1 093		-1 093
Transaktiomenot				-960		-960
Avainhenkilöiden osakepalkkiot	104 990					0
Osakeanti	52 282 030			125 477		125 477
31.12.2016	156 846 091	96 914	18 551	335 360	-2 745	448 079
Avainhenkilöiden osakepalkkiot	44 198					
31.12.2017	156 890 289	96 914	18 551	335 360	-2 745	448 079

21. Velat

	2017	2016
Pitkäaikaiset velat		
Laskennalliset verovelat	77 941	70 251
Pankkilainat	434 910	616 317
Joukkovelkakirjalainat	149 544	149 349
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	6 115	30 019
Muut velat	33 227	32 761
Pitkäaikaiset velat yhteensä	701 738	898 697

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

Lesingvelkojen väheneminen johtuu pääasiassa Jyväskylän rahoitusleasingkiinteistöjen myynnistä.

Muut pitkäaikaiset velat muodostuvat pääasiassa velasta määräysvallattomille omistajille.

	2017	2016
Lyhytaikaiset velat		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	172 818	76 218
Yritystodistukset	9 972	54 390
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 694	3 411
Saadut ennakot	10 230	10 594
Ostovelat	3 088	7 661
Siirtovelat	36 257	26 962
Johdannaiset	11 364	19 591
Muut velat	3 771	3 957
Tuloverovelka	3 974	2 920
Lyhytaikaiset velat yhteensä	253 168	205 704
Velat yhteensä		
Kiinteäkorkoiset	555 419	543 858
Vaihtuvakorkoiset	249 536	416 005
Korottomat velat	149 951	144 538
Velat yhteensä	954 906	1 104 401

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

Rahoitusleasingvelat

Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	6 115	30 019
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 694	3 411
Rahoitusleasingvelat yhteensä	7 810	33 431

Rahoitusleasing sopimuksilla vuokralle otetut sijoituskiinteistöt

Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	246	1 966
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	254	2 024
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	533	6 202
Yli viiden vuoden kuluttua	3 396	20 130
Yhteensä	4 429	30 322

	2017	2016
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	217	1 729
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	226	1 801
Yli kahden vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	483	5 631
Yli viiden vuoden kuluessa	3 396	19 989
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	4 322	29 150
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	107	1 172
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	4 429	30 322
Rahoitusleasingsoimuksilla vuokralle otettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	6 397	55 029

Technopolis-konserni on vuokrannut rahoitusleasingsoimuksilla sijoituskiinteistöjä. Pääosa soimuksista sisältää osto-option. Indeksien ja soimusaikojen osalta soimusehdot vaihtelevat.

Lesingvelkojen väheneminen johtuu pääasiassa Jyväskylän rahoitusleasingkiinteistöjen myynnistä.

Rahoitusleasingsoimuksilla vuokralle otetut muut hyödykkeet		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	1 574	1 803
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 192	2 751
Yhteensä	3 765	4 554
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 511	1 726
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 139	2 684
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	3 650	4 410
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	115	145
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä muista vuokralle otetuista hyödykkeistä	3 765	4 554

Muut rahoitusleasingsoimuksilla vuokralle otetut hyödykkeet sisältävät pääosin rahoitusleasingsoimuksella vuokralle otettuja koneita ja kalustoa.

22. Rahoitusriskien hallinta

Technopolis-konsernin rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on turvata konsernin toiminnoille riittävä rahoitus kilpailukykyisin ehdoin sekä vähentää korko- ja valuuttakurssivaihtelujen negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja rahavirtaan. Rahoitusriskien hallinnan yleiset periaatteet on esitetty konsernin hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Technopolis pienentää rahoitusriskejä käyttämällä eri rahoituslähteitä hajautetusti, hyödyntämällä erilaisia rahoitusinstrumentteja ja erääntymisaikoja sekä ylläpitämällä riittäviä sitovia luottolimiittejä. Lisäksi Technopolis käyttää johdannaissopimuksia suojautumiseen korko- ja valuuttakurssivaihtelujen negatiivisia vaikutuksia vastaan. Keskeisiä rahoitusriskien hallinnan tunnuslukuja raportoidaan säännöllisesti Technopoliksen tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle.

Korkoriski

Korkoriski on Technopoliksen keskeisin rahoitusriski. Suurin osa Technopoliksen pitkäaikaisista korollisista veloista on vaihtuvakorkoisia lainoja rahoituslaitoksilta. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on vähentää markkinakorkojen vaihtelun negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja rahavirtaan. Technopolis suojaautuu korkoriskiä vastaan johdannaisilla, pääasiassa koronvaihtosopimuksilla. Konserni on asettanut euromääräisen enimmäisrajan korkokulujen nousulle 12–36 seuraavan kuukauden ajalla, olettaen, että markkinakorot nousevat yhdellä prosenttiyksiköllä. Lisäksi konsernin tavoitteena on sisällyttää kaikki korkojohdannaiset IFRS-suojauslaskentaan.

	2017	2016
Velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	1,49	1,93
Pankkilainat ml. koron- ja valuuttavaihtosopimukset	2,35	2,48
Rahoitusleasingvelat	0,68	0,68
Yritystodistukset	0,90	1,13

Velkojenkorkokantojen painotetut keskiarvot eivät sisällä joukkovelkakirjalainan korkoa.

Konsernin korolliset velat 31.12.2017 olivat 805,0 (959,9) milj. euroa. Keskimääräinen lainapääomilla painotettu laina-aika oli 4,5 (5,1) vuotta katsauskauden lopussa. Konsernin korollisista veloista 75,5 prosenttia (56,7 %) oli joko korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia lainoja. Konsernin keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 4,6 (4,6) vuotta, mukaan lukien 150 miljoonan euron vuosina 2019–2021 alkavat suojaukset. Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa kasvattaisi vuotuisia korkokuluja 2,0 (2,0) miljoonalla eurolla, ja sillä olisi 20,9 (22,3) miljoonan euron vaikutus omaan pääomaan suojauslaskentaan sisältyvien johdannaisten käyvän arvon muutosten kautta. Puolen prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa pienentäisi vuotuisia korkokuluja 1,0 (1,8) miljoonalla eurolla, ja sillä olisi -11,9 (-12,8) miljoonan euron vaikutus omaan pääomaan.

Valuuttariski

Valuuttariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssivaihtelujen negatiivista vaikutusta konsernin tulokseen, taloudelliseen asemaan ja rahavirtaan.

Technopoliksen keskeisimmät ulkomaanvaluutat ovat Venäjän rupla, Norjan kruunu ja Ruotsin kruunu. Valtaosa Technopoliksen ulkomaisten tytäryhtiöiden tuotoista ja kuluista on paikallisessa valuutassa, minkä seurauksena Technopoliksen transaktioriski on rajallinen. Translaatoriski syntyy tytäryhtiöiden valuuttamääraisten tase-erien muuntamisesta euroiksi, mikä voi vaikuttaa konsernin taloudelliseen asemaan.

Rahoituspolitiikkansa mukaisesti konserni ei tällä hetkellä suojaudu translaatoriskiä vastaan, eikä transaktioriskin suojauksia ollut käytössä 31.12.2017. Herkkyys valuuttakurssivaihtelulle on esitetty seuraavissa taulukoissa.

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Transaktio-riskin vaikutus	Muuntoero-vaikutus	Kokonais-vaikutus omaan pääomaan	Oma-varaisuusaste
RUB -10	0	-6 928	-6 928	44,6 %
RUB +10	0	8 468	8 468	45,1 %
NOK -10	0	-7 304	-7 304	44,5 %
NOK +10	0	8 927	8 927	45,1 %
SEK -10	0	-4 562	-4 562	44,6 %
SEK +10	0	5 576	5 576	45,0 %

Valuutan %-muutos suhteessa euroon	Vaikutus liikevaihtoon	Vaikutus käyttö-katteeseen
RUB -10	-904	-650
RUB +10	1 105	794
NOK -10	-1 653	-984
NOK +10	2 020	1 203
SEK -10	-685	-511
SEK +10	837	624

Pääomarakenne, rahoitus ja maksuvalmiusriski

Konsernin pääomarakennetta mitataan omavaraisuusasteella ja luototusasteella (LTV). Liiketoiminnan jatkuvuuden, strategisten kasvutavoitteiden saavuttamisen ja kilpailukykyisen rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi Technopoliksen pitkän aikavälin tavoitteena on ylläpitää konsernin omavaraisuusaste yli 35 prosentin. Lisäksi Technopoliksen tavoitteena on toteuttaa vuosien 2017-2020 strateginen kasvu ilman uusia osakeanteja sillä edellytyksellä, ettei mikään äkillinen, ennakoimaton tapahtuma vaadi uutta pääomaa.

Rahoitus- ja maksuvalmiusriskin hallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin lainasalkku ja käyttämättömät luottolimiitit ovat riittävän hajautettuja rahoituslähteiden, rahoitusinstrumenttien ja lainojen erääntymisajankohdan suhteen. Lisäksi konsernin tavoitteena on ylläpitää riittävää maksuvalmiutta toimintojensa rahoittamiseen ja erääntyvien velkojensa maksamiseen.

Konsernin pitkäaikainen rahoitus on useiden eri rahoituslaitosten myöntämää markkinaehtoista rahoitusta. Osa konsernin varallisuudesta on vakuutena merkittävälle osalle sen pitkäaikaisista lainoista. Vastapuoliriskin pienentämiseksi konserni on asettanut enimmäismäärän yksittäisen rahoituslaitoksen osuudelle sen kokonaisrahoituksesta. Pitkäaikaisen rahoituksen erääntyminen on hajautettu yli ajan. Lainojen erääntymisprofiili on esitetty seuraavassa taulukossa.

Konsernin tavoitteena on ylläpitää riittävää maksuvalmiutta. Maksuvalmiuden tulisi kattaa konsernin arvioitu nettorahavirta seuraavan 12 kuukauden ajalle. Maksuvalmius koostuu rahavaroista ja pankkisaamisista sekä sitovista luottolimiiteistä.

Konsernilla oli 31.12.2017 sitovia käyttämättömiä luottolimiittejä 70,0 (96,6) miljoonaa euroa sekä 25,1 (25,1) miljoonan euron lyhytaikainen luottolimiitti, josta 0,0 (18,5) miljoonaa euroa oli nostettu. Lisäksi yhtiöllä on 150 (150) miljoonan euron yritystodistusohjelma, josta katsauskauden lopussa oli käytössä 10,0 (54,5) miljoonaa euroa. Konsernin rahat ja pankkisaamiset olivat 71,8 (128,0) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2017 oli 44,8 prosenttia (39,7 %). Luototusaste oli 50,1 prosenttia (58,2 %).

Lainakovenantit

Konsernin lainajärjestelyihin liittyy kovenanttiehtoja, jotka on sidottu yli 33 prosentin omavaraisuusasteeseen. Lisäksi tytäryhtiöiden paikallisissa lainasopimuksissa on kovenanttiehtoja, jotka liittyvät koronmaksukykyyn, velanmaksukykyyn ja luototusasteeseen. Lisäksi joidenkin lainasopimusten ehdossa on konsernin omavaraisuusasteeseen liittyviä hinnoitteluehtoja. Valtaosassa lainoja on vakuutena konsernin varallisuutta. Vakuuksista on tarkempaa tietoa tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 23.

Konsernin pitkäaikaiset korolliset velat ovat 805,0 (959,9) miljoonaa euroa, josta 548,8 (752,2) miljoonan euron lainapääomaan liittyy kovenanttiehtoja. Yhtiön 150 miljoonan euron vakuudettomaan joukkovelkakirjalainaan liittyy kovenanttiehtoja, jotka on sidottu 28 prosentin omavaraisuusasteeseen, velan hoitosuhteeseen sekä luototusasteeseen.

Luottoriski

Luottoriskin hallinnan päätavoitteena on pienentää riskiä, joka liittyy saataviin Technopoliksen asiakkailta. Luottoriskin hallinnan yleiset periaatteet on esitetty konsernin luotonhallintapolitiikassa. Asiakkaiden luottokelpoisuus arvioidaan ennen vuokrasopimusten allekirjoitusta, ja sopimuksiin liittyy tyypillisesti vuokratakuu. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Vuonna 2017, suurimman asiakkaan osuus konsernin liikevaihdesta oli 4,6 prosenttia. Tilikaudella kirjattiin luottotappioita 0,07 (0,36) miljoonaa euroa.

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen

2017	Sopimukseen perustuva kassavirta					Kirjanpitoarvo
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä	
Pankkilainat	189 354	200 286	166 264	120 134	676 038	607 728
Joukkovelkakirjalaina	5 625	155 625	0	0	161 250	149 544
Yritystodistukset	10 000	0	0	0	10 000	9 972
Rahoitusleasingvelat	1 820	1 805	919	3 396	7 940	7 810
Johdannaiset	2 907	3 164	4 570	822	11 463	11 364
Ostovelat	3 087	0	0	0	3 087	3 087
Muut velat	3 771	0	0	31 607	35 378	35 292
Yhteensä	216 564	360 881	171 753	155 959	905 157	824 798

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

Rahoitustoimintojen muutokset velkoihin

	Ei-rahavirtavaikuttavat muutokset					31.12.2017
	1.1.2017	Rahavirrat	Hankinta-ajankohta	Kurssimuutokset	Käypien arvojen muutokset	
Pitkäaikaiset velat	795 824	-73 202	0	-641	1 348	723 329
Lyhytaikaiset velat	130 608	-48 287	0	-8 504	0	73 817
Leasingvelat	33 431	-25 511	-110	0	0	7 810
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	959 863	-147 000	-110	-9 146	1 348	804 955

	31.12.2017			31.12.2016		
	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo	Painotettu maturiteetti	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset						
Koronvaihtosopimukset (velat)	6,7	574 921	-11 364	5,0	639 168	-19 591
- Tehokkaiden kokosuojiin osuus		546 595	-10 815		607 563	-18 712
- Tehottomien korkosuojiin osuus		28 326	-549		31 605	-879
Koronvaihtosopimukset yhteensä		574 921	-11 364		639 168	-19 591

Konsernilla ei ole sellaisia koronvaihtosopimuksia, jotka olisivat netottavissa keskenään.

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen hierarkioittain

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

2017	Liite- tieto	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/ velat	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Käypään arvoon arvostetut varat							
Myytavissä olevat rahoitusvarat	16						
Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1)			651			651	651
Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)			788			788	788
Pitkäaikaiset muut saamiset		-298				-298	-595
Yhteensä		-298	1 439			1 141	844
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset							
Myyntisaamiset	18	4 365				4 365	4 365
Muut lyhytaikaiset saamiset		6 538				6 538	6 538
Rahavarat	19	71 753				71 753	71 753
Yhteensä		82 656				82 656	82 656
Pitkäaikaiset velat							
21							
Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut velat							
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)				6 115		6 115	6 115
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)				614 355		614 355	615 703
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)				3 326		3 326	3 326
Pitkäaikaiset muut velat				77 941		77 941	77 941
Yhteensä				701 738		701 738	703 086
Lyhytaikaiset velat							
21							
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat							
Kaupankäyntijohdannaiset							
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21				10 815	10 815	10 815
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttämättömät (taso 2)					549	549	549
Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut velat							
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				1 694		1 694	1 694
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				182 790		182 790	182 790
Ostovelat ja muut velat				53 988		53 988	53 988
Kauppahintavelat				3 332		3 332	3 332
Yhteensä				241 804	11 364	253 168	253 168

	Liite- tieto	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut rahoitusvarat /-velat	Käypään arvoon arvostetut varat/ velat	Yhteensä	Rahoitusvarojen ja -velkojen käypä arvo
2016							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Käypään arvoon arvostetut varat							
Myytavissä olevat rahoitusvarat	16						
Myytavissä olevat sijoitukset (taso 1)			683			683	683
Myytavissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat (taso 3)			788			788	788
Pitkäaikaiset muut saamiset		-226				-226	-226
Yhteensä		-226	1 471			1 245	1 245
Lyhytaikaiset varat							
Myyntisaamiset ja muut saamiset							
Myyntisaamiset	18	4 322				4 322	4 322
Muut lyhytaikaiset saamiset		7 446				7 446	7 446
Rahavarat	19	128 027				128 027	128 027
Yhteensä		139 794				139 794	139 794
Pitkäaikaiset velat	21						
Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut velat							
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat (taso 2)				30 019		30 019	30 121
Pitkäaikaiset korolliset velat (taso 2)				795 824		795 824	812 367
Pitkäaikaiset korottomat velat (taso 2)				2 603		2 603	2 603
Pitkäaikaiset muut velat				70 251		70 251	70 251
Yhteensä				898 697		898 697	898 697
Lyhytaikaiset velat	21						
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat							
Kaupankäyntijohdannaiset							
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttävät (taso 2)	21				18 712	18 712	18 712
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan kriteerit täyttämättömät (taso 2)					879	879	879
Jaksotettuun hankintameno- on arvostetut velat							
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat				3 411		3 411	3 411
Muut lyhytaikaiset korolliset velat				130 608		130 608	130 608
Ostovelat ja muut velat				45 117		45 117	45 117
Kauppahintavelat				6 977		6 977	6 977
Yhteensä				186 113	19 591	205 704	205 704

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.

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

	2017	2016
Hankintamenojen arvostetut myytävissä olevat rahoitusvarat tilikauden alussa	1 471	1 510
Lisäykset	4	86
Vähennykset	-35	-125
Siirrot erien välillä	0	0
Tilikauden lopussa	1 439	1 471

Sijoituskiinteistöihin liittyvät tuottovaatimusriskit

Markkinoiden tuottovaatimusten muutoksilla on suora vaikutus yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan sijoituskiinteistön käyvän arvon muutosten kautta. Markkinoiden tuottovaatimusta sekä alueellista inflaatio-oletusta käytetään diskonttokertoimena käyvän arvon laskennassa. Muiden tekijöiden pysyessä ennallaan tuottovaatimuksen lasku johtaa sijoituskiinteistön käyvän arvon nousuun ja päinvastoin. Sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista on tarkempaa tietoa liitetietojen kohdassa 12.

23. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

	2017	2016
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	607 728	669 471
Annetut kiinnitykset	931 501	1 009 916
Muut kiinnitysvastuut		
Annetut kiinnitykset	3 600	3 626
Kiinnitykset yhteensä	935 101	1 013 542
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	717 023	712 876
Maanvuokra- ja tilavastuut	86 731	65 458
Muut takausvastuut	149 558	152 546

MUUT VASTUUT

Maturiteettijakauma, maanvuokra- ja tilavastuut

2017	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Maanvuokravastuut	1 965	7 777	68 511	78 253
UMA Esplanadi (alkuperäinen sopimus)	165	552		717
UMA Esplanadi (lisäosa)	71	241		312
UMA Kungsbron	1 423	5 692	334	7 449
Yhteensä	3 624	14 262	68 845	86 731

2016	alle vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Maanvuokravastuut	1 630	6 461	56 172	64 264
UMA Esplanadi (alkuperäinen sopimus)	165	662	55	883
UMA Esplanadi (lisäosa)	47	241	24	312
Yhteensä	1 843	7 364	56 252	65 458

Kiinteistöinvestointien arvonnäkökulman tarkistusvastuu

Tarkistusvastuu 31.12.2017	32 041
Tarkistusvastuu 31.12.2016	43 527
Muutos	-11 486

	2017	2016
Oman pääoman ehtoisen lainan vastuut		
Kertynyt maksamaton korko	4 330	4 330
Yhteensä	4 330	4 330

Oman pääoman ehtoisen lainan on maksettu korkoa tilikaudella 2017 yhteensä 5,6 miljoonaa euroa (5,6 miljoonaa euroa tilikaudella 2016). Oman pääoman ehtoisen lainan ja sen ehdoista on kerrottu enemmän liitetietojen kohdassa 20.

24. Liiketoimintojen yhdistämiset ja yksittäisten omaisuuserien hankinnat sekä myynnit

Yksittäisten omaisuuserien hankinnat

Yhtiö hankki tilikaudella Vilnasta Ozasin alueelta rakenteilla olevan toimistorakennuksen, jonka vuokrattavissa oleva pinta-ala on noin 13 800 m². Lisäksi yhtiö allekirjoitti kauppasopimuksen tontista, johon on mahdollista rakentaa toimistotilaa vähintään 20 000 m². Investoinnin arvo oli yhteensä noin 32 miljoonaa euroa.

Konserni hankki tilikaudella 2017 19 %:n lisäosuuden Norjan liiketoiminnastaan vähemmistöosakkaalta Keskinäiseltä Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta. Nettokauppahinta oli 12,3 miljoonaa euroa. Kaupan jälkeen Technopolis Oyj:n omistusosuus Fornebu-kampuksesta on 100 %.

Konserni hankki tilikaudella 2016 Gården alueelta Göteborgista monikäyttäjäkampuksen, jonka velaton kauppahinta oli 126,6 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistö kirjattiin hankintahetkellä hankintameno, johon on sisällytetty kauppahinta ja hankinnasta välittömästi aiheutuneet menot. Hankitun kohteen vuokrattavissa oleva pinta-ala on 34 300 m².

Konserni hankki tilikaudella 2016 pääkaupunkiseudulta ja Tampereelta tontit, jotka on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Pääkaupunkiseudun tontti sijaitsee Espoossa Tekniikantiellä, ja sen kauppahinta oli 14,4 miljoonaa euroa. Tampereen tontti sijaitsee osoitteessa Ratapihankatu, ja sen kauppahinta oli 10,7 miljoonaa euroa.

Konserni hankki tilikaudella 2016 30 %:n lisäosuuden Norjan liiketoiminnastaan vähemmistöosakkaalta Koksa Eiendom AS:ltä. Kauppahinta oli 25,5 miljoonaa euroa.

Tilikaudella tai vertailukaudella ei ollut liiketoimintojen yhdistämiä.

Yksittäisten omaisuuserien myynnit

Tilikaudella 2017 luovuttiin koko Jyväskylän liiketoiminnasta. Järjestelyissä myytiin Technopolis Kiinteistöt Jyväskylä Oy:n ja Koy Technopolis Innova 4:n koko osakekannat. Lisäksi myytiin kaikki muutkin omaisuuserät, jotka liittyivät Jyväskylän liiketoimintaan. Kaupan kokonaishinta oli 104,5 miljoonaa euroa. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli 49 000 m².

Tilikaudella 2016 myytiin Koy Technopolis Lappeenrannan ja Koy Finnmedi 6-7:n koko osakekannat. Kaupan velaton kokonaishinta oli 60,6 miljoonaa euroa. Myytyjen kohteiden yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva pinta-ala oli 38 300 m².

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.

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja työsuhte-etuudet

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

	2017	2016
Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja työsuhte-etuudet:		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1 094	1 088
Osakeperusteiset etuudet	297	484
Yhteensä	1 391	1 572
Toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet:		
Silverang Keith, toimitusjohtaja	298	296
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	108	164
Yhteensä	406	460
Reijo Tauriainen toimi yhtiön varatoimitusjohtajana 31.7.2017 asti. Tämän jälkeen yhtiöllä ei ole ollut varatoimitusjohtajaa.		
Muille johtoryhmän jäsenille kuin toimitus- ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	491	417

Lisäksi johtoon kuuluville avainhenkilöille on maksettu vuonna 2017 kaudelta 1.1.-31.12.2016 ansaittuja bonuksia yhteensä 108 tuhatta euroa ja vuonna 2016 kaudelta 1.1.-31.12.2015 ansaittuja bonuksia yhteensä 245 tuhatta euroa alla esitetyn mukaisesti. Bonukset on kirjattu kuluksi niiden ansaintakaudella.

Silverang Keith, toimitusjohtaja	29	95
Tauriainen Reijo, varatoimitusjohtaja	8	26
Muille johtoryhmän jäsenille	71	124
Bonuksia maksettu yhteensä	108	245

Toimitusjohtajan 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 56,4 tuhatta euroa vuonna 2017 (66,1 tuhatta euroa vuonna 2016) ja varatoimitusjohtajan palkan ja palkkioiden perusteella 19,9 tuhatta euroa vuonna 2017 (32,2 tuhatta euroa vuonna 2016). TyEL on osa suomalais-ta sosiaaliturvaa ja se on luonteeltaan kollektiivinen järjestely, jossa työnantajalla ei ole suoraa vastuuta eläkkeestä, vaan vastuu on koko eläkejärjestelmällä. TyEL-järjestelyssä eläkkeiden rahoitus tapahtuu kahdella eri tavalla: osa tulevaisuudessa maksettavista eläkkeistä rahoitetaan etukäteen ja osa rahoitetaan niin sanotun jakojärjestelmän kautta vasta silloin, kun kyseiset eläkkeet maksetaan.

Yhtiökokous 2017 päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkiota seuraavasti: 55 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle, 31 500 euroa hallituksen varapuheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle sekä 26 250 euroa kullekin muille hallituksen jäsenille. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistumisesta maksetaan hallituksen jäsenille vuosipalkkioiden lisäksi kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa ja valiokuntien jäsenille 600 euroa valiokuntien kokoukselta. Niille hallituksen jäsenille, joiden kotipaikka on Suomen ulkopuolella, maksetaan kuitenkin kokouspalkkiota 900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 800 euroa hallituksen kokoukselta, sekä valiokuntien jäsenille 900 euroa ja valiokuntien puheenjohtajille 1200 euroa valiokuntien kokoukselta, jos hallituksen jäsen on fyysisesti läsnä kokouspaikalla.

	2017	2016
Hallituksen jäsenet		
Laaksonen Juha, hallituksen puheenjohtaja	71	38
Haapamäki Jorma, varapuheenjohtaja	42	44
Liljedahl Helena	36	0
Ojanpää Pekka	36	41
Rankin Christine	43	0
Rytsölä Reima	37	40
Yhteensä	266	163
Hallituksen aiemmat jäsenet		
Granvik Carl-Johan	6	80
Korhonen Pekka	0	2
Änäs Annica	4	42
Yhteensä	10	125

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

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot:	Osakkeina maksettu palkkio	Rahana maksettu palkkio	Kokous-palkkio	Palkkio yhteensä
Laaksonen Juha, hallituksen puheenjohtaja	22	33	16	71
Haapamäki Jorma, varapuheenjohtaja	13	19	10	42
Liljedahl Helena	11	16	10	36
Ojanpää Pekka	11	16	10	36
Rankin Christine	13	19	11	43
Rytsölä Reima	11	16	11	37
Vuosipalkkiot yhteensä	79	118	69	266

26. Osakeperusteiset maksut

Osakepalkkiojärjestelmä 2013-2017

Technopolis Oyj:n hallitus päätti 12.2.2013 konsernin avainhenkilöille suunnatun pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän käyttöönottoamisesta vuosille 2013-2015 ja 2014-2016 ja 17.12.2014 kannustinjärjestelmän jatkamisesta vuosille 2015-2017. Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on tukea yhtiön strategian toteuttamista, yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon korottamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiön osakkeiden omistukseen perustuvalla palkkiojärjestelmällä. Kannustinjärjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosista 2013-2015, 2014-2016 ja 2015-2017. Yhtiön hallitus on päättänyt erikseen kunkin ansaintajakson osalta järjestelmän kohderyhmään kuuluvat konsernin avainhenkilöt sekä kullekin avainhenkilölle hänen enimmäispalkkionsa määrän. Hallitus on päättänyt myös järjestelmän ansaintakriteerit sekä niille asetettavat tavoitteet erikseen kullekin ansaintajaksolle. Avainhenkilölle maksettavan palkkion määrä riippuu ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta.

Avainhenkilön enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta. Järjestelmän puitteissa voidaan vielä antaa palkkiona yhteensä enintään 331 301 osaketta (alkuperäinen enimmäismäärä ansaintajaksolta 2015-2017 oli yhteensä enintään 260 000 osaketta ja koko osakepalkkiojärjestelmän osalta yhteensä enintään 780 000 osaketta). Enimmäismäärä perustuu yhtiön hallituksen hyväksymään tarkistukseen koskien yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien enimmäispalkkioiden määrää, jolla huomioidaan ja eliminoidaan Technopoliksen vuosina 2013 ja 2016 toteuttamista merkintäetuokeusanneista aiheutuva laimentuminen osakepalkkiojärjestelmään. Rahaosuuden määrä vastaa enintään kaikkien annettavien osakkeiden kirjaamishetken arvoa. Rahaosuudella pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Ansaintajaksolta 2015-2017 palkkio maksetaan vuoden 2018 huhtikuun loppuun mennessä. Osakepalkkiojärjestelmään liittyvä luovutusrajoitus on voimassa sitouttamisjakson ajan, joka alkaa palkkion maksamisesta ja päättyy ansaintajaksolta 2014-2016 ansaittuvien osakkeiden osalta 30.4.2018 ja ansaintajaksolta 2015-2017 ansaittuvien osakkeiden osalta 30.4.2019. Ansaintajaksolta 2013-2015 ansaittuvien osakkeiden osalta luovutusrajoitus päättyi 30.4.2017.

Osakepalkkiojärjestelmä 2016-2020

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

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2016

Yhtiöllä oli kalenterivuonna 2016 voimassa ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä, jossa palkkiona maksettavien osakkeiden kokonaismäärä oli sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonaistuotolla (Total Shareholder Return) mitattuna. Palkkion saamisen edellytyksenä oli, että järjestelmään osallistuva henkilö hankki yhtiön osakkeita enintään hallituksen vahvistaman määrän. Palkkion maksaminen perustui lisäksi osallistujan voimassaolevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä.

Ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän palkkioina annettiin vuonna 2017 yhteensä 40 215 osaketta sekä maksettiin ohjelman ehtojen mukainen raha-osuus palkkiosta osallistujalle aiheutuvien verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi. Ohjelma on päättynyt, eikä sen perusteella enää makseta palkkioita.

Ehdolliseen osakepalkkiojärjestelmään liittyvä luovutusrajoitus on voimassa sitouttamisjakson ajan, joka alkaa palkkion maksamisesta ja päättyy 30.6.2018.

Osakepalkkio-ohjelman kirjaamisessa käytetyt parametrit

	2017-2019	Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2016	2016-2018	2015-2017	2014-2016	2013-2015
Osakkeiden myöntämispäivä	2.2.2017	8.12.2015	8.12.2015	17.12.2014	13.2.2014	13.2.2013
Palkkiona annettavien osakkeiden enimmäismäärä, kpl	298 772	97 675	298 772	331 305	331 305	331 305
Osakkeiden arvo, euroa	3,09	3,62	3,62	3,71	4,52	3,98
Oikeuden syntymisjakso	1.1.2017-31.12.2019	1.1.2016-31.12.2016	1.1.2016-31.12.2018	1.1.2015-31.12.2017	1.1.2014-31.12.2016	1.1.2013-31.12.2015
Arvioitu onnistumisprosentti, %	60,00	50,00	40,00	25,00	10,00	38,00

	2017	2016
Osakepalkkio-ohjelmaan liittyvä velka tilinpäätöspäivänä	526	621

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

Emoyhtiön tuloslaskelma

	Liitetieto	2017	2016
Liikevaihto	1	95 613	99 199
Liiketoiminnan muut tuotot	2	910	1
Henkilöstökulut	3	-11 337	-12 027
Poistot ja arvonalentumiset	4	-3 672	-3 460
Liiketoiminnan muut kulut	5	-63 407	-63 953
Liikevoitto		18 107	19 761
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	6	6 734	15 103
Rahoitustuotot yhteensä	6	18 309	10 784
Rahoituskulut yhteensä	6	-20 974	-11 081
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		22 175	34 567
Tulos ennen veroja		22 175	34 567
Poistoeron muutos	7	797	-74
Tuloverot	8	-1 574	-4 840
Tilikauden tulos		21 398	29 653

Emoyhtiön tase

VASTAAVAA	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	12 904	17 214
Aineelliset hyödykkeet	10	238	10 888
Osuudet saman konsernin yrityksissä	11	756 512	807 213
Osuudet osakkuusyrityksissä	11	1 417	1 442
Sijoitukset	11	62 031	39 141
Pysyvät vastaavat yhteensä		833 101	875 898
Vaihtuvat vastaavat			
Pitkäaikaiset saamiset	12	49 408	59 778
Lyhytaikaiset saamiset	13	181 104	172 431
Rahat ja pankkisaamiset		41 313	104 855
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		271 825	337 064
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 104 925	1 212 962
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	14		
Osakepääoma		96 914	96 914
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		339 574	339 574
Edellisten tilikausien voitto		17 519	6 687
Tilikauden voitto		21 398	29 653
Oma pääoma yhteensä		494 348	491 770
Tilinpäätössiirtojen kertymä	15	0	797
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	464 088	541 888
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	146 489	178 506
Vieras pääoma yhteensä		610 577	720 394
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 104 925	1 212 962

Emoyhtiön rahoituslaskelma

	2017	2016
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	21 398	29 653
Oikaisut:		
Poistot	3 672	3 460
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-1 702	-11 177
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 566	-3 555
Verot	1 574	4 840
Käyttöpääoman muutos	-1 439	7 467
Saadut korot	4 885	5 038
Saadut osingot	2 534	23 649
Maksetut korot ja maksut	-14 323	-15 393
Muut rahoituserät liiketoiminnasta	-5 142	1 802
Maksetut verot	-1 501	-2 262
Liiketoiminnan rahavirta	5 391	43 522
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 131	-4 087
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	37 284	0
Myönnettyt lainat	-18 339	-95 087
Lainasaamisten takaisinmaksut	411	58 338
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys/vähennys	-3 669	-46 911
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-77
Luovutusvoitot muista sijoituksista	25	1 175
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0	-44 619
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	51 334	60 601
Investointien rahavirta	63 915	-70 667
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	0	43 481
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-79 624	-50 928
Maksetut osingot	-18 831	-17 755
Maksullinen osakeanti	0	125 477
Omien osakkeiden hankinta	0	-1 093
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-34 392	20 082
Rahoituksen rahavirta	-132 848	119 264
Rahavarojen muutos	-63 541	92 119
Rahavarat tilikauden alussa	104 855	12 735
Rahavarat tilikauden lopussa	41 313	104 855

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Liikevaihto ja liiketoiminnan muut tuotot

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

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

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon ja ne poistetaan niiden taloudellisen vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin vaikutus aikoihin, 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 kestoajana tai vuokrasopimusten kestoajana. Pitkäaikaisten vuokrasopimusten osalta muutostyöt poistetaan kuitenkin enintään 10 %:n vuotuisin poistoin.

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

Valuuttamääräiset erät

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

Johdannaiset

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

Tuloverot

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

Osakeperusteiset maksut

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

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Liikevaihto

	2017	2016
Vuokratuotot	78 311	83 048
Palvelutuotot	17 302	16 151
Liikevaihto yhteensä	95 613	99 199

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Muut liiketoiminnan tulot	910	1
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	910	1

Muut liiketoiminnan tuotot sisältävät Jyväskylän leasingkiinteistön mynnistä saadun myyntivoiton.

3. Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot	9 280	10 121
Eläkemenot	1 542	1 779
Muut henkilösivukulut	718	410
Aktivoidut henkilöstökulut	-203	-283
Henkilöstökulut yhteensä	11 337	12 027
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	169	186
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	402	391
Hallituksen jäsenet	276	211
Johdon palkat yhteensä	678	602

Toimitusjohtajan palkka sisältää tilikaudella maksetut palkat ja bonukset.

Hallituksen jäsenten palkat sisältävät tilikaudella maksetut palkat ja kokouspalkkiot.

4. Suunnitelman mukaiset poistot

Poistot aineettomista hyödykkeistä	3 491	3 249
Poistot aineellisista hyödykkeistä	181	211
Suunnitelman mukaiset poistot yhteensä	3 672	3 460

5. Liiketoiminnan muut kulut

	2017	2016
Kiinteistöjen hoitokulut	42 431	45 175
Palvelukulut	8 725	7 853
Muut liiketoiminnan kulut	12 251	10 925
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	63 407	63 953

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastus	92	159
Todistukset ja lausunnot	7	4
Muut palvelut	56	250
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	155	413

6. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot konserniyrittäyksiltä	2 465	10 309
Osinkotuotot muilta	55	36
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	4 269	4 794
Korko- ja rahoitustuotot muilta	18 254	10 747
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-139	-101
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-20 525	-21 854
Johdannaisiin liittyvät erät	-311	10 874
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	4 068	14 806

Korko- ja rahoitustuotot muilta sisältävät tarkastelukaudella Jyväskylän liiketoiminnan mynnistä aiheutuneen myyntivoiton. Vertailutiedot sisältävät Lappeenrannan sekä Tampereen Finnmedin kampusten mynnistä aiheutuneen myyntivoiton.

Vertailukauden johdannaisiin liittyvät erät sisältävät johdannaisten kirjausperiaatteen muutoksesta aiheutuneen johdannaisvelan tuloutuksen.

7. Tilinpäätössiirrot

Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	797	-74
--	-----	-----

8. Välittömät verot

	2017	2016
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	3 393	4 840
Edellisten tilikausien verot	-1 819	0
Välittömät verot yhteensä	1 574	4 840

9. Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	12 425	10 652
Lisäykset	1 474	1 773
Hankintameno 31.12.	13 900	12 425
Kertyneet poistot 1.1.	-6 951	-5 506
Tilikauden poisto	-1 667	-1 445
Aineettomat oikeudet 31.12.	5 282	5 474
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	21 444	19 886
Lisäykset	109	287
Vähennykset	-6 345	-271
Siirrot tase-erien välillä	1 881	1 542
Hankintameno 31.12.	17 088	21 444
Kertyneet poistot 1.1.	-9 704	-7 900
Luovutusten kertyneet poistot	2 063	0
Tilikauden poisto	-1 824	-1 804
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	7 622	11 739
Aineettomat hyödykkeet yhteensä 31.12.	12 904	17 214

10. Aineelliset hyödykkeet

	2017	2016
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	3 927	3 927
Vähennykset	-3 927	0
Maa-alueet 31.12.	0	3 927
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	8 447	8 407
Lisäykset	0	40
Vähennykset	-7 799	0
Kokonaishankintameno 31.12.	648	8 447
Kertyneet poistot 1.1.	-2 057	-1 898
Luovutusten kertyneet poistot	1 555	0
Tilikauden poisto	-146	-159
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	0	6 390
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	2 861	2 866
Kertyneet poistot	-2 707	-2 656
Menojäännös 1.1.	154	210
Lisäykset	0	0
Vähennykset	-28	-4
Luovutusten kertyneet poistot	5	0
Tilikauden poisto	-35	-52
Koneet ja kalusto 31.12.	96	154
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	29	32
Vähennykset	0	-4
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	29	29
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	388	538
Lisäykset/vähennykset	1 651	1 428
Siirrot tase-erien välillä	-1 927	-1 578
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	113	388
Aineelliset hyödykkeet yhteensä 31.12.	238	10 888

Aineellisten hyödykkeiden määrä on vähentynyt Jyväskylän liiketoiminnan ja omaisuuserien myynnin seurauksena. Lisätietoja on esitetty konserniliitetietojen kohdassa 14.

11. Sijoitukset

	2017	2016
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	807 213	764 206
Lisäykset	1 120	100 382
Vähennykset	-51 822	-57 374
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	756 512	807 213
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	1 442	1 442
Lisäykset/Vähennykset	-25	0
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	1 417	1 442
Tiedot osakkuusyritysten omasta pääomasta ja tilikauden tuloksesta on esitetty konserniliitetietojen kohdassa 15.		
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	1 150	3 251
Lisäykset/vähennykset	-25	-2 101
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	1 125	1 150
Säämiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	37 986	44 530
Lisäykset	23 342	51 783
Vähennykset	-422	-58 326
Säämiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	60 906	37 986

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2017

	Osuus, %	Kirjanpito-arvo
Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4, Helsinki, Suomi	100,00	128
Kiinteistö Oy Hermia, Tampere, Suomi	71,96	10 664
Kiinteistö Oy Innopoli II, Espoo, Suomi	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, Oulu, Suomi	98,77	24 548
Kiinteistö Oy Technopolis Innopoli 3, Espoo, Suomi	100,00	10 495
Kiinteistö Oy Technopolis Peltola, Oulu, Suomi	100,00	29 925
Kiinteistö Oy Technopolis Ratapihankatu, Tampere, Suomi	100,00	3
Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21, Espoo, Suomi	100,00	3
Kiinteistö Oy Technopolis Tohloppi, Tampere, Suomi	94,25	23 293
Kiinteistö Oy Yrttiparkki, Oulu, Suomi	87,45	3
Oulun Teknoparkki Oy, Oulu, Suomi	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, Oulu, Suomi	62,24	12
Technopolis AB, Göteborg, Ruotsi	100,00	44 514
Technopolis Baltic Holding OÜ, Tallinna, Viro	100,00	13 357
Technopolis Hitech Oy, Oulu, Suomi	100,00	63
Technopolis Holding AS, Oslo, Norja	100,00	64 734
Technopolis Kiinteistöt Espoo Oy, Espoo, Suomi	100,00	3
Technopolis Kiinteistöt Oulu Oy, Oulu, Suomi	100,00	120 295
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy, Helsinki, Suomi	100,00	129 295
Technopolis Kiinteistöt Tampere Oy, Tampere, Suomi	100,00	89 667
Technopolis Kuopio Oy, Kuopio, Suomi	60,00	30 491
Technopolis Lietuva UAB, Vilna, Liettua	100,00	16 683
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	93 056
Yhteensä		756 512

	Osuus, %	Kirjanpito-arvo
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Iin Micropolis Oy, Ii	25,64	24
Rehaparkki Oy, Oulu	20,00	1 392
Yhteensä		1 417

Muut osakkeet ja osuudet		
Muut osakkeet	359	384
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	1 125	1 150

	2017	2016
Muut saamiset		
Muut saamiset 1.1.	5	5
Vähennykset	-5	0
Muut saamiset 31.12.	0	5

12. Pitkäaikaiset saamiset

Pitkäaikaiset lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	49 270	59 581
Muut pitkäaikaiset saamiset	138	197
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	49 408	59 778

13. Lyhytaikaiset saamiset

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 266	1 268
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	81 149	81 141
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	86	426
Muut konsernisaamiset	95 102	86 523
Myyntisaamiset	1 607	1 825
Siirtosaamiset	1 881	1 233
Muut saamiset	12	14
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	181 104	172 431
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät		
Muihin henkilöstösivukuluihin liittyvät ennakkomaksut	550	75
Muut	1 331	1 158
Yhteensä	1 881	1 233

Muut siirtosaamiset sisältävät projektisaamisia, korkosaamisia sekä muita jaksotettuja saamisia.

14. Oman pääoman muutokset

	2017	2016
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.	339 574	215 190
Osakeanti	0	125 477
Hankitut omat osakkeet	0	-1 093
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	339 574	339 574
Voittovarot 1.1.	36 340	24 445
Jaetut osingot	-18 820	-17 758
Tilikauden tulos	21 398	29 653
Voittovarot 31.12.	38 918	36 340
Vapaa oma pääoma 31.12.	378 491	375 913
Oma pääoma 31.12.	494 348	491 770
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	378 491	375 913

15. Tilinpäätössiirtojen kertymä

Poistoero 1.1.	797	723
Tilikauden muutos	-797	74
Poistoero 31.12.	0	797

16. Pitkäaikainen vieras pääoma

	2017	2016
Joukkovelkakirjalainat		
Hybridilaina *)	75 000	75 000
Joukkovelkakirjalaina	150 000	150 000
Lainat rahoituslaitoksilta	235 767	313 272
Pitkäaikaiset velat konserniyrityksiltä	3 321	3 616
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	464 088	541 888

*) 26.1.2018 Technopolis Oyj päätti lunastaa takaisin 26.3.2013 liikkeeseen laskemansa 75 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan. Takaisinlunastus tehdään 26.3.2018 hybridilainan ehtojen mukaisesti koko pääoman osalta.

Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua

Pankkilainat	87 929	118 413
Rahoitusleasing	0	20 130

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	59 024	61 143
Saadut ennakot	5 403	5 936
Ostovelat	561	1 553
Ostovelat saman konsernin yrityksille	0	-276
Lainat saman konsernin yrityksille	48 244	38 219
Siirtovelat saman konsernin yrityksille	3 897	571
Muut lyhytaikaiset velat	12 373	55 540
Siirtovelat	16 987	15 819
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	146 489	178 506

Muiden lyhytaikaisten velkojen väheneminen johtuu pääasiassa yritystodistusohjelmaan liittyvien velkasitoumusten takaisinmaksusta.

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

Korot	8 147	8 156
Johdannaiset	944	633
Verovelat	2 587	2 514
Muut	5 310	4 516
Yhteensä	16 987	15 819

Muut siirtovelat sisältävät henkilöstökuluvulkaa ja muita kulujaksotuksia.

18. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

	2017	2016
Lainat rahoituslaitoksilta	294 791	355 934
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut kiinteistöosakkeet, kirjanpitoarvo	525 008	560 660

	31.12.2017		31.12.2016	
Koronvaihtosopimukset	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset, Nordea	184 942	-4 948	193 564	-8 349
Koronvaihtosopimukset, Danske	35 000	-1 420	39 750	-1 803
Koronvaihtosopimukset, Pohjola	184 026	-3 671	189 871	-6 443
Koronvaihtosopimukset, Handelsbanken	15 325	-323	38 746	-918
Koronvaihtosopimukset yhteensä	419 293	-10 362	461 931	-17 513

	Sopimukseen perustuva kassavirta			
	alle vuosi	1-2 vuotta	3-5 vuotta	yli 5 vuotta
Koronvaihtosopimusten erääntyminen	2 798	3 164	4 570	822

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

	2017	2016
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Takaukset	146 069	152 546

	2017	2016
MUUT VASTUUT		
Maanvuokravastuut	1	0
Tilojen vuokravastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	1 659	212
Myöhemmin maksettavat	6 819	982
Tilojen vuokravastuut yhteensä	8 478	1 195
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	99	1 629
Myöhemmin maksettavat	90	2 569
Kalustoleasingvastuut yhteensä	189	4 199
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	246	1 966
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	254	2 024
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	533	6 202
Yli viiden vuoden kuluttua	3 396	20 130
Yhteensä	4 429	30 322
Rahoitusleasingvelat kiinteistöistä, vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	217	1 729
Yli vuoden, enintään kahden vuoden kuluessa	226	1 801
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	483	5 631
Yli viiden vuoden kuluttua	3 396	19 989
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	4 322	29 150
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	107	1 172
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	4 429	30 322

19. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri liiketoimet 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 Teknologia Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997, Technopolis Oulu Oy:ksi 15.4.1998 ja Technopolis Oy:ksi 7.4.2000. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Technopolis Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsinki Oyj:n keskusurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Varsinainen yhtiökokous 23.3.2017

Technopoliksen varsinainen yhtiökokous 23.3.2017 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden yhtiön johdolle. Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti jakaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Osingon maksupäivä oli 4.4.2017. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta seuraavasti: Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 15 850 000 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 30.6.2018 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 15 850 000 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 merkintäetu-oikeudesta poiketen (suunnattu anti). Valtuutusta ei kuitenkaan voida käyttää kannustinjärjestelmiä vasten. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2018 asti.

Osakkeet ja osakepääoma

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

Omien osakkeiden hankinta

Yhtiön hallussa oli 31.12.2017 yhteensä 1 903 373 omaa osaketta (1 947 571). Yhtiö on hankkinut haltuunsa yhteensä 2 067 753 omaa osaketta, joista on annettu edelleen osakepalkkioina yhteensä 164 380 osaketta. Tilikaudella 2017 on osakepalkkiojärjestelmistä palautunut yhteensä 15 192 osaketta yhtiön haltuun ja osakepalkkioina on annettu yhteensä 59 390 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilikaudella 2016 hankittiin yhteensä 309 806 osaketta, yhteensä 1 092 964 euroa ja näistä aiheutuneet transaktiokulut olivat yhteensä 2 674 euroa. Tilikaudella 2016 hankitut omat osakkeet on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa. Transaktiokulut on käsitelty vapaan oman pääoman vähennyksenä. Tilikaudella 2016 annettiin edelleen osakepalkkioina yhtiön hallussa olevia osakkeita yhteensä 104 990 osaketta. Aiemmillä tilikausilla on hankittu omia osakkeita yhteensä 1 742 755 kappaletta, yhteensä 2 744 873 euroa, jotka on kirjattu omaan pääomaan vähentämään konsernin vapaata omaa pääomaa.

Osakkeisiin liittyvät tapahtumat

	Osakepääoma, euroa	Muutos, osakkeita, kpl	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
Osakkeita 1.1.2017	96 913 626,29		156 846 091	
Palautuneet omat osakkeet		- 11 174	156 834 917	11.12.2017
Avainhenkilöiden osakepalkkiot		59 390	156 894 307	25.4.2017
Palautuneet omat osakkeet		- 4 018	156 890 289	5.6.2017
Osakkeita 31.12.2017	96 913 626,29	44 198	156 890 289	

Yhtiön hallitus päätti 25.4.2017 suunnatusta maksuttomasta osakeannista. Osakeannissa annettiin osakepalkkioon oikeutetuille avainhenkilöille vastikkeetta 59 390 kappaletta yhtiön hallussa olevia osakkeita Osakepalkkiojärjestelmän 2013-2017 ja Ehdollisen Osakepalkkiojärjestelmän 2016 mukaisten osakepalkkioiden maksamista varten. Päätös Osakeannista perustuu Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 23.3.2017 hallitukselle antamaan valtuutukseen.

Yhtiölle palautui Technopolis Oyj:n omia osakkeita yhtiön 2013-2017 osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti avainhenkilöiden työsuhteen päättymisen johdosta 11.1.2017 ja 5.6.2017.

Suurimmat omistajat 31.12.2017

	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	30 232 288	19,04
Olofsgård Invest Ab	24 574 470	15,48
Oulun kaupunki	3 917 926	2,47
Laakkonen Mikko Kalervo	2 139 276	1,35
Technopolis Oyj	1 903 373	1,20
Suomen Kulttuurirahasto	1 782 063	1,12
Jenny and Antti Wihurin Rahasto	1 107 597	0,70
Hallikainen Jyrki	1 000 000	0,63
Etola Erkki	865 500	0,55
Yleisradion Eläkesäätiö S.r.l.	828 744	0,52
10 suurinta yhteensä	68 351 237	43,06
Hallintarekisteröidyt	56 629 068	35,66
Muut	33 813 357	21,28
Yhteensä	158 793 662	100,00

Omistusmääräjakauma 31.12.2017

	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
1 - 100	1 132	12,37	56 542	0,04
101 - 500	2 538	27,74	736 910	0,46
501 - 1 000	1 602	17,51	1 232 747	0,78
1 001 - 5 000	2 790	30,50	6 430 354	4,05
5 001 - 10 000	600	6,56	4 308 394	2,71
10 001 - 50 000	378	4,13	7 529 144	4,74
50 001 - 100 000	45	0,49	3 287 967	2,07
100 001 - 500 000	44	0,48	8 167 376	5,14
500 001 -	19	0,21	127 033 908	80,00
Erityistileillä	0	0,00	10 320	0,01
Yhteensä	9 148	100,00	158 793 662	100,00

Sektorijakauma 31.12.2017

	Osake-/ääni- määrä, kpl	%
Julkisyhteisöt	35 752 268	22,5
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	57 412 681	36,2
Yritykset	31 213 734	19,7
Kotitaloudet	26 120 982	16,4
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	5 398 119	3,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2 885 558	1,8
Erityistileillä	10 320	0,0
Yhteensä	158 793 662	100,0
Liikkeeseenlaskettu määrä	158 793 662	100,0

Yhtiön hallussa oli 31.12.2017 yhteensä 1 903 373 kpl omia osakkeita.

	2017	2016
Osakekohtaisia tunnuslukuja		
Osakkeiden lukumäärä *)		
Kauden lopussa, kpl	156 890 289	156 846 091
Keskimäärin kauden aikana, kpl	156 873 264	130 247 085
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	156 873 264	130 247 085

*) Liikkeesenlaskettu määrä on 158 793 662 ja se on oikaistu yhtiön hallussa olevilla 1 903 373 osakkeella.

Osakekohtaiset luvut

Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,46	0,27
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,46	0,27
Oma pääoma/osake, euro	4,06	3,75
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,15	0,12
Osinko/tulos, %	32,67	36,54
P/E-luku	8,57	10,42
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,59	3,83
<i>Pörssikurssit, euro</i>		
Ylin kurssi	4,20	3,46
Alin kurssi	2,96	2,92
Osakevaihhdolla painotettu keskimurssi	3,53	3,18
Kurssi 31.12.	4,18	3,13
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euroa	663 757 507	497 024 162
Osakevaihto, euroa	268 185 100	157 119 355
Vaihdettuja osakkeita, kpl	71 962 264	49 747 491

Vertailukausien osakekohtaiset tiedot on osakeantioikaistu syksyn 2016 osakeannin johdosta.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oma pääoma/osake

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

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

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

Tulos/osake, laimentamaton

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

Osinko/osake

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

Efektiivinen osinkotuotto, %

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

Luototusaste, %

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

Liiketoiminnan rahavirta/osake

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

Käyttökate

$$\text{Liikevoitto} + \text{poistot ja arvonalentumiset} \\ \pm \text{sijoituskiinteistöjen arvonmuutos}$$

Nettovuokratuotto, % (EPRA Net initial yield)

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

Nettovarallisuus (EPRA NAV)

$$\text{Oma pääoma osakkeenomistajille} \\ - \text{Suojausinstrumenttirahasto} \\ + \text{Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä} \\ - \text{Oman pääoman ehtoinen laina}$$

Taloudellinen vuokrausaste, %

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

EPRA operatiivinen tulos/osake

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

Liikevaihto vertailukelpoisin valuuttakursssein

$$\text{Liikevaihto} - \text{valuuttakurssimuutosten vaikutus}$$

Omavaraisuusaste, %

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

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

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

Tulos/osake, laimennettu

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

Osinko/tulos, %

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

P/E-luku

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

Koronmaksukyky

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

Nettovelkaantumisaste, %

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

Käyttökate, %

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

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)

$$\frac{\text{Nettovarallisuus (EPRA NAV)}}{\text{Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

EPRA Vacancy Rate

$$100 \% - \text{Taloudellinen vuokrausaste, \%}$$

Käyttökate liiketoiminta-alueittain

$$\text{Kiinteistötoiminnan käyttökate} + \text{palvelutoiminnan käyttökate} - \text{konsernitason kulut ja eliminoinnit}$$

Käyttökate vertailukelpoisiin valuuttakurssein

$$\text{Käyttökate} - \text{valuuttakurssimuutosten vaikutus}$$

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROCE)

$$100 \times \frac{\text{Liikevoitto - käyvän arvon muutokset}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat tilikaudella keskimäärin}}$$

Hallituksen esitys osingoksi ja pääoman palautukseksi

Tilikauden lopussa emoyhtiöllä oli voitonjakokelpoisia varoja yhteensä 38 917 667,26 euroa ja emoyhtiön varat sijoitetun vapaan oman pääoman rahastossa 31.12.2017 olivat 339 573 795,41 euroa.

Hallitus esittää, että voitonjakokelpoisista varoista maksetaan osinkoina 0,09 (0,12) euroa osakkeelta ja sijoitetusta vapaasta omasta pääomasta maksetaan pääoman palautuksena 0,08 (-) euroa osakkeelta. Osingonjako ja pääoman palautus ovat yhteensä 0,17 (0,12) euroa osakkeelta, eli noin 26,7 (18,8) milj. euroa.

Hallitus ehdottaa lisäksi, että jäljelle jäävät voitonjakokelpoiset varat jätetään voittovarojen tilille.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, 14. helmikuuta 2018

Juha Laaksonen
hallituksen puheenjohtaja

Jorma Haapamäki
hallituksen varapuheenjohtaja

Helena Liljedahl
hallituksen jäsen

Pekka Ojanpää
hallituksen jäsen

Christine Rankin
hallituksen jäsen

Reima Ryttsölä
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 14. helmikuuta 2018

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö

Lasse Holopainen, KHT

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Technopolis Oyj:n (y-tunnus 0487422-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahovirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

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

Olennaisuus

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 12)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (1 595,9 milj. euroa) muodostavat 92,8 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksilla on merkittävä vaikutus konsernin tilikauden tulokseen ja omaan pääomaan.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään kiinteistökohtaisesti diskonttaamalla arvioidut nettokassavirrat nykyhetkeen.
- Technopoliksen kiinteistöjen arvostamisessa käytetyt ennusteet sisältävät johdon harkintaa mm. käyttöasteolettaman ja käytetyn markkinavuokran osalta. Käypien arvojen määrittämisessä käytetty nettotuottovaatimus perustuu kahden ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antamaan arvioon.
- Konsernin toimintaan liittyvät sijoituskiinteistöjen ostot ja myynnit ovat merkittäviä yksittäisiä liiketapahtumia.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Vuokra- ja palvelutuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 2)

- Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta muodostuu tasasuuruksina erinä vuokratuotoista kirjatusta vuokratuotoista sekä suoriteperusteisista palvelutuotoista.
- Vuokratuottoihin liittyvien laskutustapahtumien lukumäärä on suuri.
- Vuokra- ja palvelutuottojen kirjaaminen oikeamääräisenä ja oikeaan aikaan on merkittävä tilinpäätösinformaation kannalta.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

Olemme suorittaneet muun muassa seuraavat tarkastustoimenpiteet:

- Olemme arvioineet arvostuslaskelmissa käytettyä johdon harkintaa perustuvia oletuksia.
- Olemme todentaneet, että käytetyt kiinteistökohtaisten laskelmien nettotuottovaatimukset perustuvat ulkopuolisten kiinteistöarvioitsijoiden antamiin tietoihin.
- Olemme testanneet konsernin laatimaa erittelyä käypien arvojen muutoksista sekä niihin vaikuttavista tekijöistä.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoihimme, jotka ovat arvioineet kohdekohtaisten arvostuslaskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Osana sijoituskiinteistöjen ostoisiin ja myynteihin liittyviä tarkastustoimenpiteitä olemme perehtyneet kauppoihin liittyviin keskeisiin asiakirjoihin ja niiden kirjanpitoikäisyyteen liittyvään dokumentaatioon.
- Lisäksi olemme arvioineet sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista annettujen liitetietojen asianmukaisuutta.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

Olemme suorittaneet muun muassa seuraavat tarkastustoimenpiteet:

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Rahoitusjärjestelyt

(Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 7 ja 20–22)

- Konsernin korollisten velkojen määrä on merkittävä, 805,0 milj. euroa 31.12.2017.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja. Technopolis käyttää johdannaisopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset. Johdannaisten nimellisarvo 31.12.2017 on 574,9 miljoonaa euroa.

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

Olemme suorittaneet muun muassa seuraavat tarkastustoimenpiteet:

- Olemme arvioineet sovellettujen rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuutta sekä testanneet niiden oikeellisuuden ja arvostukseen liittyvien kontrollien tehokkuutta.
- Olemme arvioineet Technopoliksen laatimaa suojauslaskentadokumentaatiota ja konsernin soveltamia suojauslaskennan periaatteita.
- Rahoituslainojen korkojaksotuksia on testattu vertaamalla jaksotuksia luotonantajien vahvistuksiin.
- Lisäksi olemme arvioineet rahoitusinstrumenttien esittämiseen liittyvien liitetietojen asianmukaisuutta.

väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus,

joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

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

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

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

Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö

sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäilyksiä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan. Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä.

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 24.3.2006 alkaen yhtäjaksoisesti 12 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella

johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 14. helmikuuta 2018
KPMG OY AB

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

	2017	2016
Technopolis-konserni		
OPERATIIVINEN TULOS		
Liikevaihto	179 712	172 076
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan muut kulut	-82 246	-79 522
Poistot	-4 059	-3 955
Liikevoitto/-tappio	93 407	88 598
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-21 849	-24 307
Tulos ennen veroja	71 559	64 291
Verot operatiivisista eristä	-3 776	-5 920
Määräysvallattomien osuus	-7 155	-5 736
Tilikauden operatiivinen tulos	60 628	52 635
EI-OPERATIIVINEN TULOS		
Ei-operatiiviset tuotot ja kulut	-380	515
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	28 332	233
Liikevoitto/-tappio	27 952	748
Muut ei-operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut	-516	-817
Tulos ennen veroja	27 435	-68
Verot ei-operatiivisista eristä	-9 982	-8 312
Määräysvallattomien osuus	-1 550	382
Tilikauden ei-operatiivinen tulos	15 903	-7 998
Tilikauden tulos yhteensä	76 531	44 639
Osakekohtainen tulos, laimennettu (EPRA Earning per share):		
Operatiivisesta tuloksesta	0,39	0,40
Ei-operatiivisesta tuloksesta	0,10	-0,06
Tilikauden tuloksesta	0,49	0,34
Oman pääoman ehtoisen lainan koron vaikutus	-0,03	-0,03
Oikaistusta tilikauden tuloksesta	0,46	0,31

	2017	2016
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN NETTOVUOKRATUOTTO (EPRA NET INITIAL YIELD)		
Yhtiössä seurataan konsernin omistuksessa olevien kiinteistöjen nettovuokratuottoa ja siitä laskettavaa nettovuokratuottoprosenttia, joka lasketaan seuraavasti:		
Vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä	139 304	140 991
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-30 804	-40 887
Nettovuokratuotto	108 500	100 105
Nettovuokratuotto%	7,24	7,37

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

NETTOVARALLISUUS (EPRA Net Asset Value, NAV)

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

Nettovarallisuus/osake lasketaan jakamalla nettovarallisuus osakkeiden tilinpäätöspäivän lukumäärällä.

Oma pääoma osakkeenomistajille	711 166	662 062
- Suojausinstrumenttirahasto	6 511	12 951
- Oman pääoman ehtoinen laina	-74 221	-74 221
+ Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	74 534	64 367
Nettovarallisuus, EPRA	717 990	665 160
Nettovarallisuus/osake	4,58	4,24

	2017	2016
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.		
Konsernin taloudellinen vuokrausaste	96,1 %	93,4 %
Suomi	94,5 %	90,7 %
Baltic Rim	99,7 %	99,7 %
Skandinavia	97,5 %	96,8 %

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)	3,9 %	6,6 %
Suomi	5,5 %	9,3 %
Baltic Rim	0,3 %	0,3 %
Norja	2,5 %	3,2 %

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

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

Konserni	5,4 %	-0,6 %
-----------------	--------------	---------------



TECHNOPOLIS

www.technopolis.fi