



Yhteiskuntavastuu- raportti 2015

TECHNOPOLIS
more than squares



Sisällys

Vastuullisuus integroituna päivittäiseen toimintaan	3
Technopolis – toimivien työympäristöjen ja niitä tukevien palveluiden asiantuntija	4
Yhteiskuntavastuun johtaminen	7
Sidosryhmäyhteistyö	9
Case: Sähköisten ajoneuvojen latauspisteet	13
Corporate Governance	14
Taloudellinen vastuu	24
Ekologinen vastuu	27
Case: GRESB – Pohjoismaiden Paras	29
Case: Liettuan 1. LEED-luokitus	30
Case: Tour de Technopolis: Lähes 100 osallistujaa Technopolis-yhteisöstä	37
Sosiaalinen vastuu	38
Case: Hyväntekeväisyysohjelma	41
Arvot ja etiikka	42
Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset	44
GRI-indeksi	48

Vastuullisuus integroituna päivittäiseen toimintaan



Vastuullisuus on osa menestyvän yrityksen liiketoimintaosaamista. Technopoliksella se on jokapäiväistä toimintaa, joka ilmenee ekotehokkaina tiloina, motivoituneena henkilöstönä, menestystä tukevinä palveluina ja yhteisöllisyytenä. Nämä auttavat ylläpitämään kohteiden korkeita vuokrausasteita ja arvoa. Asiakastarpeiden ja toimintaympäristön muutokset vaativat yhtiöltä jatkuvaa uudistumista. Kuluneena vuonna yhtiö kehitti palvelutarjoomaansa vastaamaan jaettujen työympäristöjen ja liikkuvan työnteon kasvavia tarpeita. Technopolis panostaa asiakaskokemuksen jatkuvaan kehittämiseen päivitettyjen arvojensa (draivi, palveluasenne, rehtiys) mukaisesti.

Vastuullisuus on myös osa yhtiön eettistä arvomaailmaa ja strateginen valinta. Vastuullisuusvisionsa mukaisesti Technopolis haluaa olla houkutteleva pörssilistattu yritys, joka on tunnettu proaktiivisesta toiminnastaan kannattavuuden, sosiaalisen vastuun sekä vihreän kilpailukykyyn edistämiseksi. Technopolis integroi kuluneena vuonna yhteiskuntavastuun osaksi yritysstrategiaansa ja päivitti vastuullisuustavoitteidensa aikajänteen vuoteen 2020 asti. Tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueet ovat energian ja veden kulutuksen sekä hiilidioksidipäästöjen vähentäminen, tehokas jätehuolto, kannattavuuden parantaminen sekä henkilöstön osaaminen ja tyytyväisyys. Technopolis tulee jatkamaan panostuksia kyseisiin painopistealueisiin.

Vastuullisuustoiminnan tulokset vuonna 2015 olivat merkittäviä. Kiinteistökannassa saavutettiin seitsemän uutta ympäristöluokitusta, mukaan lukien Liettuan ensimmäinen LEED-luokitus. Technopolis tarjoaa nyt ympäristöluokiteltuja tiloja kaikissa toimintamaisaansa. Yhtiö osallistui toista kertaa GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailuun, paransi eurooppalaisista toimistokiinteistöyhtiöistä sijoitustaan kahdeksan sijaa ja sai korkeimman Green Star -luokituksen. Lisäksi yhtiön vastuullisuusraportti palkittiin EPRA:n (European Public Real Estate Association) hopeatason merkillä. Tavoitteiden osalta kehityssuunta oli oikea. Yritys on saavuttanut merkittäviä säästöjä kulutusten ja hiilijalanjäljen osalta. Myös työilmapiirin tulokset olivat positiivisia. Vastuullisuustoiminnan haasteena tulevaisuudessa ovat investointien riittävyys ja tiukentuva sääntely. Tuloksiin vaikuttavat myös käyttöasteet, kulutustavat, talotekniset investoinnit, organisaatiomuutokset, valtuuturssien muutokset ja talouskasvu.

Vastuullinen yritys sovittaa yhteen yrityksen ja sen sidosryhmien odotukset. Kansallisen ja EU-tason sääntely on lisääntymässä päästöjen, energiatehokkuuden ja ei-taloudellisen raportoinnin osalta. Myös yhä useammalle sijoittajalle hiilijalanjälki on osa riskienhallintaa. Yhtiön päämääränä on valmistautua näihin vaatimuksiin, kehittää sidosryhmävuoropuhelua ja vastuullisuuden integroimista. Sidosryhmät vertailevat vastuullisuustekoja monilla eri mittareilla ja standardeilla. Raportissamme vastuullisuutta kuvataan GRI:n (Global Reporting Initiative) G4- ja G3.1-viitekehysten, kiinteistö- ja rakennusalan CRESS-periaatteiden ja EPRA:n vastuullisuusraportoinnin parhaiden käytäntöjen mukaisesti. Technopoliksella vastuullisuus on yrityksen maineeseen ja menestykseen vaikuttava kilpailutekijä ja panostus tulevaisuuden toimintaedellytyksiin. Toivottavasti tämä näkemys välittyy raportistamme.

Keith Silverang
Toimitusjohtaja

Technopolis

– toimivien työympäristöjen ja niitä tukevien palveluiden asiantuntija

Technopolis Oyj on vuonna 1982 perustettu kiinteistöihin, toimitiloihin vuokraukseen ja palveluihin erikoistunut julkinen osakeyhtiö. Yhtiön rekisteröity kotipaikka on Oulu ja sitä johdetaan Helsingistä käsin. Technopoliksen keskeinen toiminta-ajatus on tarjota moderneja, joustavia, useille käyttäjille tarkoitettuja työympäristöjä sekä niihin skaalautuvia palveluja. Toiminta on ketjumaisesti ohjattua, ja myynnissä sekä palvelutoiminnoissa yhtiö käyttää omaa henkilöstöään.

Technopoliksen tarjoamat tilat ja palvelut mahdollistavat tehokkaan ja viihtyisän työympäristön. Tilojen koko ja palvelut on helppo muuttaa asiakkaan tarpeiden mukaisiksi. Technopoliksen palvelutarjonta tukee asiakkaita monipuolisesti toimitiloihin, liiketoiminnan tehokkuuteen sekä työntekijöiden hyvinvointiin ja tuottavuuteen liittyvissä tarpeissa. Yhtiön toimintatapa luo kilpailuetua ja asiakkaille ensiluokkaisen kokemuksen.

Technopolis toimii 12 paikkakunnalla. Suurempia toimistokokonaisuuksia, joita Technopolis kutsuu älykkäiksi kampuksiksi, on 20. Näistä 16 on Suomessa ja yksi Oslolla, Tallinnassa, Pietarissa sekä Vilnassa. Technopoliksen liikevaihto vuonna 2015 oli 170,6 miljoonaa euroa, josta 88,1 % tuli toimitilaliiketoiminnasta ja 11,9 % palveluliiketoiminnasta.

Konsernin emoyhtiö on Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa viidessä maassa: Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuaissa. Suomessa on viisi alueellista tytäryhtiötä ja muissa toimintamaissa ulkomaisia tytäryhtiöitä, joiden kautta yhtiö hallinnoi paikallisia kiinteistöomistuksiaan. Suomen tytäryhtiöistä emoyhtiö omistaa 100 %, lukuun ottamatta Kuopion alueyhtiötä, jossa omistus on 60 % ja Oulun Ydinkeskustaa, jossa omistus on 98,8 %. Norjassa Technopolis omistaa 51 % Technopolis AS -yhtiöstä, joka omistaa Suur-Oslon alueella



sijaitsevan Fornebu toimistokampuksen. Vähemmistöomistajina ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 19 %:n osuudella ja norjalainen IT Fornebu Properties AS 30 %:n osuudella. Virossa Technopoliksen tytäryhtiö Technopolis Baltic Holding OÜ hallinnoi 51 %:n osuutta Technopolis Ülemiste AS:stä, joka omistaa Technopolis Ülemisten kampuksen. Vähemmistöomistaja on Ülemiste City OÜ, joka on virolaisen Smart City Group OÜ:n tytäryhtiö.

Technopoliksella on kolme maantieteellistä segmenttiä. Seuraavan sivun taulukossa on keskeisimmät tiedot kustakin segmentistä.

Tärkeimmät tavaramerkit ja brändit

Technopolis-tavaramerkki on suojattu yhteisön tavaramerkillä koko EU:n alueella sekä rekisteröity erikseen Suomessa, Nor-

1.1.-31.12.2015	Liikevaihto, milj. euroa	Käyttökate, milj. euroa	Varat , milj. euroa	Työntekijöitä keskimäärin	Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %
Suomi	125,0	69,0	1 111,5	178	527	92,9
Baltic Rim	26,8	14,2	286,6	47	147	99,5
Skandinavia	18,8	9,9	208,6	14	67	97,1
Kohdistamattomat	0,0	0,0	-44,5		0	0,0
Yhteensä	170,6	93,0	1 562,1	239	740	94,6

jassa, Virossa, Venäjällä, Liettuassa, Latvias-
sa, Puolassa, Tanskassa, Ukrainassa, Unka-
rissa ja Valko-Venäjällä. Lisäksi Suomessa
on rekisteröity useita tavaramerkkejä, joista
käytetyimpiä ovat Innopoli ja Mediapolis.

Yhtiön toimitilaliiketoiminnalle keskei-
siä brändejä ovat Technopolis ja Business
Lounge. Technopoliksen kampukset on
usein nimetty Technopolis-alkuosalla ja
kaupunginosalla, kuten Technopolis Ruo-
holahti. Business Lounge on yhtiön vuonna
2012 lanseeraama tilabrändi, jonka alla tar-
jotaan toimitilaa joustavasti liiketoiminnan
muuttuviin tarpeisiin. Se soveltuu työmat-
kalaisille, etätyöntekijöille ja vieraille lyhyt-
aikaiseksi työskentelypaikaksi. Palveluliike-
toiminnalle keskeisiä brändejä ovat Business
Breakfast, Naapurit Tutuiksi, Money Talks®
ja UMA.

Yrityksen toimintaan vaikuttavat megatrendit

Technopolis on tunnistanut neljä yhtiön toi-
minnan kannalta merkittävintä megatren-
diä: kaupungistuminen, työnteon muutos,
ilmastonmuutos, sekä digitalisaatio ja datan
määrän moninkertaistuminen.

Kaupungistumisen myötä väestö keskittyy
yhä enemmän muutamiin kasvukeskuksiin.
Technopoliksen kannalta on ratkaisevaa,
että sen kampukset sijaitsevat vetovoimai-
sissa kaupungeissa ja hyvien liikenneyh-
teyksien varrella. Kaupunkien tiivistyessä
myös tilojen tehokas käyttö on entistä tär-
keämpää.

Työelämässä on käynnissä suuri muutos.
Freelancer-taloudessa ihmiset työllistävät

itse itsensä ja syntyy paljon pieniä yrityk-
siä. Työtä voi tehdä missä ja milloin vain.
Ihmiset ja yritykset toimivat virtuaalisissa
verkostoissa, mutta edelleen tarvitaan myös
toimistoja, joissa nämä "heimot" voivat
kohdata, vaihtaa tietoja ja ideoita yhdessä.
Technopolis kehittää uusia liiketoiminta- ja
palvelukonsepteja vastaamaan työelämän
muutokseen. Yhtiö tarjoaa jo nyt asiakkaan
tarpeen mukaan skaalautuvia tiloja ja palve-
luja joustavin sopimusehdoin.

Tilojen ja palveluiden suunnittelussa ja ke-
hityksessä Technopolis panostaa ympäris-
töystävällisyyteen. Kiinteistöjen ympäris-
tösuorituskykyä kehitetään kansainvälisen
LEED-ympäristöluokitusjärjestelmän avulla.
Energiatehokkuuden parantamiseksi koh-
teissa teetetään energiakatselmuksia, ener-
giatehokkuusinvestointeja ja käyttötekniisiä
toimenpiteitä. Kaikki Technopoliksen Suo-

Megatrendi



Kaupungistuminen



Työnteon muutos



Ilmastonmuutos



Digitalisaatio ja
datan määrän
moninkertaistuminen

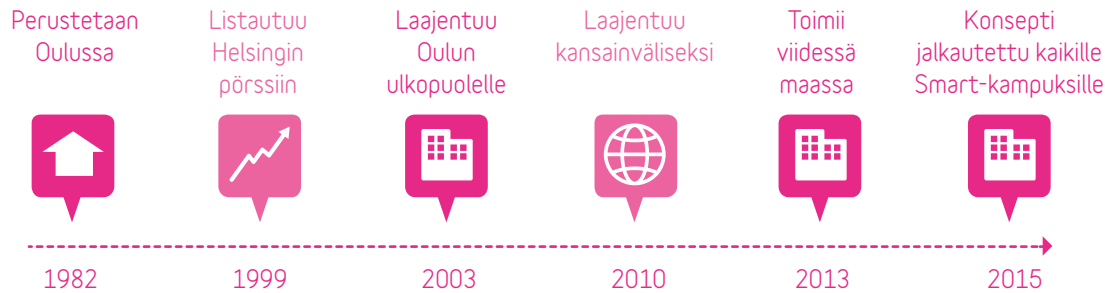
Technopoliksen ratkaisut

- > Kampusten keskittyminen kasvukeskuksiin
- > Sijainti hyvien liikenneyhteysien varrella
- > Tilankäytön tehokkuus

- > Uudet liiketoiminta- ja palvelukonseptit
- > Tarpeen mukaan skaalautuvat tilat ja palvelut
- > Joustavat sopimusehdot

- > Energiatehokkuus
- > CO₂ ja muiden ympäristövaikutusten minimointi
- > Elinkaariajattelu

- > Virtuaaliset työkalut ja työympäristöt
- > Tietoon perustuvat palvelut
- > Älykkäät rakennukset



men kampuksilla tarjottava sähkö on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä, ja kaikilla yhtiön omilla toimistoilla on WWF:n myöntämä Green Office -ympäristömerkki. Technopolis edellyttää myös ravintolatoimijoilta sekä siivous- ja kiinteistöhuoltokumppaneiltaan ympäristö- ja laatusuunnitelmia.

Digitalisaation ja datan määrän moninkertaistumisen myötä tarvitaan virtuaalisia työkaluja ja työympäristöjä sekä tietoon perustuvia palveluita. Tämä luo Technopolikselle uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Myös kiinteistöjen automatisointi ja älykkyys lisääntyy. Toimistoissa mm. ilmanvaihtoa säätelee ilman hiilidioksidipitoisuus, ja valaistus kytkeytyy päälle ja pois liiketunnistimilla.

Visio ja strategia

Technopoliksen visio on kasvaa kansainväliseksi toimistoketjuksi, joka tarjoaa jokaiselle

tiloissaan työskentelevälle tai vierailevalle ihmiselle standardisoidun ja houkuttelevan Technopolis-kokemuksen. Kokemus koostuu siisteistä ja laadukkaista toimitiloista sekä niihin yhdistetystä ystävällisestä palvelusta. Ketjuliiketoiminnan kasvun painopiste on Pohjoismaissa ja Baltiassa. Kasvua haetaan laajentamalla olemassa olevia toimistokampuksia sekä etsimällä uusia sopivia toimistokohteita ostettavaksi. Vuoden 2015 aikana yhtiöllä oli käynnissä neljä laajennusinvestointia. Lisää investoinneista sivulla 23.

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

Technopoliksen muut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2015–2020 ovat liikevaihdon ja käyttökatteen vuosittainen kasvu keskimäärin 10 %, sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) vähintään 5,5 % vuodessa ilman käypien arvojen muutoksia ja vähintään 35 %:n omavaraisuus yli suhdanteen.

Organisaation koko ja resurssien allokointi

Vuonna 2015 Technopolis-konsernissa toimi keskimäärin 239 työntekijää, joista suurin osa työskenteli Suomessa. Liikevaihdosta 73,3 % tuli Suomen liiketoiminnoista. Technopolis-konsernin omavaraisuusaste oli vuoden 2015 lopussa 39,3 %. Pääomarakenne käsittää 610,8 milj. euroa omaa pääomaa ja 951,4 milj. euroa vierasta pääomaa.

Technopoliksen tavoitteena on kansainvälistää liiketoimintaansa sekä kasvattaa palveluliiketoiminnan osuutta kokonaisliikevaihdosta. Vuonna 2015 yhtiön kansainvälinen liiketoiminta oli 26,7 % yhtiön liikevaihdosta. Liikevaihto palveluliiketoiminnasta kasvoi 20,3 % verrattuna vuoteen 2014.

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

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

1.1.-31.12.2015

	Toimitilat	Palvelut
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin*)	85	100
Liikevaihto, milj. euroa	150,3	20,3

*) Lisäksi konsernitoiminnoissa työskenteli keskimäärin yhteensä 54 henkilöä

Yhteiskuntavastuun johtaminen

Technopoliksen yhteiskuntavastuun teemat

Technopolis jaottelee yhteiskuntavastuunsa toimenpiteet ja vaikutukset kolmen teeman alle.

Smart Parks - Älykkäät toimistokampukset:

Technopolis tarjoaa älykkäitä, ketjuohjattuja toimintaympäristöjä yhdessä monipuolisten tiloihin, työympäristöön, työelämään ja yhteisöllisyyteen liittyvien palveluiden kanssa, jotka tehostavat asiakkaiden liiketoimintaa. Näin Technopolis parantaa liiketoimintansa ja yhteisöjen kannattavaa ja pitkäjänteistä kasvua.

Kestävä tehokkuus:

Technopolis tarjoaa asiakkailleen ekotehokkaita, terveellisiä ja turvallisia tiloja

sekä palveluita, joiden avulla Technopolis kasvattaa kilpailuetuaan verrattuna muihin alan toimijoihin.

Arvot ja etiikka:

Technopoliksen arvot ja etiikka muodostavat perustan yhtiön vastuulliselle liiketoiminnalle ja varmistavat eettisten toimintaperiaatteiden ja hyvän hallinnointitavan mukaisen toiminnan, riskienhallinnan sekä vastuun henkilöstönsä viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista. Toimimalla eettisesti Technopolis varmistaa läpinäkyvän arvonaluonnon sidosryhmille pitkällä tähtäimellä.

Vastuullisuustoiminnan johtaminen

Technopoliksen vastuullisuustyötä ohjaavat vastuullisuuden visio, missio ja arvot. Visio on kuvattu tämän raportin johdannon-

sa sivulla 3 ja yrityksen arvoja käsitellään kappaleessa Arvot ja etiikka sivuilla 42–43. Yhtiön vastuullisuusmissiona on tarjota kestävän kehityksen mukaisia tiloja ja palveluita toimimalla vastuullisesti kaikkia sidosryhmiä kohtaan. Vastuullisuuden osalta erikseen määritellyt arvot on puolestaan esitelty sivulla 42. Vision, mission ja arvojen lisäksi vastuullisuuden perusta rakentuu yhtiön vastuullisuusstrategiasta ja kestävän kehityksen toimenpideohjelmasta, eettisistä toimintaperiaatteista henkilöstölle ja toimittajille, riskienhallintapolitiikasta sekä henkilöstön kehittämiseen ja tasa-arvoisuuteen liittyvistä vuosittaisista suunnitelmista.

Technopolis on asettanut valituille, olennaisille yhteiskuntavastuun tunnusluvuille tavoitteet vuodesta 2011 alkaen ja päivittänyt ne vuosille 2015–2020. Olennaisiin yhteiskuntavastuun näkökohtiin liittyvät vaikutukset, johtamiskäytännöt, tunnus-

Älykkäät toimistokampukset

Tuleva kasvu – pitkän aikavälin kannattavuus
Asiakastyytyväisyys ja -menestys
Osallistuminen ja sijoittaminen yhteisöihin
Sidosryhmille tuotettu taloudellinen lisäarvo

Smart
Parks

Liiketoiminnan tehokkuus ja kestävyys

Kiinteistöjen ekotehokkuus
Tilojen terveellisyys, turvallisuus ja esteettömyys

Kestävä tehokkuus

Arvot ja etiikka

Henkilöstön hyvinvointi ja kehittäminen
Läpinäkyvyys, hyvä hallinnointitapa ja riskienhallinta
Alihankkijat ja yhteistyökumppanit

Arvot ja etiikka

luvut ja tavoitteet on kuvattu teemoittain taulukossa sivuilla 46–47. Technopoliksen yhteiskuntavastuutyötä koordinoi vastuullisuuspäällikkö. Toteutettavat toimenpiteet on hajautettu toiminnoittain kiinteistötoimintojen, henkilöstöhallinnon, talouden ja sijoittajasuhdetoimintojen kesken. Yhteiskuntavastuutyön tavoitteiden toteutumista seurataan konsernin johtoryhmässä. Yhteiskuntavastuutyötä ohjaavia politiikkoja seurataan ja kehitetään jatkuvasti. Technopoliksen konserninlaajuisten politiikkojen hyväksymisestä vastaavat johtoryhmä ja hallitus.

Technopoliksen keskeisiä johtamisen toimenpiteitä ovat strateginen tavoitteenasetanta, seuranta, jatkuva parantaminen, sidosryhmädialogi sekä GRI:n ja EPRA:n kestävän kehityksen parhaiden käytäntöjen mukainen yhteiskuntavastuuraportointi. Johtamisen toimenpiteitä ja järjestelmiä käsitellään tarkemmin olennaisen yhteiskuntavastuun teemojen ja näkökohtien yhteydessä.

Olennaisuusarvio ohjaa toimintaa ja raportointia

Vastuullisuusraportin rakenne ja sisältö on koottu olennaisuusanalyysin perusteella, jonka lähtökohtana on vuosittainen sidosryhmäkysely sekä sidosryhmätoiminnassa

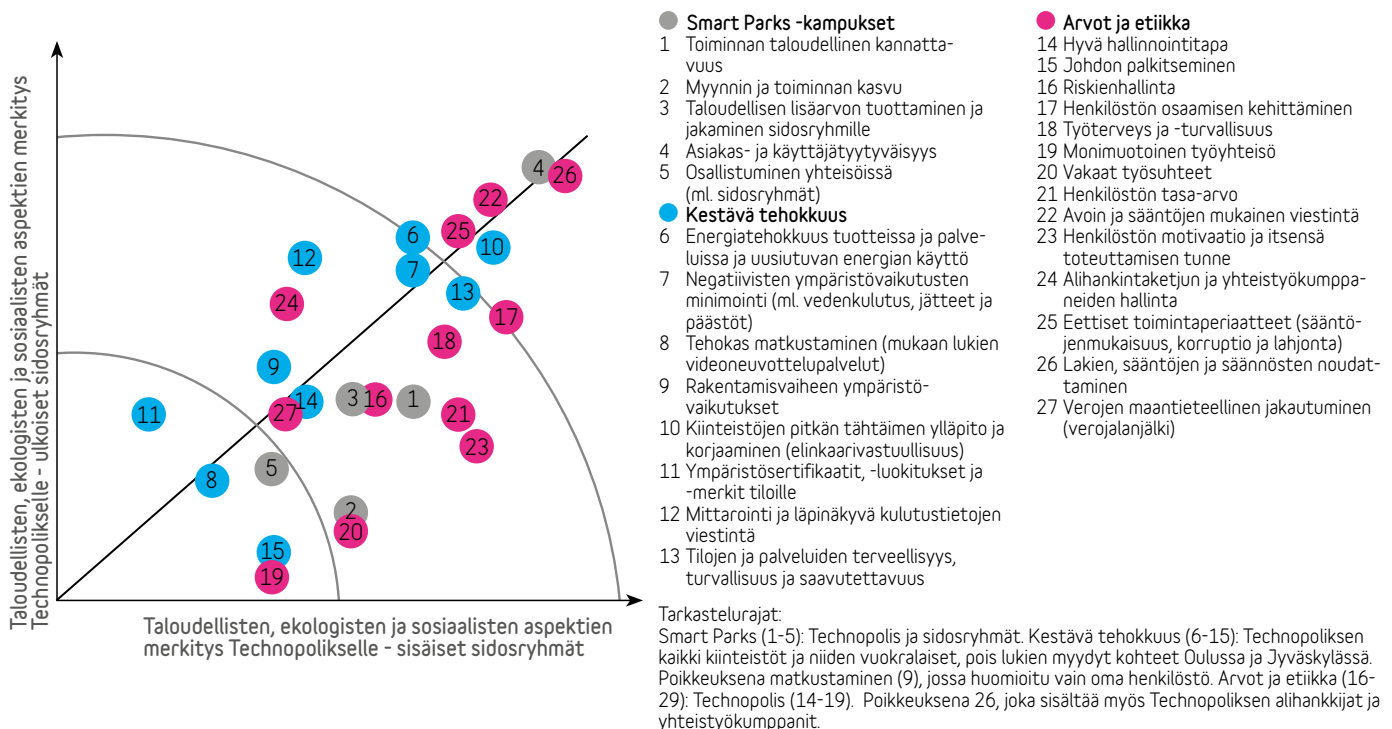
ja julkisessa keskustelussa esiin nousseet näkökohdat. Kyselyn vastausprosentti oli 48 % ja siihen osallistui edustajia kaikista Technopoliksen tunnistamista sidosryhmistä, jotka on esitelty sivulla 9. Sidosryhmäkyselyn prosessia on esitelty tarkemmin sivulla 12. Sidosryhmäkyselyn lisäksi näkökohdat on ryhmitelty kolmen yhteiskuntavastuun teeman mukaisesti ja ne kattavat taloudellisen, ekologisen ja sosiaalisen vastuun osa-alueet.

Olennaiset vastuullisuuden näkökohdat voivat olla merkittäviä Technopoliksen sidosryhmien valintojen tekemiselle. Raportoinnin tavoitteena on lisätä yhtiön avoimuutta ja läpinäkyvyyttä ja taata siten sidosryhmille paremmat edellytykset toiminnan arviointiin ja päätöksentekoon. Raporttia käsittelevät sidosryhmät on oletettu samoiksi kuin sivulla 9 esitelty Technopoliksen sidosryhmät.

Olennaisuusanalyysin tuloksena tunnistettiin 27 olennaista näkökohtaa, jotka priorisoitiin sidosryhmien kiinnostuksen mukaan. Näkökohtien osalta arvioitiin myös sitä, missä kohtaa arvoketjua Technopoliksen vaikutus ilmenee. Olennaisen näkökohtien yhteydessä on esitetty niihin liittyvät tarkastelurajat. Tarkastelurajat heijastavat näkökohtien vaikutusta arvoketjussa. Olennaisuusanalyysi vastaa GRI:n G4-raportointiohjeiston vaatimuksia ja sitä varten tunnistettiin toimialalle olennaisia vastuullisuusasioita.

Technopolikselle olennaiset yhteiskuntavastuun teemat ja näkökohdat on esitetty oheisessa matriisissa, jossa pystyakseli kuvaa näkökohdan merkittävyyttä sidosryhmille ja vaak akseli nykyistä tai potentiaalista vaikutusta Technopolikseen. Merkitystä sidosryhmille on arvioitu kokonaisuutena, joten yksittäisten sidosryhmien painoarvo ei kuvastu matriisista.

Vastuullisuuden osalta Technopolis on valinnut kolme pääteemaa: Älykkäät toimintokampukset, kestävä tehokkuus sekä arvot ja etiikka. Nämä ovat olleet lähtökohtana tämän vastuullisuusraportin sisällön ja laajuuden määrittämisessä. Vastuullisuuden näkökohtia on tarkasteltu niiden painoarvon ja merkittävyyden mukaan.



Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmät

Technopolis on tunnistanut sidosryhmikseen sellaiset tahot, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tavoitteiden toteutumiseen ja joihin sen toiminnalla on merkittävä vaikutus. Nämä sidosryhmät ja taloudellinen vaikutus Technopoliksen ja niiden välillä esitellään alla olevassa kuvassa rahavirtojen avulla.

Projektiluontoisina sidosryhminä kiinteistökehityshankkeissa voidaan kuvata yhteistyötä urakoitsijoiden, viranomaisen ja paikallisyhteisöjen kanssa sekä tutkimus- ja kehitysyhteistyötä toimialajärjestöjen kanssa.

Lisäksi analyttikot on tunnistettu Technopolikselle olennaiseksi sidosryhmäksi. Sen osalta ei kuitenkaan ilmennyt rahavirtoja.

Omistusrakenne

Technopolis-konsernin kolme suurinta omistajaryhmää omistuksen mukaan ovat julkisyhteisöt, ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt tahot sekä kotitaloudet. Kaksi suurinta osakkeenomistajaa ovat suomalaisia eläkevakuutusyhtiöitä, jotka hallitsivat yhteensä 34 %:ia yhtiöstä. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden määrä 31.12.2015 oli yhteensä 106 511 632 kappaletta, joista yhtiön hallinnassa oli 1 742 755 osaketta.

Technopoliksen kymmenen suurimman omistajan joukossa on kaksi merkittävää eläkevakuutusyhtiötä, yksi kaupunki sekä rahoituslaitos. Suurimmat omistajat 31.12.2015 on seuraavalla sivulla.

Sektorijakauma 31.12.2015

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

Rahoittajat:
Maksetut korot ja muut maksut 14,0 milj. euroa



Osakkeenomistajat:
Jaetut osingot 16,6 milj. euroa (ehdotus)



Asiakkaat:
Konsernin liikevaihto 170,6 milj. euroa



Yhteistyökumppanit
62,2 milj. euroa



Henkilöstö:
Palkat ja palkkiot 12,3 milj. euroa



Viranomaiset ja paikallisyhteisöt:
Tuloverot 4,6 milj. euroa



Media, markkinointi ja mainonta:
0,5 milj. euroa



Hyväntekeväisyys:
1,3 tuhatta euroa

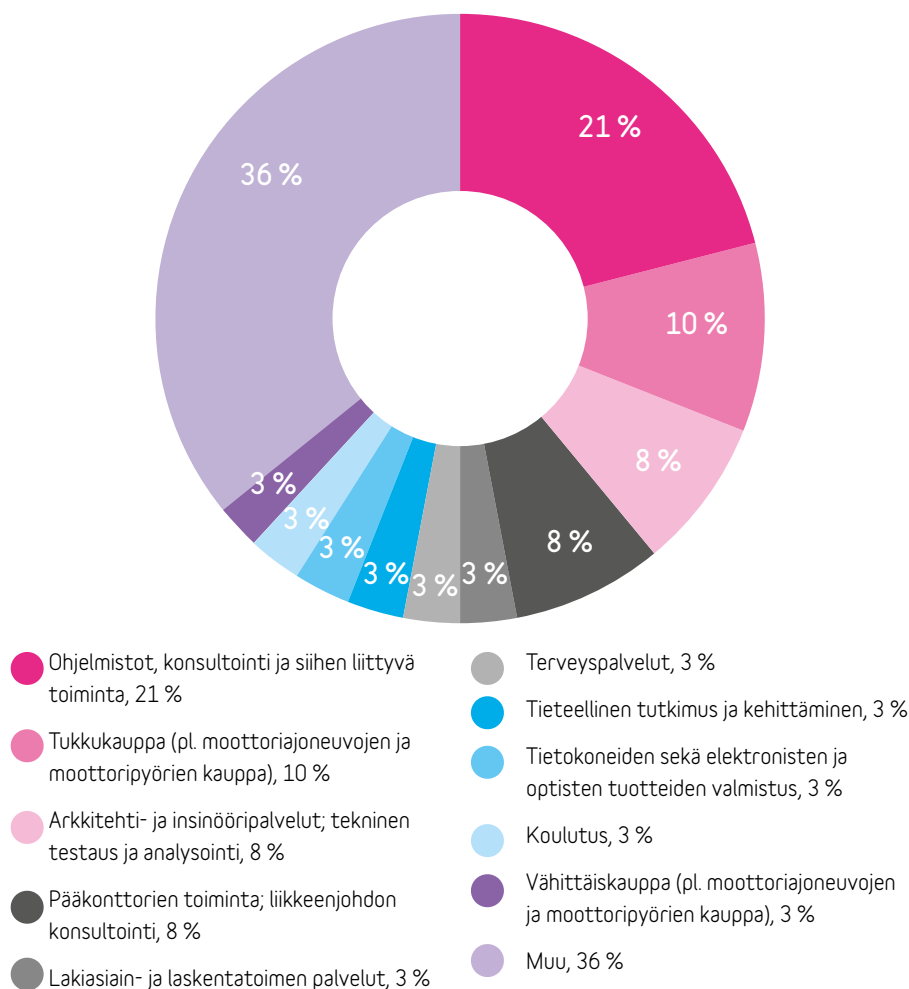


Suurimmat omistajat 31.12.2015

Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	25 448 192	23,9
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	11 089 647	10,4
Oulun kaupunki	3 511 211	3,3
Technopolis Oyj	1 742 755	1,6
OP-Pohjola ryhmä	1 681 564	1,6
Odin Finland	1 418 856	1,3
Laakkonen Mikko Kalervo	1 226 184	1,2
Suomen Kulttuurirahasto	1 188 042	1,1
Odin Eiendom	1 128 737	1,1
Jyrki Hallikainen ja Kickoff Oy	953 236	0,9
10 suurinta yhteensä	49 388 424	46,4
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt *)	34 470 043	32,4
Muut	22 653 165	21,2
Kaikki yhteensä	106 511 632	100,0

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

Technopoliksen asiakaskunnan sektorijako 31.12.2015



Asiakkaat

Technopolis tavoittelee tasapainoista, tietointensiivistä asiakaskuntaa kampuksilleen mahdollistaakseen vuorovaikutuksen asiakkaiden välillä ja lieventääkseen asiakas- ja toimialariskiä. Technopoliksella on yhteensä noin 1 700 asiakasta useilta eri toimialoilta ja sen tiloissa työskentelee 47 000 työntekijää. Asiakaskunta koostuu yrityksistä ja organisaatioista, joista monet ovat suuntautuneet kansainväliseen kasvuun. Technopoliksen asiakaskunta on sekä maantieteellisesti että toimialallisesti hajautunut. Kasvukohteita analysoidaan jatkuvasti keskittyen erityisesti älykkäiden toimintaympäristöjen luomiseen.

Technopoliksen kymmenellä suurimmalla asiakkaalla oli vuokrattuna yhteensä 19,7 % yhtiön vuokratusta kiinteistökannasta 31.12.2015.

Alihankintaketju

Technopolis hyödyntää toiminnassaan useita alihankintaketjuja. Alihankintakumppanit on valittu pääosin maakohtaisesti, mutta tavoitteena on hyödyntää Technopolis-konseptin tuntevia kumppaneita kansainvälisesti. Merkittävä osa Technopoliksen kumppaneista toimii Suomessa, missä myös suurin osa kampuksista sijaitsee. Kumppaneiden yhteismäärä vuonna 2015 oli 2 044 kappaletta, joista 1 103 toimi Suomessa, 670 Baltic Rim -alueella ja 271 Skandinaviassa.

Yhtiö on tilannut alihankintana säännöllisesti päivä- tai viikkotasolla toteutettavina palveluina muun muassa siivoukseen, kiinteistöhuoltoon, jätehuoltoon, turvallisuuteen, ICT- ja kopiointiratkaisuihin sekä matkustukseen liittyviä palveluita. Toistuvia ja huoltosuunnitelmien mukaan hankittavia palveluita ovat erilaiset määräaikaisten ja tekniset laitehuoltopalvelut. Yhtiö tilaa tarpeen mukaan alihankintana myös palveluita liittyen muuttoihin, esitteiden ja julkaisujen painamiseen, tilojen vuokratilaukseen ja erilaisiin asiantuntijapalveluihin.

Lisäksi Technopoliksen kampuksilla toimii useita ravintolaoperaattoreita, jotka tarjoavat päivittäin ravintola-, kahvila- ja cateringpalveluita Technopolikselle, sen asiakkaille ja vierailijoille. Projektiluontoisesti Technopoliksella on myös uudisrakennushankkeisiin liittyen suunnittelu-, rakennuttaja-, aliurakoitsija- ja projektinjohtokumppaneita. Työvoimavaltaisilla aloilla Technopoliksen alihankkijoista toimivat siivoukseen, kiinteis-

töhuoltoon ja ravintolapalveluihin liittyvät kumppanit.

Technopolis hankkii alihankkijoiltaan tarpeen mukaan tuotteita sekä palvelutilojen varustetasoa että asiakkaille jälleenmyyntiä varten. Nämä ovat esimerkiksi kalusteita, saniteettitarvikkeita, lamppeja, ilmanvaihtosuodattimia, kopiopapereita ja muita toimistotarvikkeita. Technopolis tarjoaa asiakkailleen myös hankkimaansa energiaa erillislaskutusta vastaan. Technopolikselle palveluita tuottavat kumppanit hankkivat toimintansa edellyttämät tuotteet ja raaka-aineet pääosin omien alihankkijoidensa kautta tai valmistavat ne itse. Suurin osa Technopoliksen alihankkijoista on rakennusurakoitsijoita, jälleenmyyjiä ja konsultteja. Energian myynnin ja tilavuokrauksen osalta toimijat ovat välittäjiä ja ICT-ratkaisuiden osalta osittain myös lisensoijia.

Toimittajien arviointi ja vihreät hankinnat

Technopolis hyödyntää uusien toimittajien arvioinnissa vihreän hankintaohjeensa ympäristökriteerejä ja edellyttää heiltä Technopoliksen omien eettisten toimintaperiaatteiden mukaista toimintaa mukaan lukien työolot ja ihmisoikeuksien noudattaminen. Technopolis otti raportointivuonna käyttöön myös eettiset toimintaperiaatteet toimittajille. Ne perustuvat Technopoliksen viiteen kestäväan kehityksen arvoon: läpinäkyvyyteen, eettisyyteen, kannattavuuteen, avoimuuteen ja ympäristöystävällisyyteen. Kestävän kehityksen arvot muodostavat perustan yhtiön vastuulliselle toiminnalle. Toimimalla eettisesti Technopolis varmistaa sidosryhmilleen riskittömän lisäarvon tuottamisen pitkällä aikavälillä.

Yhtiö ei hyväksy lapsi- eikä pakkotyövoimaa omassa tai kumppaneidensa toiminnassa. Technopoliksen toimiessa kiinteistötoimialalla riskit lapsi- ja pakkotyövoiman osalta on arvioitu vähäisiksi eikä erityisiin toimenpiteisiin niiden estämiseksi ole ryhdytty. Toimittajia valittaessa yhteiskunnallisia vaikutuksia ei ole toistaiseksi arvioitu.

Technopoliksen raportointikaudella toimittajien kanssa tekemistä hankintasopimuksista 57 kappaletta sisälsi eettiset toimintaperiaatteet toimittajille. Raportointikaudella Technopolis ei kuitenkaan erikseen seurannut arvioitujen toimittajien prosentuaalista osuutta kaikista toimittajista eikä kumppaneille maittain suoritettuja maksuja. Tämä johtui tiedonkeruun haastavuudesta yhtiön

toimiessa viidessä eri maassa. Technopolis suunnittelee kuitenkin keskittävänsä hankintoihin ja kehittävänsä niiden seuraamista tulevaisuudessa ostojärjestelmäudistuksen ja tehtävään nimityn hankinta- ja järjestelmätarkastajan myötä.

Technopoliksen vihreä hankintaohje on käytössä Suomen ja Viron kohteissa. Ohje sisältää ympäristöystävällisiä hankintatavoitteita ja tukee toimistojen Green Office -toimintaa. Näitä tavoitteita ovat muun muassa Energy Star -merkityn tai muun korkean energialuokkamerkinnän saavuttaneiden tieto- ja viestintätekniikan laitteiden käyttäminen, ympäristöohjelmien edellyttäminen kone- ja laitteiden käytön vähentäminen 10 %:lla ja jätteiden hyötykäyttöasteen nostaminen vähintään 60 %:iin jätehuollossa. Technopolis edellyttää kumppaneiltaan siivouksessa, kiinteistöhuollossa ja ravintolatoiminnassa laatu- tai ympäristöohjelmaa sekä ympäristöystävällisten tuotteiden ja menetelmien hyödyntämistä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi yhtiö noudatti raportointikaudella työsuhteautojen CO₂-päästöraja, joka oli 150 grammaa kilometriltä koskien kaikkia liiketoimintayksikköjä.

Raportointivuoden aikana siivouksen ja jätehuollon kilpailutuksessa painotettiin ympäristöystävällisyyttä. Suomessa ja Virossa omiin toimistoihin ja asiakkaille myytäväksi hankittiin 100-prosenttisesti PEFC-, FSC- tai Blue Angel -sertifioitua paperia ja kiinteistöissä tehtyjen remonttien sekä ajanmukaistamistoimenpiteiden tuli olla ympäristötavoitteiden mukaisia. Lisäksi Technopoliksen Suomen ja Norjan kiinteistökannan vihreän ostosähkön osuus oli 100 %. Suomen kampusten sähkön alku-

videokokouspalvelut sekä Business Lounge -työpisteet säästävät asiakkaiden ja vierailijoiden aikaa, rahaa ja matkustuksen aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Kokoustiloissa suositaan energiatehokasta valaistusta ja ilmanvaihdon hiilidioksidiohjausta. Siivouksessa käytetään mahdollisuuksien mukaan ympäristömerkittyjä tuotteita ja tarjolla on vedetön siivousvaihtoehto. Osalla kampuksia on tarjolla lisäksi autonvuokrausta ja sähköisten ajoneuvojen latauspisteitä. Suunnitelmissa on edelleen kasvattaa latauspisteiden määrää. Myös autonpesussa vältetään veden turhaa kulutusta.

Toiminta yhteisöissä

Technopolis edistää systemaattisesti kampuksilla toimivien yritysten keskinäistä vuorovaikutusta. Technopoliksen palvelukonsepti tukee asiakkaita näiden kehittäessä verkostojaan, toimintaansa ja osaamistaan. Kohdennetut ja huolella järjestetyt tapahtumat sekä nykyaikaiset tapahtumatyökalut tarjoavat Technopoliksen kampusten toimijoille erinomaiset puitteet kontaktien luomiseen ja ylläpitoon.

Technopoliksen jokainen kampus järjestää Technopolis Business Breakfast ja Business Meetup -verkostoitumistapahtumia. Alueelliset yksiköt voivat järjestää vapaasti muita paikallisia tapahtumia omien vaatimustensa mukaisesti. Raportointikaudella Technopolis on järjestänyt paikallisille yhteisöillensä useita liiketoiminnan kehittämiseen, työhyvinvointiin ja vastuullisuuteen liittyviä tapahtumia. Verkostoitumista tukevia matchmaking-tapahtumia oli yli 100

Technopoliksen 5 kestäväan kehityksen arvoa: läpinäkyvyys, eettisyys, kannattavuus, avoimuus ja ympäristöystävällisyys.

perä on todennettu kolmannen osapuolen, Inspecta Oy:n, toimesta. Vihreän hankintaohjeen lisäksi vuoden 2015 aikana kaikissa olemassa olevien kohteiden LEED EB -ympäristöluokitushankkeissa laadittiin kohdekohtaiset vihreän siivouksen, jätehuollon ja vihreiden hankintojen suunnitelmat.

Technopolis pyrkii kehittämään palvelutarjoomaansa vihreiden hankintojen kautta ympäristöystävällisemmäksi ja tarjoamaan asiakkailleen lisäarvoa omissa vastuullisuus-hankkeissaan. Esimerkiksi Technopoliksen

kappaletta Suomessa, Norjassa, Virossa, Venäjällä ja Liettuassa yhteensä.

Technopolis-kamukset osallistuvat vuosittain kansainväliseen, valojen sammuttamiseen kannustavaan teemapäivään Earth Hour:iin ja Suomen kohteissa myös kansalliseen Energiansäästöviikkoon.

Sidosryhmäyhteistyö vastuullisuuden kehittämiseksi

Technopoliksen sidosryhmäyhteistyön tavoitteena on kerätä tietoa, jonka avulla yhtiö voi paremmin vastata niihin tarpeisiin, odotuksiin ja kysymyksiin, joita sidosryhmillä on yhteiskuntavastuuseen liittyen. Technopolis järjesti vuoden 2015 lopussa kaikille sidosryhmilleen anonyymin yhteiskuntavastuuta koskevan kyselyn, jossa vastaajia pyydettiin arvioimaan taloudellisen, ekologisen ja sosiaalisen vastuun näkökoh-
tien merkitystä. Tulosten perusteella päivitetty olennaisuusarvio on sivulla 8. Kyselyn lisäksi Technopolis järjesti sidosryhmilleen vastuullisuusaiheisen tilaisuuden keväällä.

Technopolis kartoitti myös suurimpien osakkeenomistajiensa ja rahoittajiensa näkemyksiä yhteiskuntavastuuraportoinnin ja vastuullisuuden johtamisen kehittämisestä. Keskusteluissa kiitettiin Technopoliksen hyvää menestystä kansainvälisissä vastuullisuusvertailuissa ja vertailut todettiin tärkeäksi keinoksi osoittaa sidosryhmille Technopoliksen panostusta yhteiskuntavastuullisuusasioihin. Tulevaisuuden kehitysideaksi nostettiin raportoinnin kehittämisen integroidun raportoinnin suuntaan. Raporttiin kaivattiin tarkempaa tulevaisuuden kehitystrendien ja niihin reagoinnin kuvausta. Yhtiön visiota, tavoitteita, megatrendejä ja resurssien allokatiota kuvataan sivuilla 5–6. Lisäksi toivottiin tietoa alihankintaketjuista sekä verotukseen liittyvistä kysymyksistä. Alihankkijoiden osalta Technopolis pyrkii lisäämään tietojen kat-

tavuutta asteittain. Alihankkijoita kuvataan tarkemmin sivuilla 10–11 Technopoliksen verojalanjälkeä on kuvattu sivulla 23 ja rahavirtoja sivulla 9.

Sidosryhmiltä selvitettiin myös, miten yhteiskuntavastuuseen liittyvää yhteistyötä toteutetaan jatkossa ja miten sidosryhmät toivovat saavansa tietoa yhteiskuntavastuuseen liittyvistä asioista. Yhtiön omistajat ja rahoittajat kokivat saavansa tarvitsemansa tiedon Technopoliksen yhteiskuntavastuuasioista. Suurin osa vastaajista piti Technopoliksen internet-sivuja tähän sopivimpana kanavana. Sidosryhmäviestintää tullaan jatkossa kehittämään kerättyjen vastausten pohjalta. Kontaktoitujen osakkeenomistajien ja rahoittajien kanssa sovittiin oltavan yhteydessä yhteiskuntavastuun teemoista vuosittain raportin ilmestymisen jälkeen.

Hyväksytyt ulkopuoliset sopimukset ja periaatteet

Technopolis noudattaa vuoden 2011 alussa luotua toimitilojen energiatehokkuussopimusta (TETS). Sopimukseen liittyy Toimitilojen toimenpideohjelma, jonka ovat kehittäneet työ- ja elinkeinoministeriö, RAKLI ry sekä Motiva yhteistyössä useiden alan keskeisten toimijoiden kanssa. Sopimuksen tavoite on 6 %:n säästö kiinteistöjen energiankulutuksessa vuoden 2016 loppuun mennessä, ja ohjelman mukaisesti kaikkien sopimuksen allekirjoittaneiden organisaatioiden tulee sopimuskaudella julkaista kiinteistöjensä energian kulutus- ja säästö-tavoitteet. Sopimusta noudatetaan Suomen

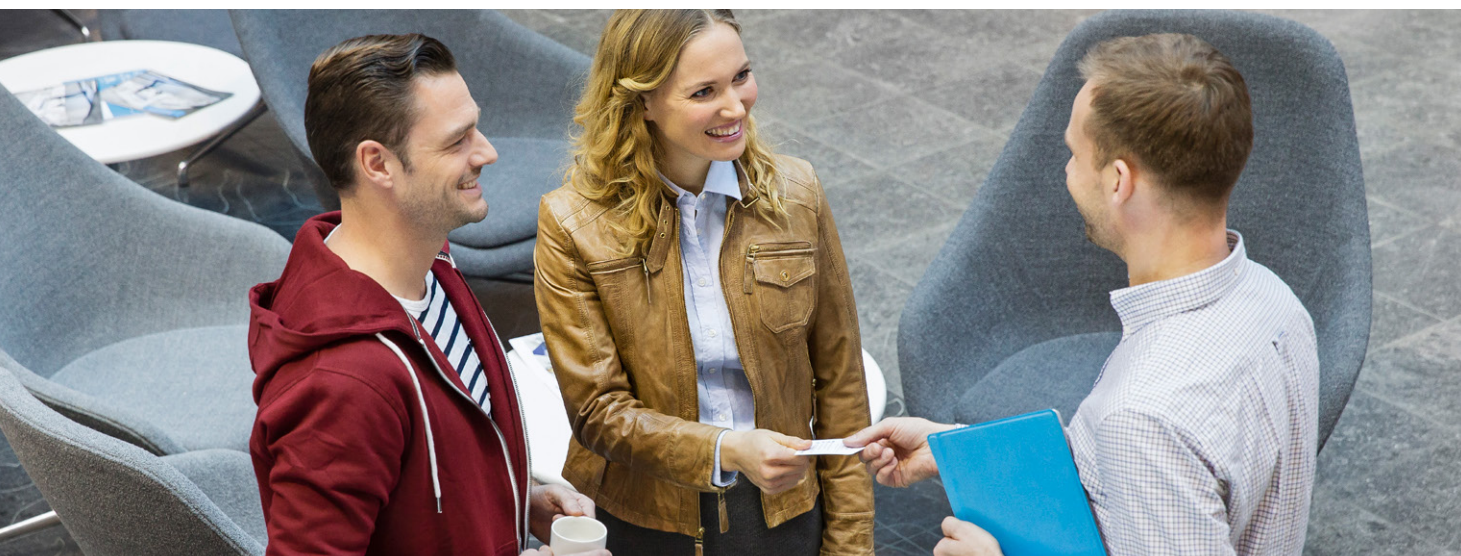
kiinteistöissä ja hyväksihavaittuja energia-
tehokkuustoimenpiteitä monistetaan myös
muissa toimintamaissa.

Technopolis kunnioittaa ja tukee vaikutuspiirinsä rajoissa eettisten toimintaperiaatteidensa mukaan myös YK:n Ihmisoikeuksien yleismaailmallisen julistusta, Global Compact -aloitteen kymmentä periaatetta, Lapsen oikeuksien sopimusta ja Kansainvälisen työjärjestön julistusta työelämän peruseriaatteista ja -oikeuksista. Eettisiä toimintaperiaatteita käsitellään tarkemmin sivuilla 42–43.

Jäsenyydet

Technopolis on Green Building Council Finlandin jäsen. GBC Finlandin tehtäviä ovat mm. kestävän kehityksen osaamisen kokoaminen ja välittäminen Suomessa sekä rakennettuun ympäristöön liittyvien kestävän kehityksen käytäntöjen edistäminen. Lisäksi yhdistys kytkee Suomen osaksi kansainvälistä Green Building Council -verkostoa vuoropuhelun ja keskustelun aktivoimiseksi.

Technopolis on myös RAKLI ry:n sekä Suomen Teknologiakeskusten Liitto TEKEL:in jäsen. RAKLI:n missiona on tuottaa hyvinvointia ja kilpailukykyä edistävää rakennettua ympäristöä, ja yhdistyksen strategisia painopistealueita ovat mm. energia- ja ekotehokas sekä vastuullinen toiminta. TEKEL:in tavoitteena puolestaan on tiloitaa ja palvelurakenteeltaan kansainvälistä huipputasoa olevan teknologiakeskusverkon luominen.





Case

Sähköisten
ajoneuvojen
latauspisteet



Yli kymmenellä Technopoliksen kampuksella, neljässä maassa on otettu käyttöön sähköajoneuvojen latauspisteitä. Technopolis haluaa kannustaa asiakkaitaan liikkumaan ympäristöystävällisesti. Kyseiset latauspisteet soveltuvat kaikkien erilaisten sähköajoneuvojen lataamiseen ja niiden avulla varmistetaan autojen turvallinen ja helppo lataus. Technopolis tarjoaa lisäksi Suomen ja Norjan kampuksillaan 100-prosenttisesti uusiutuvilla energialähteillä tuotettua vihreää sähköä.

Raportointivuonna rakennettiin uusia ja päivitettiin vanhoja latauspisteitä useilla kampuksilla. Latauspisteet myös brändättiin Technopoliksen uuden ilmeen mukaisesti. Lataus-

pisteet ovat jatkoa vuonna 2011 pääkaupunkiseudulla toteutetulle pilottihankkeelle, jossa Technopolis osallistui sähköautokokeiluun Vantaan Aviapoliksen kampuksellaan.

Suomessa on runsaat tuhat sähköautoa, mutta niiden määrän odotetaan kasvavan tulevaisuudessa. Esimerkiksi Norjassa sähköautoja on jo yli 50 000 ja määrä on kasvussa.

Corporate Governance

Hyvä hallinnointitapa

Technopolis Oyj:n hallinnoinnissa ja päätöksenteossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, Nasdaq Helsingin ja Finanssivalvonnan julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia sääntöjä ja määräyksiä, yhtiön yhtiöjärjestyä sekä Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa 1.1.2016 voimaan tullutta Nasdaq Helsinki Oy:ssä listattuja pörssiyhtiöitä koskevaa hallinnointikoodia. Technopolis on laatinut koodin mukaisen vuosittaisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, joka on annettu hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä. Selvitys sisältää kuvauksen hallituksen ja sen valiokuntien toiminnasta ja tehtävistä sekä tiedot toimitusjohtajasta ja muusta yhtiön johdosta ja heidän tehtäviään sekä yhtiön sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2015 on julkistettu 25.2.2016 ja on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi.

Yhtiön hallintorakenteen perustan muodostavat osakeyhtiölain mukaiset toimeilimet: yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen työskentelyä avustavat hallituksen valiokunnat ja yhtiön operatiivisen toiminnan

johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä. Yhtiöllä on lisäksi yhtiökokouksen perustamana pysyvästi toimielimenä osakkeenomistajien nimitystoimikunta.

Yhtiökokous

Osakkeenomistajat käyttävät Technopoliksessa ylintä päätöksentekovaltaa yhtiökokouksessa. Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä ja ylimääräisiä yhtiökokouksia pidetään hallituksen kutsusta päätöksenteon niin vaatiessa tai jos osakkeenomistajat, joilla on yhteensä vähintään 10 % yhtiön osakkeista, vaativat sitä kirjallisesti tietyn asian käsittelyä varten.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat määritellään osakeyhtiölaissa ja yhtiön yhtiöjärjestyksessä. Näihin kuuluvat muun muassa:

- tilinpäätöksen vahvistaminen,
- tilikauden voiton käyttämisestä ja osingonmaksusta päättäminen,
- vastuuvapaudesta yhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle päättäminen,
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitseminen sekä näiden palkkioista päättäminen.

Varsinainen yhtiökokous voi hallituksen tai osakkeenomistajan ehdotuksesta päättää myös muista yhtiökokouksen toimivaltaan osakeyhtiölain mukaan kuuluvista asioista. Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain mukaan kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Yhtiökokouksessa jokaisella osakkeenomistajalla on lisäksi kyselyoikeus sellaisen asian osalta, joka on yhtiökokouksen asialistalla.

Yhtiökokouksen koolle kutumisessa ja järjestämisessä noudatetaan osakeyhtiölain säännöksiä ja hallinnointikoodin suosituksia. Technopolis julkaisee yhtiökokouskutsun pörssitiedotteena sekä yhtiön internet-sivuilla.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

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

Technopoliksen hallitus 31.12.2015



Carl-Johan Granvik



Jorma Haapamäki



Pekka Korhonen

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämis oikeus on vuosittain niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin syyskuun 1. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämis oikeuttaan, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämis oikeutta. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimetyksi.

Nimitystoimikuntaan valittiin 1.9.2015 omistustilanteen mukaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajina Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitusjohtaja Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Timo Ritakallio ja Oulun kaupunginjohtaja Matti Pennanen. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

Nimitystoimikunnan ehdotukset vuoden 2015 varsinaiselle yhtiökokoukselle julkistettiin pörssitiedotteena 30.1.2015. Nimitystoimikunta kokoontui vuoden 2015 aikana 4 kertaa. Kokousten osallistumisprosentti oli 100 %. Technopolis Oyj ei maksa nimitystoimikunnan jäsenille palkkiota heidän osallistumisestaan toimikunnan työhön.

Hallitus

Technopoliksen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään neljä ja enintään seitsemän jäsentä. Yhtiökokous valitsee vuosittain yhtiölle hallituksen, jonka tehtävät ja toimikausi määräytyvät

lainsäädännön, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen työjärjestyksen perusteella. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous valitsee lisäksi hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava yhtiöstä riippumattomia. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi vuosittain jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä heistä ovat riippumattomia yhtiöstä ja ketkä riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen tulee toiminnassaan aina edistää yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etua. Kukaan hallituksen jäsenistä ei ole työ- tai toimitushteessä yhtiöön.

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

Hallituksen tehtäviin kuuluu muun muassa:

- päättää yhtiön strategiasta, liiketoiminnan rakenteesta ja merkittävistä organisaatoratkaisuista,
- vahvistaa budjetti ja ohjeet, joiden mukaan Technopoliksen riskienhallinta ja sisäinen valvonta järjestetään,
- valvoa yhtiön hallintoprosessien riittävyyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta,
- vahvistaa yhtiön raportointijärjestelmä sekä varojen sijoittamista koskevat valtuudet ja ohjeet,

- päättää kiinteistösisäisyyden hankkimisesta, luovuttamisesta ja investoinneista sekä muista yhtiön liiketoiminnan laajuuteen ja laatuun nähden epätavallisista ja laajakantoisista asioista,
- nimittää toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän vastuualueistaan ja palkitsemisestaan,
- vahvistaa henkilöstön palkitsemisessa ja kannustinjärjestelmissä noudatettavat periaatteet,
- päättää yhtiön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisjärjestelmistä,
- päättää avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta sekä
- määritellä yhtiön osinkopolitiikka ja tehdä voitonjakohedotus yhtiökokoukselle.

Technopoliksen hallitus 31.12.2015

Carl-Johan Granvik,

KTM, syntynyt 1949

Hallituksen jäsen 2011 ja puheenjohtaja 2012 alkaen

Hallitusammattilainen

Muu merkittävä työura:

Nordea Suomen maajohtaja ja Nordea Pankki Suomi Oyj, varatoimitusjohtaja 2008–2010

Nordea-konserni, riskienhallintajohtaja 2000–2010

Nordea Pankki Oyj ja sen edeltäjät (muun muassa Merita Pankki ja Merita Nordbanken), johtoryhmän jäsen 1995–2010

Merkittävimmät luottamustoimet:

Nordea Pankki Suomi Oyj:n ja useiden säätiöiden hallituksen jäsen

Ab Kelonia Oy, hallituksen puheenjohtaja



Pekka Ojanpää



Reima Rytsölä



Annica Änäs

Jorma Haapamäki,

DI, syntynyt 1948
Hallituksen jäsen 2013 ja varapuheenjohtaja 2014 alkaen
Hallitusammattilainen

Muu merkittävä työura:

SRV Oyj, perustajaosakas, johtaja ja hallituksen jäsen 1987–2005
Perusyhtymä Oy, osastonjohtaja 1985–1987
Vantaan kaupunki, projektijohtaja ja liikennesuunnittelupäällikkö 1975–1985

Merkittävimmät luottamustoimet:

VVT Kiinteistösijoitus Oy, hallituksen puheenjohtaja
Vistanovo Oy, hallituksen puheenjohtaja
Hotelli Katajanokka Oy, hallituksen jäsen
Harjavalta Oy, hallituksen jäsen
Hotelli Linnanpuisto Oy, hallituksen jäsen

Pekka Korhonen,

OTK ja TK, syntynyt 1952
Hallituksen jäsen 2007–2008 sekä 2010 alkaen

Muu merkittävä työura:

Maatalouskoneiden tutkimussäätiö, asiamies (sivutoimi) 1995 alkaen
OP-Eläkekassa ja OP-Eläkesäätiö, sijoituspäällikkö, kiinteistö- ja arvopaperisijoitukset 1986–1995 ja toimitusjohtaja 1995–2010
NV Kiinteistösijoitus Oy, toimitusjohtaja 2010–2015
VVT Kiinteistösijoitus Oy, toimitusjohtaja 2012–2015

*Ei merkittäviä luottamustoimia***Pekka Ojanpää,**

KTM, syntynyt 1966
Hallituksen jäsen 2014 alkaen
Lassila & Tikanoja Oyj, toimitusjohtaja

Muu merkittävä työura:

Kemira Oyj, useita tehtäviä, viimeksi toimialajohtaja ja johtoryhmän jäsen vastaten kunta- ja teollisuussegmentistä 2005–2011
Nokia Oyj, johtotehtävät Suomessa ja Unkarissa 1993–2004

Merkittävimmät luottamustoimet:

Kiinteistötyönantajat ry, hallituksen jäsen
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hallintoneuvoston jäsen

Reima Rytsölä,

VTM, CEFA, AMP, syntynyt 1969
Hallituksen jäsen 2015 alkaen
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, sijoitustoiminnasta vastaava varatoimitusjohtaja

Muu merkittävä työura:

Pohjola Pankki Oyj, pankkitoiminnan johtaja ja johtoryhmän jäsen vastaten konsernitavalla suurista yritys- ja instituutioasiakkuuksista, 2008–2013
Pohjola Pankki Oyj:n ja sen tytäryhtiöt, johto- ja sijoitustehtävät 1998–2007

Merkittävimmät luottamustoimet:

VVO-yhtymä Oyj, hallituksen jäsen

Annica Änäs,

LL.M., MBA, syntynyt 1971
Hallituksen jäsen 2015 alkaen
Atrium Ljungberg AB, talousjohtaja

Muu merkittävä työura:

Hemsö AB, talousjohtaja 2011
Atrium Ljungberg AB, senior controller 2008–2010
Producenterna AB, toimitusjohtaja 2005–2008

Merkittävimmät luottamustoimet:

TL Bygg AB, hallituksen puheenjohtaja

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja, Reima Rytsölää lukuun ottamatta, sen merkittävistä osakkeenomistajista. Reima Rytsölä toimii varatoimitusjohtajana Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmassa, jonka omistusosuus Technopolis Oyj:ssä ylittää 20 %.

Hallitus on kokoontunut tilikauden 2015 aikana 13 kertaa. Kokousten osallistumisprosentti oli 94,9 %.

Vuonna 2015 Technopoliksen hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot sekä hallituksen jäsenten osakeomistukset 31.12.2015 käyvät ilmi oheisista taulukoista. Hallituksen jäsenet ovat hankkineet 50 %:lla vuosipalkkioista yhtiön osakkeita, joiden arvo sisältyy yllä esitettyyn vuosipalkkioon. Hallituksen jäsen ei saa luovuttaa vuosipalkkiona saatuja osakkeita ennen kuin hänen jäsenyytensä hallituksessa on päättynyt. Kokouspalkkiot sisältävät sekä hallituksen että valiokuntien kokouksista maksetut palkkiot. Hallituksen jäsenten ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä yhtiön internet-sivuilla www.technopolis.fi.

Hallituksen valiokunnat

Hallitustyöskentelyn tehostamiseksi hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi valiokuntaa, tarkastusvaliokunnan ja palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan, jotka valmistelevat hallituksen vastuulle kuuluvia asioita. Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet järjestäytymiskokouksessaan. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja kokemus.

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

Tarkastusvaliokunta

Hallituksella on tarkastusvaliokunta, joka tukee hallitusta yhtiön taloudellista raportointia, sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa koskevien asioiden käsittelyssä. Valiokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtäväalueen edellyttämä pätevyys ja vähintään yhdellä jäsenellä tulee olla asiantuntemusta erityisesti laskentatoimen tai kirjanpidon taikka tarkastuksen alalla. Valiokunta koostuu tarpeen mukaan ja vähintään neljä kertaa vuodessa ennen tulosjulkistuksia.

Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on muun muassa seurata ja valvoa yhtiön taloudellista raportointia ja seurata tilinpäätöksen tilintarkastusta, seurata konsernin taloudellista tilannetta ja rahoitustilannetta, seurata sisäisen valvonnan ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmat ja raportit sekä selvitykset yhtiön avainriskeistä ja niiden hallitsemistoimenpiteistä. Tarkastusvaliokunta arvioi tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista yhtiölle sekä valmistelee tilintarkastajan valintaa koskevan päätösehdotuksen yhtiökokoukselle. Tarkastusvaliokunta käsittelee myös yhtiön hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä vuosittain annettavan selvityksen sekä yhteiskuntavastuura raportin tai muun vastaavan vuosikertomuksen.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 27.3.2015 alkaen puheenjohtajana Reima Rytsölä ja jäsenenä Pekka Ojanpää ja Annica Änäs. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2015 aikana 8 kertaa. Kokousten osallistumisprosentti on ollut 100 %.

Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta

Hallituksella on palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta, joka tukee hallitusta yhtiön johdon palkitsemis- ja nimitysasioiden sekä organisaation ja henkilöstön kehittämiseen liittyvien asioiden käsittelyssä ja yhtiön palkitsemisjärjestelmien valmistelussa ja kehittämisessä. Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta kokoontuu tarpeen mukaan ja vähintään kerran vuodessa.

Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunnan keskeisinä tehtävinä on muun muassa valmistella toimitusjohtajan ja yhtiön muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasiota ja kartoittaa heidän seuraajaiaan, arvioida yhtiön johtoa ja muita avainhenkilöitä kos-

Hallituksen jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot vuoden 2015 kokouksista

	Vuosipalkkio, euroa	Kokouspalkkio, euroa	Yhteensä, euroa
Carl-Johan Granvik	55 000	22 000	77 000
Jorma Haapamäki	31 500	9 600	41 100
Pekka Korhonen	26 250	12 000	38 250
Pekka Ojanpää	26 250	11 400	37 650
Reima Rytsölä	26 250	9 400	35 650
Annica Änäs	26 250	11 400	37 650
Yhteensä	191 500	75 800	267 300

Entiset hallituksen jäsenet

Sari Aitokallio	-	3 600	3 600
Timo Ritakallio	-	2 600	2 600
Kaikki yhteensä	191 500	82 000	273 500

Hallituksen jäsenten ja heidän lähipiirinsä omistamat Technopolis Oyj:n osakkeet 31.12.2015

Carl-Johan Granvik	54 301
Jorma Haapamäki	30 543
Pekka Korhonen	35 015
Pekka Ojanpää	6 095
Reima Rytsölä	3 359
Annica Änäs	3 359
Yhteensä	132 672

kevaa seuraajasuunnitteluprosessia. Valiokunta myös valmistelee ja kehittää yhtiön henkilöstön palkitsemiseen liittyviä periaatteita ja yhtiön palkitsemisjärjestelmiä sekä valvoo palkitsemisjärjestelmien läpinäkyvyyttä, tarkoituksenmukaisuutta, kilpailukykyä ja toimivuutta.

Palkitsemis- ja henkilöstövaliokuntaan kuuluvat 27.3.2015 alkaen puheenjohtajana Carl-Johan Granvik ja jäseninä Jorma Haapamäki ja Pekka Korhonen. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta kokoontui tilikauden 2015 aikana 6 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti on ollut 94,4 %.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa

valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti. Toimitusjohtajan valitsee hallitus.

Toimitusjohtajan keskeisiin tehtäviin kuuluu:

- valvoa strategisten suunnitelmien noudattamista, joista hallitus on päättänyt,
- huolehtia hallituksen investointipolitiikan puitteissa tekemien päätösten täytäntöönpanosta,
- huolehtia siitä, että hallituksen jäsenet saavat yhtiön taloudellisen tilanteen, rahoitusaseman ja kehityksen seuraamiseksi sekä merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista jatkuvasti tarpeellista tietoa.

Toimitusjohtaja myös vastaa siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä kokousmateriaali on valmisteltu asianmukaisesti, ja osallistuu hallituksen kokouksiin esitellen kokouksissa käsiteltävät asiat.

Johtoryhmä

Yhtiössä on toimitusjohtajaa avustava johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmässä on oltava vähintään kolme jäsentä ja johtoryhmän kokousten puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja. Johtoryhmä kokoontuu puheenjohtajan kutsusta tarvittaessa. Johtoryhmä valmistelee tarvittavat päätösesitykset hallitukselle yhtiön strategiasta, kehittämisestä ja investoinneista sekä toimeenpanee tehdyt päätökset. Se laatii hallitukselle esitettäväksi yhtiön budjetin sekä valvoo yhtiön ja sen liiketoimintayksiköiden

budjetin toteutumista ja kannattavuutta sekä muita liiketoiminnan kannalta ajan-kohtaisia asioita. Johtoryhmässä käsitellään myös mm. yhtiön henkilöstöpolitiikkaan ja tiedottamiseen liittyviä kysymyksiä pyrkimyksenä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä eri organisaatio-osien välillä. Johtoryhmä kokoontui vuoden 2015 aikana 19 kertaa.

Technopoliksen johtoryhmä 31.12.2015

Keith Silverang,

BA, MBA, syntynyt 1961

Toimitusjohtaja 2008 alkaen

Technopoliksen palveluksessa 2004 alkaen

Muu merkittävä työura:

AAC Global Oy, liiketoimintajohtaja ja

varatoimitusjohtaja 2000–2004

Oy ICS Ltd, toimitusjohtaja 1989–2004

Ei luottamustoimia

Reijo Tauriainen,

FM, syntynyt 1956

Talousjohtaja ja varatoimitusjohtaja

Technopoliksen palveluksessa 2004 alkaen

Muu merkittävä työura:

Flextronics ODM Finland Oy, talousjohtaja 2001–2004

Luottamustoimet:

Teknoventure Oy, hallituksen puheenjohtaja

Suomen Hoivatilat Oy, hallituksen jäsen

Temotek Oy, hallituksen jäsen

Temotek Palvelut Oy, hallituksen jäsen

Juha Juntunen,

ins., syntynyt 1973

Operatiivinen johtaja sekä yhtiön myynnistä ja markkinoinnista vastaava johtaja

Technopoliksen palveluksessa 2004 alkaen

Muu merkittävä työura:

Alma Software Oy, vientipäällikkö ja Pohjoismaiden aluemyyntipäällikkö 2000–2004

Ei luottamustoimia

Kari Kokkonen,

DI, syntynyt 1963

Kiinteistötoimintojen ja palveluiden johtaja Technopoliksen palveluksessa 2008 alkaen

Muu merkittävä työura:

Saraco D & M Oy, osakas ja konsultti 1997–2007

Luottamustoimet:

Rakennuttajainsinööri toimisto Kokkonen, vastuunalainen yhtiömiös

Outi Raekivi,

OTK, KJs, syntynyt 1968

Lakiasiaintohtaja

Technopoliksen palveluksessa 2011 alkaen

Muu merkittävä työura:

Citycon Oyj, lakiasiaintohtaja 2002–2011

Nordea-konsernin kiinteistötoiminnot, useat eri juridiikan tehtävät 1991–2002

Luottamustoimet:

Arvopaperimarkkinayhdistyksen markkina-
tapalautakunta, jäsen

Keskuskauppakamarin lakivaliokunta, jäsen

Vuonna 2015 Technopoliksen toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja palkkiot sekä johtoryhmän jäsenen osakeomistukset 31.12.2015 käyvät ilmi oheisista taulukoista. Johtoryhmän jäsenten ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä yhtiön internet-sivuilla www.technopolis.fi.

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sekä heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2015 yhteensä 264 327 kappaletta eli 0,2 % koko osakekannasta.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen

Toimitusjohtajan ja muun ylimmän johdon palkitsemisesta päättää yhtiön hallitus. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitseminen muodostuu kiinteästä kuukausipalkasta luontoisetuineen sekä yhtiön tulokseen ja henkilökohtaiseen suoritukseen perustuvasta vuosibonuksesta. Lisäksi toimitusjohtaja ja johtoryhmän muut jäsenet ovat mukana yhtiön osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä. Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten eläkeikä ja

eläke määräytyvät kulloinkin voimassa olevan työntekijöiden eläkkeitä koskevan lainsäädännön mukaan.

Yhtiön hallitus vahvistaa toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten palkka- ja muut edut sekä päättää yhtiön kannustinjärjestelmistä. Palkitsemis- ja henkilöstövaliokunta valmistelee toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitsemista sekä yhtiön palkitsemisjärjestelmiä koskevat ehdotukset hallitukselle.

Vuosibonukset

Vuosittaisia yhtiön tulokseen ja henkilökoh-
taiseen suoritukseen perustuvia vuosibonuksia koskeva suorituspalkkiojärjestelmä on suunnattu koko Technopoliksen henkilöstölle. Toimitusjohtajan vuosibonuksen enimmäismäärä vastaa 50 %:a ja muun johtoryhmän vuosibonuksen enimmäismäärä 40 %:a vuosipalkasta. Hallituksen vahvistamien tulos- ja suoritustavoitteiden täyttyminen arvioidaan tilikausittain ja vuosibonuksen suuruus määräytyy tavoitteiden toteutumisen perusteella. Asetetut tavoitteet tukevat yhtiön strategiaa ja vuosisuunnitelmia. Suoritusta mitataan muun muassa käyttökateen, vuokrausasteen, asiakastyytyväisyyden ja investointien etenemisen avulla.

Osakepalkkiojärjestelmät**Osakepalkkiojärjestelmä 2013–2017**

Osakepalkkiojärjestelmässä 2013–2017 on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosista 2013–2015, 2014–2016 ja 2015–2017. Enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta, jolla pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkio maksetaan ansaintajakson päättymisen jälkeen

vuosina 2016, 2017 ja 2018 huhtikuun loppuun mennessä. Järjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei saa luovuttaa niille asetetun sitouttamisjakson aikana, joka päättyy ansaintajaksolta 2013–2015 ansait-
tujen osakkeiden osalta 30.4.2017, ansaintajaksolta 2014–2016 ansaittujen osakkeiden osalta 30.4.2018 ja ansaintajaksolta 2015–2017 ansaittujen osakkeiden osalta 30.4.2019.

Osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ansaintakriteerit on määritelty henkilöryhmit-
tään. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän osalta ansaintakriteereinä ovat 50-prosent-
tisesti osakkeen kokonaistuotto (Total Shareholder Return) osakekurssin kehityksellä mitattuna ja 50-prosenttisesti EPRA:n (European Public Real Estate Association) ohjeiden mukaan laskettu yhtiön operatiivinen tulos. Toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä voivat ansaita osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 perusteella yhteensä enintään 322 000 osaketta.

Osakepalkkiojärjestelmä 2016–2020

Osakepalkkiojärjestelmässä 2016–2020 on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosista 2016–2018, 2017–2019 ja 2018–2020. Enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta, jolla pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkio maksetaan ansaintajakson päättymisen jälkeen vuosina 2019, 2020 ja 2021 toukokuun loppuun mennessä. Järjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei saa luovuttaa niille asetetun sitouttamisjakson aikana, joka päättyy ansaintajaksolta 2016–2018 ansaittujen osakkeiden osalta 31.5.2020, ansaintajaksolta 2017–2019 ansaittujen osakkeiden osalta 31.5.2021 ja ansaintajaksolta

Technopoliksen johtoryhmä 31.12.2015



Keith Silverang



Reijo Tauriainen



Juha Juntunen

Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten palkitseminen 1.1–31.12.2015

	Vuosipalkka, euroa (sis. luontois- edut)	Vuosibonus vuodelta 2014, euroa	Osakepalkkio- järjestelmä*), euroa	Yhteensä, euroa
Keith Silverang	271 420,00	21 543,00	0	292 963,00
Muut johtoryhmän jäsenet	550 456,34	121 262,90	0	671 719,24
Yhteensä	821 876,34	142 805,90	0	964 682,24

*) Osakepalkkiojärjestelmän 2013–2017 ansaintakaudet ovat 2013–2015, 2014–2016 ja 2015–2017. Vuonna 2015 osakepalkkiojärjestelmän perusteella ei maksettu palkkioita.

2018–2020 ansaittujen osakkeiden osalta 31.5.2022.

Osakepalkkiojärjestelmän 2016–2020 ansaintakriteerit on määritelty henkilöryhmittäin. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän osalta ansaintakriteereinä ovat 50-prosenttisesti osakkeen kokonaistuotto (Total Shareholder Return) osakekurssin kehityksellä mitattuna ja 50-prosenttisesti EPRA:n (European Public Real Estate Association) ohjeiden mukaan laskettu yhtiön operatiivinen tulos. Toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä voivat ansaita osakepalkkiojärjestelmän 2016–2020 perusteella yhteensä enintään 100 000 osaketta.

Ehdollinen osakepalkkiojärjestelmä 2016

Ehdollisessa osakepalkkiojärjestelmässä on yksi ansaintajakso, kalenterivuosi 2016. Enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakeista että rahaosuudesta, jolla pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkio maksetaan ansaintajakson päättymisen jälkeen toukokuun 2017 loppuun mennessä. Palkkion saamisen edellytyksenä on, että järjestelmään osallistuva henkilö hankkii

yhtiön osakkeita enintään hallituksen vahvistaman määrän. Palkkion maksaminen perustuu lisäksi osallistujan voimassaolevaan työ- tai toimisuhteeseen palkkion maksuhetkellä. Ehdolliseen osakepalkkiojärjestelmään liittyy luovutusrajoitus sitouttamisjakson ajan, joka päättyy 30.6.2018.

Palkkiona maksettavien osakkeiden kokonaismäärä on sidottu yhtiön menestykseen osakkeen kokonaistuotolla (Total Shareholder Return) mitattuna. Ehdollisen osakepalkkiojärjestelmän puitteissa avainhenkilöillä on mahdollisuus ansaita yhteensä enintään 85 000 osaketta.

Ajantasainen tieto yhtiön kannustinjärjestelmistä on saatavilla ”Palkka- ja palkkioselvityksestä” yhtiön internet-sivuilla www.technopolis.fi.

Riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen ja tunnistaa, arvioida ja mitata merkittävät riskit ja epävarmuudet sekä seurata niitä osana päivittäistä liiketoimintojen

Osakkeet

Keith Silverang	57 788
Reijo Tauriainen	47 000
Juha Juntunen	15 513
Kari Kokkonen	10 122
Outi Raekivi	1 232
Yhteensä	131 655

johtamista. Technopoliksen hallitus on hyväksynyt konsernin riskienhallintapolitiikan, jonka tarkoituksena on määrittää yhtiön riskinkantokyky ja -halu, tunnistaa keskeiset riskit sekä varautua niiden toteutumiseen. Riskienhallintapolitiikan noudattamista valvotaan riskienhallintatyökalulla, jossa mitataan koko toiminnan osalta riskienhallinnan toteutumista. Riskienhallintapolitiikan on laatinut toimiva johto ulkopuolisia asiantuntijoita hyödyntäen tarkastusvaliokunnan ohjauksessa.

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

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



Kari Kokkonen



Outi Raekivi



Riskienhallintaprosessi on integroitu osaksi Technopoliksen jatkuvaa operatiivista toimintaa, toiminnan ohjausjärjestelmää sekä strategiaprosessia. Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan. Jokaisella yhtiön työntekijällä on kuitenkin vastuu tunnistaa tavoitteiden saavuttamista uhkaavia riskejä ja informoida niistä esimiestään. Useilla konsernin työntekijöistä on heidän palkitsemiseensa sidottuja riskienhallintatavoitteita. Technopolis on jaotellut riskit useisiin eri osa-alueisiin, mikä tukee niiden hallinnan jalkauttamista organisaatioon sekä seurantaa yhtiön johdon, hallituksen tarkastusvaliokunnan ja hallituksen työskentelyssä.

Ylin vastuu riskienhallinnasta on Technopoliksen hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista, määrittelee riskienhallintapolitiikan ja valvoo sen noudattamista konsernin johdon esittämien raporttien perusteella. Johtoryhmän tehtävänä on organisoida käytännön riskien-

hallinta ja seurata sen toteutumista omien vastuualueittensa osalta. Liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen tehtävänä on toteuttaa riskienhallintaa omassa toiminnassaan sekä raportoida sen antamia tuloksia osana muuta toiminnan raportointia. Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on arvioida riskienhallinnan toimivuutta ja vastaavuutta riskienhallintapolitiikan kanssa. Yhtiö hankkii sisäisen tarkastuksen palvelut ulkopuoliselta palveluntarjoajalta.

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

Vuoden 2015 riskiarvioinnissa esille nousivat erityisesti liiketoiminnan maantieteelli-

set riskikeskittymät tietyissä kaupungeissa ja Suomessa, öljyn hinnanlaskuun liittyvä markkina- ja valuuttakurssiriski Venäjällä ja Norjassa sekä taseen pääomarakenteen vahvuuteen ja palveluliiketoiminnan kasvattamiseen liittyvät haasteet. Yksityiskohtaisempaa tietoa Technopoliksen toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä on annettu hallituksen toimintakertomuksessa tilikaudelta 2015, joka on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.technopolis.fi

Organisaation johto käsittelee vuotuisen riskiarvioinnin yhteydessä kvalitatiivisesti myös ympäristöstä aiheutuvat sekä ympäristöön kohdistuvat riskit. Ympäristöön liittyvät riskit raportoidaan uudisrakennushankkeiden osalta Euroopan investointipankille ja Venäjän hankkeiden osalta Euroopan jälleerakennus- ja kehityspankille. Yhtiö soveltaa myös varovaisuuden periaatetta ekologisen vastuun osalta. Tämä ilmenee toiminnan ekotehokkuuden suunnitelmallisessa kehittämisessä vastuullisuusstrategian ja kestävä kehityksen toimenpideohjelman mukaisesti ja uusina ympäristöystävällisinä LEED-luokiteltuina rakennuksina, palveluina ja vihreämpinä hankintoina.

Muutokset ympäristössä tuovat kuitenkin myös mahdollisuuksia. Niiden hyödyntäminen voi kulminoitua vastuulliseen imagoon, kustannusten hallintaan ja säästömahdollisuuksiin, kiinteistön arvon ylläpitämiseen, asiakkaille tuotettavaan lisäarvoon ja kilpailuetuun ekotehokkuutta parantavien toimenpiteiden kautta. Seuraavilla sivuilla tarkastellaan kvalitatiivisesti ilmaston muutoksesta ja kestävästä kehityksestä seuraavia riskejä ja mahdollisuuksia Technopolis-konsernille. Niiden taloudellisten vaikutusten ja kustannusten luotettava arviointi koettiin hankalaksi, eikä arviointia siksi ole tässä yhteydessä tehty.



Technopoliksen keskeiset riskit

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

Ilmastonmuutokseen liittyvä riski		Ilmastonmuutokseen liittyvä riski		Ilmastonmuutokseen liittyvä riski		
Lämpimät kesät, jäähdytyskauden piteneminen ja sateiden määrän vähentyminen Pohjoismaissa.	Ennustamattomien sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen, mm. myrskyt, tulvat ja runsaslumiset talvet.	Tiukentuva lainsäädäntö ja uudet vaatimukset sekä säännökset rakennuksille, puutteet asiantuntijuudessa tai välinpitämättömyys ympäristölakien ja -säännösten nopeaa kehitystä kohtaan.	Kiinteistöjen energiatehokkuuteen, päästöihin tai jätteenkäsittelyyn liittyvien verojen ja maksujen nousu.	Uusien rakennustuotteiden ja -ratkaisujen saatavuus, tekniset ja käytettävyyden haasteet sekä kumppaneiden heikko asiantuntemus.	Epäonnistumiset ympäristötavoitteiden saavuttamisessa ja viestinnässä.	Ympäristötietoisuudesta johtuva autoilun ja vanhojen kiinteistöjen suosion lasku.
↓		↓		↓		
Vaikutukset		Vaikutukset		Vaikutukset		
Hoitokustannusten ja -vastikkeiden sekä sähkön hinnan nousu, tuottavuutta heikentävä henkilöstön ja asiakkaiden työtyytyväisyyden lasku johtuen sisäolosuhteiden laatuvaikutuksista.	Asiakastytytyväisyyttä heikentävät laatuvaikutukset kiinteistö- ja ulkoalueiden huollossa, hoitokustannusten ja -vastikkeiden nousu, kustannuksia aiheuttavat vahingot kiinteistöille (esimerkiksi Suomessa pääkaupunkiseudulla tulvariski-alueilla sijaitsevat Innopoli 1 ja 2 sekä Ruoholahti 1 ja 2).	Rakennuttamisen hankaloituminen, lisäkustannukset, uusien investointien houkuttelevuuden heikkeneminen, toimilajien vuokraamisen hankaloituminen, osakekurssia heikentävä maineen menetys.	Hoitokustannusten ja -vastikkeiden nousu.	Ennakoimattomat ongelmat suunnittelussa, rakennuttamisessa sekä kiinteistön käytössä ja ylläpidossa uudesta rakentamistavasta johtuen.	Toimitilojen vuokraamisen hankaloituminen, asiakkuuksien menettäminen, osakekurssia heikentävä maineen menetys.	Kaupunkien keskustojen ulkopuolella sijaitsevien sekä vanhojen kampusten houkuttelevuuden heikkeneminen.
↓		↓		↓		
Hallintakeinot		Hallintakeinot		Hallintakeinot		
Kulutusseuranta, talotekniset säätötoimenpiteet, sisäilmaseuranta, sähkösovimusten optimointi.	Kiinteistövakuutukset, luotettava ulkoalueidenhoidon kumppani, asiakastytytyväisyyttä tukevat laatuvaikutukset ja tavoiteasetanta yhteistyösopimuksissa, ennakkoiva budjetointi.	Lainsäädännön seuranta, asiantuntijuuden päivittäminen, oikeat kumppanivalinnat.	Energiaa säästävien ratkaisujen etsiminen, uusiutuvien energialähteiden käyttö, ennakkoiva budjetointi.	Innovatiivinen kehitysyhteistyö, hankintaosaaminen, koulutus.	Viestintäsuunnitelma, huolellinen tavoitteiden asettaminen ja seuranta, korjaavat toimenpiteet.	Vaihtoehtoisten liikkuutapojen tukeminen, yhteistyö julkisen liikenteen suunnittelussa, kiinteistöjen ajankäytön kehittäminen, kampualueiden houkuttavuuden kehittäminen.
Fyysinen		Säännöksiin perustuva		Muu		

Ilmastomuutokseen liittyvä mahdollisuus			Ilmastomuutokseen liittyvä mahdollisuus			Ilmastomuutokseen liittyvä mahdollisuus		
Leudot talvet.	Lisääntyvä saatavilla olevan aurinko- ja tuulienergian määrä.	Runsaampi sateiden määrä ja sääni- ilmiöt.	Kaupunkien ympäristö- ja päästövähennysohjelmien seurauksena julkisen liikenteen yhteydet ja vuorovälit parantuvat.	EU-direktiivit kieltävät haitallisia aineita sisältäviä ja energiaa tuhlaavia tuotteita, kuten haitalliset kylmäaineet ja hehkulamput.	EU-direktiivit ohjaavat kohti läpinäkyvää vastuullisuusraportointia.	Lainsäädäntö asettaa tiukempia vaatimuksia kiinteistöjen ominaisuuksille ja huollolle.	Kiinnostus ekologisen jalanjäljen hallintaa, rakennusten ekotehokkuutta ja käyttö- kustannuksia sekä vihreätä imagoa kohtaan kasvaa.	Yhteistyö kestävän kehityksen teknologioita tuottavien asiakasyritysten kanssa tiivistyy.
↓			↓			↓		
Vaikutukset			Vaikutukset			Vaikutukset		
Lämmitys- energian kulutuksen, ulkoalueiden hoidon ja ylläpidon kustannusten pieneneminen.	Uusiutuvien energialähteiden käytön kannattavuuden parantuminen.	Vesivoiman saatavuuden ja edullisuuden parantuminen, alhaisempi viheralueiden kastelutarve, paikallisen viihtyvyyden ja eliöstön tukeminen sadeveden imeyttämisen ja viheralueiden hyödyntämisen yleistymässä.	Kohteiden saavutettavuuden paraneminen ilman omaa autoa, parkkipaikkojen saatavuuden kasvaminen niitä tarvitseville.	Kulutuksen, päästöjen ja jätteiden määrän kehittyminen ekologisempaan suuntaan.	Yritysten vertailukelpoisuuden kehittyminen.	Olemassa olevien kiinteistöjen arvon ylläpitäminen, käyttöä pidettyminen, energian- ja vedenkulutuksen sekä syntyvän jätteen määrän optimoiminen ja säästöjen saavuttaminen.	Vihreiden tilojen ja palveluiden myynnin, ympäristöluokitusten ja -merkkien luoman lisäarvon ja kilpailuedun kasvaminen.	Asiakasuskollisuuden paraneminen ja kasvun helpottuminen.
Fyysinen			Säännöksiin perustuva			Muu		

Taloudellinen vastuu

Technopolis tavoittelee liiketoiminnalleen kannattavaa ja pitkäjänteistä kasvua kansainvälisesti. Yhtiön visio ja strategiset taloudelliset tavoitteet on esitelty sivulla 6.

Technopoliksen liikevaihto muodostuu vuokra- ja palvelutuotoista. Liikevaihto vuonna 2015 oli 170,6 (161,7) milj. euroa. Tuottoja kuvataan tarkemmin kappaleessa Lisäarvon tuottaminen sidosryhmille.

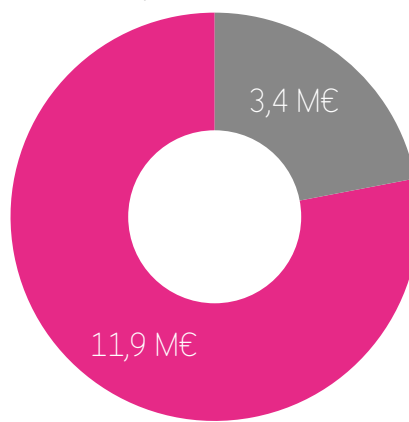
Technopolis maksoi palkkoja ja palkkioita työntekijöilleen yhteensä 12,9 (11,2) milj. euroa, eläkekuluja 1,9 (1,7) milj. euroa ja muita henkilösivukuluja 0,6 (0,8) milj. euroa. Yhtiöllä ei ole lakisääteisiä eläkkeitä ylittäviä eläkesitoumuksia, lukuun ottamatta Norjan työntekijöiden etuusperusteista eläkejärjestelyä, joka on luotu ennen Norjan toimintojen liittämistä Technopolis-konserniin. Tämä eläkejärjestely kattaa 50,0 % Norjan henkilöstöstä ja 2,8 % konsernin henkilöstöstä.

Liiketoiminnan muita kuluja yhtiöllä oli yhteensä 62,2 (61,1) milj. euroa. Toimitiloihin liittyviä kuluja oli 38,9 (38,0) milj. euroa. Muita liiketoiminnan kuluja oli 23,3 (23,1) milj. euroa. Kaikki Technopoliksen liiketoimintayksiköt tekevät huoltoon ja siivoukseen liittyvät ostonsa paikallisesti, mutta Suomessa yhtiöllä on keskitetty kumppanuussopimusmalli, johon liittyy kokonaisvaltainen kiinteistöhuolto.

Technopoliksen liiketoimintayksiköt kilpailuttavat konsernin kiinteistötoimintojen valvonnassa kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Technopoliksen kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 89,0 (69,4) milj. euroa. Investoinneista 87,4 (65,2) milj. euroa kohdistui kiinteistökehitykseen ja 0,0 (2,7) milj. euroa uusien kiinteistöjen hankintaan. Lisäksi 1,6 (1,5) milj. euroa kohdistui muihin investointeihin, pääosin palvelutuotantoon.

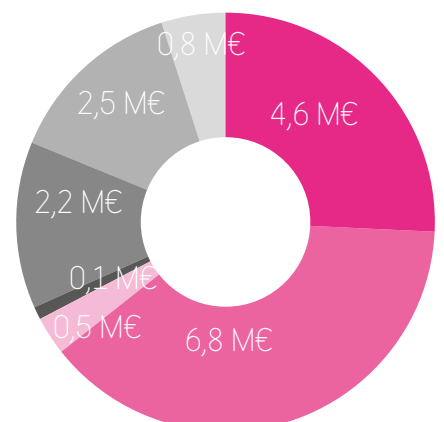
Verojalanjälki

Tilitetyt verot



- Arvonlisävero, maksettavat
- Palkoista pidätetyt ennakonpidätykset

Maksetut verot



- Tuloverot
- Kiinteistöverot
- Tuloverot, laskennalliset
- Vakuutusverot
- Energiaverot
- Varainsiirtovero
- Henkilöstöön liittyvät veroluonteiset maksut

Vuoden 2015 lopussa Technopoliksella oli korollisia velkoja rahoituslaitoksilta yhteensä 864,8 (841,9) milj. euroa. Technopoliksen korkokulut ja muut rahoitusmaksut vuoden aikana olivat 28,2 (15,5) milj. euroa ja yhtiön maksama keskiporkko oli 2,60 % (2,43 %).

Technopolis on saanut tukea Suomen valtiolta Teknologian ja innovaatioiden kehittämiskeskus TEKES:in ja paikallisten Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten kautta. Tukea on myönnetty European Enterprise Network (EEN) -toimintaan 172 541 euroa sekä energiatehokkuusinvestointeihin eri kiinteistöissä 27 244 euroa.

Verojalanjälki

Technopoliksen liiketoiminta synnyttää veronsaajille verokertymää useiden eri verojen ja veroluonteisten maksujen muodossa. Suomen liiketoiminnasta yhtiö

maksoo tuloveroa verotettavasta tuloksesta ja kiinteistöveroa omistuksien perusteella. Lisäksi yritys maksaa valmisteveroa liittyen käytettyyn sähkөөn ja kaukolämpöön, ja yhtiön kuluksi jää myös osa palveluiden ja hankintojen arvonlisäveroista. Vuonna 2015 Technopoliksen liiketoimista aiheutuneet verot olivat yhteensä 4,6 milj. euroa sisältäen aikaisempien tilikausien veroja 0,1 milj. euroa. Tilitetyn ja vähennetyn arvonlisäveron erotus oli 7,1 milj. euroa.

Technopolis on merkittävä työnantaja toimialallaan. Yhtiö maksaa eläke- ja sosiaaliturvaan liittyvät maksut ja tilittää veronsaajille palkoista pidätettävät ennakonpidätykset. Vuonna 2015 Technopolis tilitti maksamistaan palkoista ennakonpidätyksiä yhteensä 11,9 milj. euroa.

Konsernin IFRS-standardin mukaan laskettu tulos eroaa konserniyhtiöiden yhteenlasketusta verotettavasta tuloksesta. IFRS-standardi ei salli vuosittaisten pois-

tojen tekemistä sijoituskiinteistöistä, vaan kiinteistöt arvostetaan kulloisenkin hetken käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen arvon muutokset kirjataan yhtiön tulotaseeseen. Verotuksessa yhtiö tekee hankintahinnasta verolainsäädännön mukaiset tavanomaiset poistot. Näin ollen IFRS-standardin konsernitilinpäätöksen mukaisen tuloksen ja verotettavan tuloksen välille muodostuu merkittävä ero. Verolainsäädännön ja IFRS-standardin vaatimusten välisen erojen vaikutukset otetaan huomioon Technopoliksen laskennallisissa veroissa.

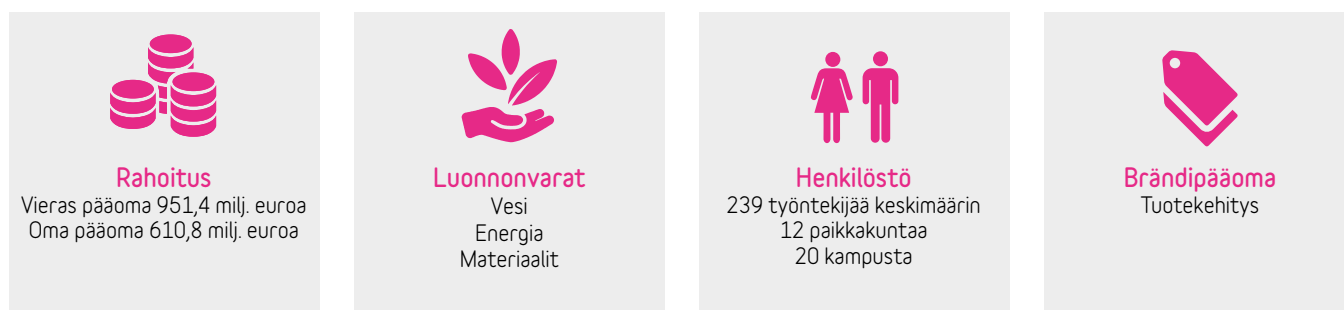
Technopolis-konsepti ja lisäarvon tuottaminen sidosryhmille

Technopolis toimii modernien useille käyttäjille tarkoitettujen työympäristöjen aktiivisena kehittäjänä ja palveluntarjoajana. Lisäarvon tuottaminen tapahtuu Technopoliksen konseptissa, jossa keskeiset panokset yhdistetään. Yhtiö perii vuokraamistaan tiloista markkinahintaisia vuokria. Vuokrista lähes 90 % on sidottu maakohtaisiin kuluttajahintaindekseihin, ja vuokrankorotukset tapahtu-

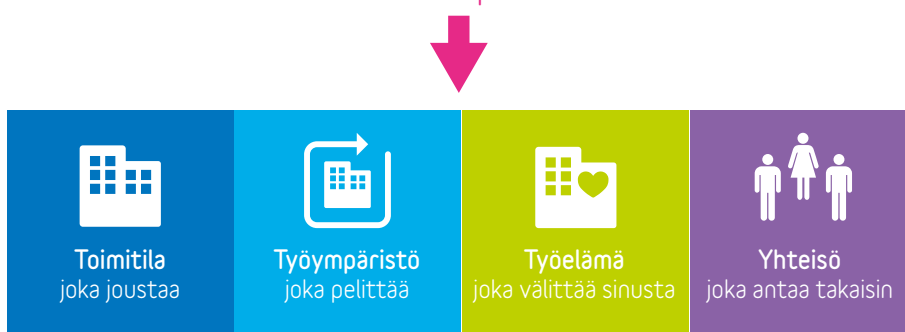
vat pääsääntöisesti kerran vuodessa. Vuokran lisäksi asiakkaat maksavat hoitovastikkeen, joka sisältää muun muassa sähkö-, lämmitys- ja vesikuluja. Hoitovastiketta tarkistetaan myös pääsääntöisesti kulumuutoksia vastaavasti kerran vuodessa. Vuokratuotot olivat 88,1 % (89,5 %) yhtiön liikevaihdosta.

Tilojen lisäksi yhtiö tarjoaa asiakkailleen palveluita, jotka yhdistävät toimitilat ja palvelut kokonaisuudeksi – Technopolis-kokemukseksi. Siinä laadukkaat ja hyvillä sijainneilla olevat toimitilat yhdistyvät asiakkaiden tarpeiden mukaan skaalautuvilla

Panos



Konsepti



Tuotos



palveluilla, jolloin asiakasyritykset pystyvät vapauttamaan omia resurssejaan ja keskittymään omaan toimintaansa. Palvelutuotot olivat 20,3 milj. euroa eli 11,9 % (10,4 %) liikevaihdosta.

Lisäarvoa yhtiö tuottaa kiinteistöjensä, luonnonvarojen, henkilöstönsä sekä brändinsä avulla, jotka yhdistyvät Technopolis-konseptissa palveluiksi. Yhtiön motto "More than squares" – enemmän kuin neliöitä – kuvastaa yhtiön identiteettiä palveluyhtiönä ja konseptia, jonka avulla lisäarvon tuottaminen tapahtuu. Konseptinsa mukaisesti Technopolis tarjoaa työympäristöjä, jotka toimivat sujuvasti vuorokauden ympäri sekä työelämäpalveluita, jotka tarjoavat apua sekä työhön että vapaa-aikaan. Lisäksi Technopoliksen kampukset ovat täynnä aktiviteetteja ja innostavia ihmisiä, jotta Technopoliksen asiakkaat voisivat nauttia antoisasta yhteisöllisyydestä.

Yhtiön kiinteistökanta on keskimäärin 15 vuotta vanhaa ja vuokrattavia kiinteistöjä on noin 740 000 m². Kampuksista 20 luokitellaan konseptinmukaisiksi Technopolis-ketjun toimistokampuksiksi, jotka ovat mittakaavaltaan suuria palvelevia kiinteistökokonaisuuksia keskeisellä sijainnilla. Technopolis rahoittaa kiinteistöinvestointinsa keskimäärin lähes 40-prosenttisesti omalla pääomalla ja loput pääosin vakuudellisilla lainoilla.

Yhtiön käyttämät luonnonvarat kuluvat pääosin kiinteistöjen lämmitykseen, ilman-

vaihtoon, jäähdytykseen, valaistukseen ja pistorasiasähköön, käyttöveteen sekä uudisrakennushankkeiden materiaaleihin. Näiden optimoinnilla yhtiö pystyy tarjoamaan kustannustehokkaat, viihtyisät, terveelliset ja turvalliset työtilat asiakkailleen.

Pätevä ja motivoitunut henkilöstö on Technopoliksen menestyksen perusta. Technopoliksen henkilöstömäärä keskimäärin oli vuoden 2015 lopussa 239 (220). Henkilöstöstä 85 (80) toimi kiinteistöpalveluissa, 100 (84) palveluliiketoiminnassa ja 54 (56) konsernin hallinnossa. Technopoliksen hallinnon tehtävä on tukea ja luoda puitteet 10 alueellisesti toimivalle tulostavalle liiketoimintayksikölle.

Technopolis-brändi on yli kolmenkymmenen vuoden liiketoiminnan tulos. Siihen yhdistyy asiakkaiden tietoisuus ja yhtiöiden vakiintuneet toimintatavat. Vuonna 2014 tehdyn brändiuudistuksen tavoitteena on tukea yhtiön visiota ja missiota ja luoda vahva mielikuva selkeällä viestinnällä. Brändin arvon arvioidaan olevan taloudellisesti merkittävä.

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

Toiminnan ympäristövaikutuksia on pyritty rajaamaan ympäristöystävällisillä toimenpiteillä ja investoinneilla. Yhtiö on valinnut LEED-sertifikaatit kiinteistöjensä ympäristövaikutuksien hallinnan ja minimoinnin työkaluiksi.

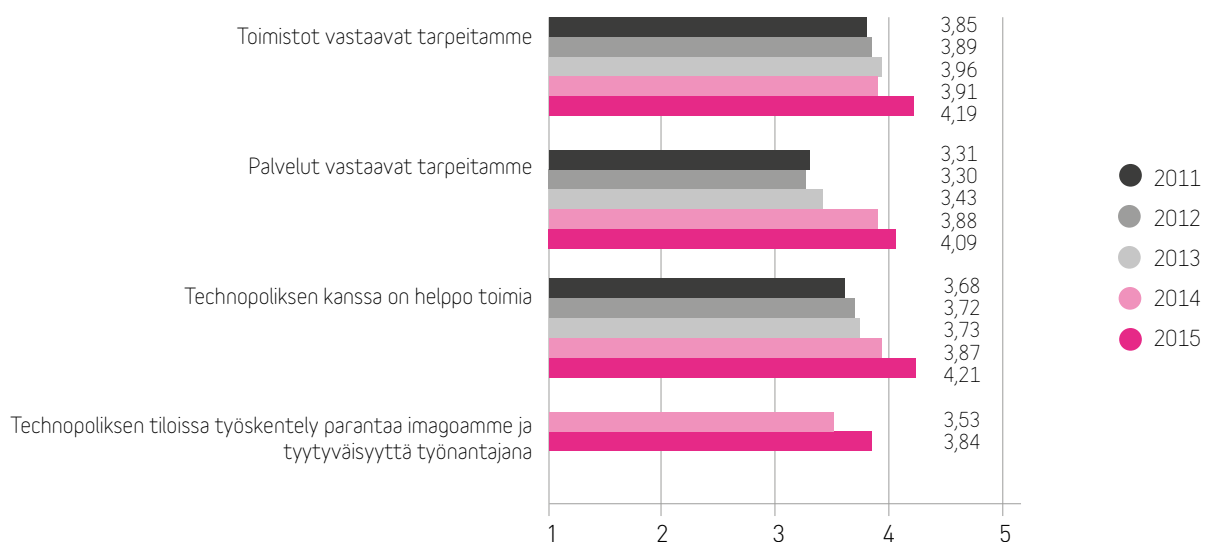
Asiakkaat ovat yhtiön keskeisin sidosryhmä, ja yhtiön kaikki toiminta tähtää jatkuvuuteen ja asiakkaiden tyytyväisyyden parantamiseen. Neljä kertaa vuodessa tehtävän asiakastyytyväisyyskyselyn tarkoituksena on kehittää liiketoimintaa ja pitää asiakastyytyväisyys korkealla tasolla.

Technopolis on elinvoimainen yhteisö, jonka toimistokampuksilla työskentelee 47 000 ihmistä. Kunkin kampuksen 1–2 ankkuriasiakkaan ympärille muodostetaan kasvava itsenäinen yhteisö, joka löytää sisältään asiakkaita ja yhteistyökumppaneita. Technopolis-ketjun laajennuttua mahdollisuudet näiden löytämiselle ovat kasvaneet kampuksesta uusiin kaupunkeihin ja maihin.

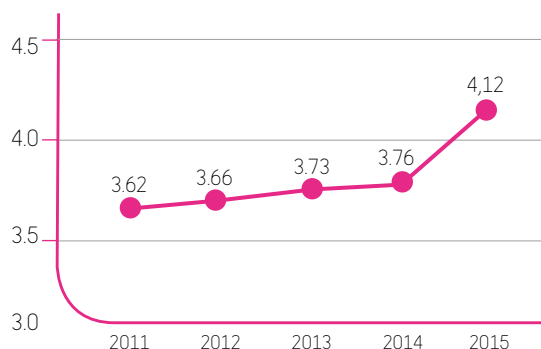
Asiakaskokemuksen kehittäminen ja seuranta

Laadukas palvelu on yksi Technopoliksen arvoista, joiden noudattamista Technopolis odottaa sekä henkilöstöltään että kumppaneiltaan. Viiden tähden palvelun tarjoaminen on myös osa Technopoliksen arvolutapausta. Technopoliksen palvelufilosofian ajurina toimii ajatus asiakkaiden

Asiakastyytyväisyys 2011–2015 Kaikkien vastaajien keskiarvo, päättäjät



Asiakasyritysten päättäjien ja käytännön yhteyshenkilöiden asiakastyytyväisyys



odotusten ylittämisestä jatkuvasti, mikä on Technopolikselle erottautumistekijä ja kilpailuetu. Kehittääkseen asiakaskokemusta Technopolis jatkoi raportointivuonna kuukausittaisia laatukierroksia ja vuosittaisia kampusauditointeja sekä lanseerasi viiden tähden asiakaspalveluohjeiston asiakaspalveluhenkilöstölleen.

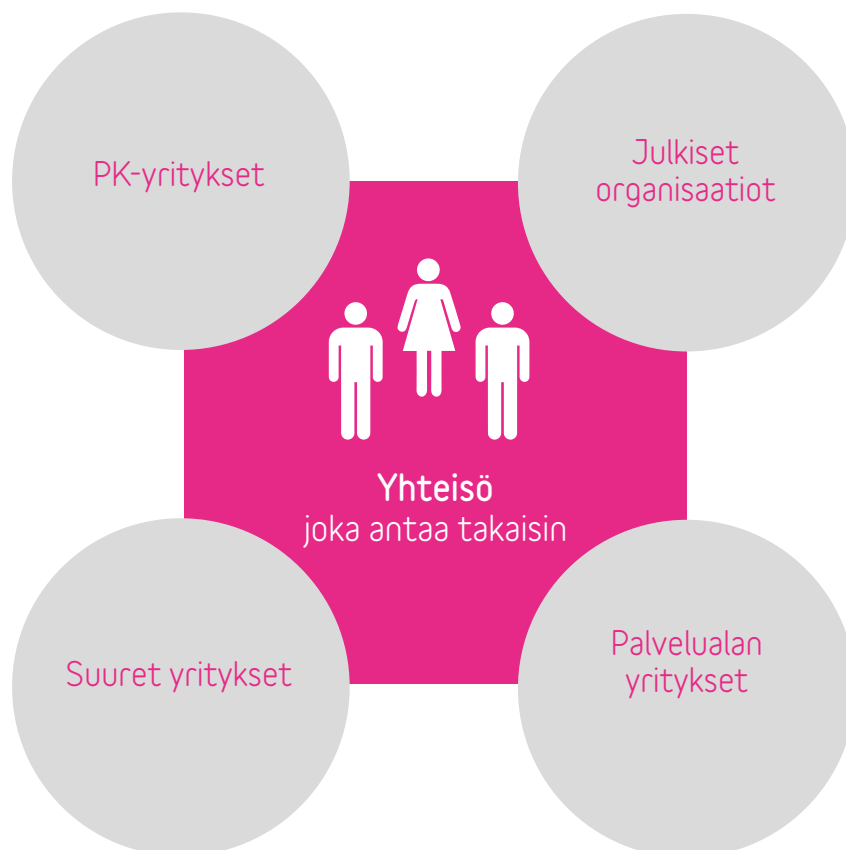
Technopolis on jalkauttanut konseptinsa kaikille älykkäille toimistokampuksilleen ja pyrkii siten mahdollistamaan asiakkailleen samanlaisen laadukkaan asiakas-

kokemuksen riippumatta kampuksen sijainnista. Asiakaskokemuksen ja laadun varmistaminen perustuu minimistandardien, eli kampuksille asetettujen yhteisten vähimmäisvaatimusten, hyödyntämiseen, jonka avulla voidaan myös vahvistaa ketjun brändiä ja tunnettuutta, tehostaa prosesseja ja varmistaa skaalautuva palvelutarjonta. Tämä helpottaa myös Technopoliksen kasvua ja uusien hankkeiden integroimista osaksi Technopoliksen älykkäiden toimistokampusten ketjua. Asiakaslähtöisyys on konseptin kehittämisen pe-

rusta. Asiakastyytyväisyys oli asteikolla 1-5 yhteensä 4,12 ja nousi merkittävästi edellisvuodesta.

Asiakastyytyväisyyttä mitataan ja sen kehitystä seurataan tiiviisti. Erilaisia seuranta-tapoja käytetään monipuolisesti. Esimerkiksi ravintolapalveluiden sekä asiakastapahtumien osalta tyytyväisyyttä mitataan välittömästi palvelun toteutuksen jälkeen.

Yhteisö luo synergiaa



Ekologinen vastuu

Ekologinen vastuullisuus koituu lopulta vuokralaisten ja osakkeenomistajien hyödyksi. Tilojen ja palveluiden ekotehokkuuden kehittäminen hillitsee ympäristövaikutuksia ja hoitovastikkeiden korotuspaineita. Lisäksi se varmistaa käyttäjille laadukkaan sisäympäristön toimivan talotekniikan, ympäristöystävällisen siivouksen ja terveellisten materiaalien kautta. Siten ekotehokkuus myös ylläpitää kohteiden käyttöasteita ja voi nostaa kiinteistöjen arvoa teknisten investointien myötä.

Kiinteistöjen energiankulutuksella, niiden päästöillä, vedenkulutuksella ja jätteillä on merkittävin vaikutus Technopoliksen toiminnan ekotehokkuuteen ja siksi ne valittiin vastuullisuustoiminnan alkuvaiheessa sen keskeisimmiksi tavoitteiksi. Johtaakseen ekologista vastuutaan Technopolis on asettanut vuosille 2015–2020 vastuullisuusstrategian. Strategian tavoitteet on päivitetty syksyllä 2015.

Vastuullisuusstrategia ja -tavoitteet

Koska vastuullisuus on keskeinen osa Technopoliksen eettistä arvomaailmaa ja kilpailuedun lähde, Technopolis integroi vastuullisuuden osaksi yritysstrategiaansa vuonna 2015. Tämän lisäksi yritys säilytti myös erillisen vastuullisuusstrategiansa, jotta vastuullisuus saisi riittävän huomioarvon ja sitoutumisen yrityksen hallituksen ja johdon keskuudessa sekä operatiivisessa toiminnassa.

Vastuullisuusstrategia on työkalu vastuullisuuden ja kestävä kehityksen mukaisten arvojen johtamiseen, jalkauttamiseen ja viestintään. Strategian keskeisiä tavoitteita ekologisen vastuun osalta ovat energian kulutuksen hiilidioksidipäästöjen vähentäminen 60 %:lla, energian kulutuksen vähentäminen 12 %:lla, juomakelpoisen veden kulutuksen vähentäminen 35 %:lla ja kaatopaikkajätteen määrän vähentäminen 10 %:lla sekä vähintään 75 %:n hyötykäyttöasteen saavuttaminen. Vuonna 2015 Technopolis päivitti vas-

tuullisuustavoitteidensa aikajänteen vuoteen 2020 asti. Päivityksen myötä ympäristötavoitteita tiukennettiin ja strategiaan lisättiin teemana myös uusiutuvien energialähteiden käytön edistäminen, vastuullisuuskriteerien huomioiminen investoinneissa ja hyväntekeväisyyspolitiikan käyttöönotto.

Muita tavoitteita ovat energian kulutuksen päämittaroinnin ja etäluennan kattavuus 97 %:lle kohteista, vähintään 75 %:n lajitteluasteen saavuttaminen uudisrakennushankkeissa ja mittavissa remonteissa (LEED), osallistuminen GRESB-vastuullisuusvertailuun sekä vastuullisuusraportointi GRI:n (Global Reporting Initiative) viitekehyksen ja EPRA:n (European Public Real Estate Association) kestävä kehityksen parhaiden käytäntöjen mukaisesti. Technopolis pyrkii myös edistämään Green Lease -vuokrasopimusmallien käyttöä, työntekijöiden tyytyväisyyttä ja tasa-arvoa sekä hankintoja sähköisen palvelukanavansa kautta. Tavoitteet koskevat myös Technopoliksen kansainvälisiä kampuksia, joten yhtiöllä on hyvä tilaisuus olla

Technopoliksen keskeisimmät ympäristötavoitteet

	2015	2014	2013	2012	2011	Muutos 2011-2015
Hiilidioksidipäästöt (energia)						
Määrä (CO ₂ e kg/brm ²)	38,9	38,54	43,23	43,83	77,20	-49,4 %
Energia						
Kulutus (kWh/brm ²)	221,1	230,1	237,5	239,6	242,9	-8,6%
Vesi						
Kulutus (m ³ /henk.)	3,5	1,04	1,10	1,17	1,37	-38,0 %
Ympäristöluokitukset ja -merkit						
LEED-ympäristöluokitusten määrä	20	13	8	3	1	7
Green Office -toimistojen määrä	10	10	10	9	1	0

kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen toimintaympäristöjen edelläkävijä myös Oslolla, Tallinnassa, Pietarissa ja Vilnassa.

Vastuullisuusstrategiansa mukaisesti Technopolis käyttää kiinteistöjen ympäristösuorituskyvyn vertailemisen ja kehittämisen työkaluna amerikkalaista alkuperää olevaa LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) -ympäristöluokitusta. Yhtiön omien toimistojen ekotehokkuuden parantamiseksi on valittu WWF Suomen myöntämä Green Office -merkki ja Technopoliksen konseptia ja palveluita asiakkaille on muutoinkin päätetty kehittää Green Officen mukaisesti.

Vastuullisuustoiminnan tulokset vuonna 2015 olivat merkittäviä. Kiinteistökannassa saavutettiin seitsemän uutta ympäristöluokitusta, mukaan lukien Liettuan ensimmäinen LEED-luokitus. Technopolis tarjoaa nyt ympäristöluokiteltuja tiloja kaikissa toimintamaissaan. Yhtiö osallistui toista kertaa GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailuun, saavutti eurooppalaisista toimistokiinteistöyhtiöistä viidenneksi parhaat yhteispisteet ja korkeimman Green Star -luokituksen. Yhteis-

kuntavastuura raportointia on kehitetty GRI:n G4-raportointiviitekehyksen lisäksi EPRA:n kestävän kehityksen suosituksia vastaavaksi. Vuoden 2014 vastuullisuusraporttimme palkittiin EPRA:n hopeatason merkillä.

Myös säästötavoitteiden toimeenpano on edennyt menestyksekkäästi. Yritys on saavuttanut merkittävää säästöä kulutusten ja hiilijalanjäljen osalta. Vertailukelpoisten kiinteistöjen osalta neljännesvuosittain raportoidut tiedot osoittavat toiminnan oikean suunnan suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Vertailuvuodeksi energian ja veden kulutukselle, CO₂-päästöille ja jätteille on valittu vuosi 2011, koska sen osalta oli saatavilla kattavat ja neljännesvuosittain kerätyt tiedot.

Vertailukelpoisen kiinteistökannan kaatopaikalle päätyneiden sekajätteiden määrä oli 442,6 tonnia ja se laski 41 % vuodesta 2011. Tämän arvellaan johtuneen parantuneesta lajittelusta sekä sekajätteen polttamisesta energiaksi. Jätteiden hyötykäyttöaste mukaan lukien jätteenpolton energiaksi vertailukelpoisissa kohteissa oli 77,5 % (Waste-LfL). Uudisrakennushankkeiden lajitteluaste oli keskimäärin 54,9 % ja

kahdella työmaalla jopa yli 75 %. Energia-seurannassa päämittaroinnin ja etäluennan kattavuus koko kiinteistökannasta oli 95 %.

Ympäristöluokitukset ja -merkit

Ympäristöluokitukset ja -merkit auttavat kehittämään ekotehokkuutta systemaattisesti ja vertailukelpoisella tavalla. Ne luovat Technopolikselle kilpailuetua ja niiden saavuttaminen auttaa vastaamaan sidosryhmien kasvavaan kiinnostukseen. Yhtiö on panostanut merkittävästi kiinteistöjensä ympäristösuorituskyvyn kehittämiseen LEED-ympäristöluokituksen mukaisen suunnittelun ja rakentamisen kautta. Vuonna 2015 Technopoliksella oli käynnissä LEED Core & Shell tai Existing Buildings O&M -hankkeita eri puolilla Suomea, Virossa ja Liettuaissa.

Technopoliksella oli 2015 loppuun mennessä 20 LEED-luokituksen saavuttanutta kohdetta. Lisäksi yhdelle rakennukselle Oslon ja Espoon kampuksilla on myönnetty BREEAM-ympäristöluokitus. Nämä kohteet vastaavat n. 29 %:a koko kiinteistökannasta (Cert-Tot).

Lisäksi Technopoliksen omat toimistot Suomessa sekä Tallinnassa ovat saavuttaneet yhteensä kymmenen WWF Suomen myöntämää Green Office -merkkiä. Vuonna 2015 Vantaan toimisto uusi oman Green Office -merkkinsä käyttöoikeuden ja merkin taivottelu käynnistettiin Oslon ja Vilnan toimistoissa.

LEED-luokituksen saaneita kohteita ovat:

Innova 2, Jyväskylä:	LEED Core & Shell, platina
Innova 4, Jyväskylä:	LEED Core & Shell, kulta
Pulkovo 2, Pietari:	LEED Core & Shell, kulta
Ruoholahti 2, Helsinki:	LEED Core & Shell, kulta
Vantaa 5B (F):	LEED Core & Shell, kulta
Vantaa 6 (G):	LEED Core & Shell, kulta
Viestikatu 7BC, Kuopio:	LEED Core & Shell, kulta
Yliopistonrinne 2, Tampere:	LEED Core & Shell, kulta
Elektroniikkatie 4, Oulu:	LEED EB: O&M, kulta
Elektroniikkatie 6, Oulu:	LEED EB: O&M, kulta
Elektroniikkatie 8, Oulu:	LEED EB: O&M, kulta
Innopoli 2, Espoo:	LEED EB: O&M, kulta
Kontinkangas, Oulu:	LEED EB: O&M, kulta
Ruoholahti 1, Helsinki:	LEED EB: O&M, kulta
Vantaa kampus:	LEED EB: O&M, kulta
Vilna Ozas, Alfa:	LEED EB: O&M, kulta
Vilna Ozas, Beta:	LEED EB: O&M, kulta
Vilna Ozas, Gamma:	LEED EB: O&M, kulta
Yliopistonrinne 1, Tampere:	LEED EB: O&M, kulta
Innova 1, Jyväskylä:	LEED EB: O&M, hopea



Case

GRESB-vertailussa
kärkisijoilla Euroopassa

Technopolis osallistui vuonna 2015 toista kertaa GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vertailuun ja saavutti eurooppalaisista toimistokiinteistöyhtiöistä viidenneksi parhaat yhteispisteet 80 pisteellä ja korkeimman Green Star -luokituksen. Edellisvuonna Technopolis oli eurooppalaisista toimistokiinteistöistä sijalla 13 ja paransi tulostaan nyt kahdeksan sijaa sekä 4 %. Tutkimuksessa arvioitiin yhteensä 688 yhtiötä ja rahastoa globaalisti.

GRESB on riippumaton kiinteistöalan vastuullisuusvertailu, jossa arvioidaan kahdeksaa eri osa-aluetta. Mukana ovat riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen, sidosryhmäyhteis-

työ, toiminnan seuranta ja ympäristöjohtamisjärjestelmät, toiminnan vastuullisuusindikaattorit, vastuullisuuspolitiikka, vastuullisuuden johtaminen, ympäristöluokitukset sekä uudisrakennushankkeet ja merkittävät saneeraukset. GRESB parantaa vastuullisuuden läpinäkyvyyttä ja sidosryhmäyhteistyötä sekä antaa sijoittajille työkalun verrata ja seurata toiminnan vastuullisuutta.

Case

Liettuan ensimmäinen LEED-luokitus



Technopoliksen Vilnan Ozasin kampuksen kaikki kolme rakennusta saavuttivat kultaisen LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) -luokituksen vuonna 2015. Beta-rakennuksen saavuttama luokitus oli ensimmäinen laatuaan Liettuassa. US Green Building Councilin myöntämä sertifiointi varmistaa rakennusten ylläpidon, sisäympäristön ja toiminnan ympäristötehokkuuden.

LEED-sertifiointiprosessin aikana kohteisiin tehtiin energia-katselmuksia ja energia- ja vesikalustetehokkuutta parantavia toimenpiteitä, kehitettiin vihreän siivouksen, hankintojen ja jätehuollon toimintamalleja sekä huolto- ja ylläpitokäytän-

töjä. Myös Technopoliksen asiakkaat osallistuivat hankkeeseen vastaamalla työmatkustus- ja sisäolosuhdekyselyyn.

Technopoliksen Ozasin kampuksella toimii 14 kansainvälistä ja paikallista yhtiötä, jotka työllistävät noin 3 700 henkeä. Technopoliksen Ozasin kampuksella on tällä hetkellä kolme rakennusta. Lisäksi rakenteilla on kaksi uutta taloa, jotka otetaan käyttöön loppuvuodesta 2016. Myös ne rakennetaan LEED:in mukaisesti. Uusien rakennusten valmistuttua kampuksen bruttomääräinen vuokrattava pinta-ala kasvaa noin 42 300 neliömetristä 65 000 neliömetriin.

Rakennuttamisen ympäristövaikutukset

Technopolis pyrkii minimoimaan uudisrakennushankkeiden ympäristövaikutukset suunnittelemalla ja rakennuttamalla hankkeet vastuullisuusstrategiassa valitsemansa kansainvälisen LEED-luokituksen mukaisesti ja tekemällä ekotehokkaita valintoja. Raportointikaudella uudisrakennuskohteissa pilotoitiin mm. energiatehokkaita ratkaisuja talotekniikassa ja valaistuksessa. Esimerkiksi LED-valaistusta ja aurinkoenergiaa suunniteltiin Yliopistonrinne 3-4 vaiheeseen ja toteutettiin Löötsä 5 hankkeeseen. Kohteisiin valittiin myös vettä säästäviä vesikalusteita ja sensoreilla varustettuja hanoja, ja viheralueet suunniteltiin vähän kastelua vaativiksi. Ympäristöluokitusten mukainen ohjeistettu rakennuksen käyttöönotto ja ylläpito sekä jälkikarastukset tukevat ekotehokkaiden järjestelmien oikeaoppista hyödyntämistä ja elinkaarivastuullisuutta kohteen käytön aikana.

Biodiversiteetin ylläpitämiseksi LEED-hankkeissa säilytettiin viheralueita ja avointa tilaa mahdollisuuksien mukaan, huomioitiin hulevedet ja niiden imeyttämismahdollisuudet sekä tehtiin tarvittaessa hulevesisuunnitelma. Suomessa ja Virossa valmistuneissa uudisrakennushankkeissa tehtiin myös työmaakohtaiset ympäristöriskien hallintasuunnitelmat, joissa esitettiin keinot työmaa-aikeiden sadevesien, maa-aineksen ja pölyn kulkeutumisen hallintaan. Vastaavanlaisia toimenpiteitä tullaan jatkamaan myös tulevissa hankkeissa. Myös jätehuoltoon kiinnitettiin erityistä huomiota hankkeiden suunnittelussa ja työmailla varustamalla laajat lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet. Vilnan työmaalla puhdistettiin pilaantuneita maita 4 340 eurolla.

Kohteiden sijainti pyrittiin valitsemaan välttämällä luontoarvoiltaan erityisiä alueita, jotka ovat suojeltuja tai joilla esiintyy uhanalaisia lajikkeita. Technopoliksen Innopoli 3 kiinteistö sijaitsee Laajalahden Natura 2000-luonnonsuojelualueen ja erityisiä luontoarvoja sisältävän lähivirkistysalueeksi merkityn puistoalueen lähellä. Lisäksi Technopoliksella on saman alueen läheisyydessä Espoon Maarinrannassa omistuksessaan yksi tonttialue, joka on kooltaan n. 14 655 m². Natura 2000 -alueen asettamat vaatimukset ja lintujen pesimärauha huomioidaan rakentamisaikana ja toiminnan aikana. Technopoliksen työmaan johdosta ei ollut tarvetta uudelleensijoittaa asukkaita.

Tilojen terveellisyys, turvallisuus ja esteettömyys

Technopolis tukee asiakasyritysten tuottavuutta ja viihtyvyyttä toimistokampustensa terveellisyyden, turvallisuuden ja esteettömyyden kautta. Uudisrakennushankkeille on asetettu jo rakentamisaikana puhtausluokka- ja sisäilman laatuvaatimukset ja laatuun panostetaan ilmamäärien, suodatinvaihtojen, monikäyttäjätilojen CO₂-seurannan ja rakentamisen aikaisen puhtaudenhallinnan avulla. Raportointikaudella kiinnitettiin huomiota materiaalivalintojen vähäpäästöisyyteen, ja tilojen lämpövihtyvyyttä sekä päivänvalon määrää optimoitiin laadukkaan suunnittelun avulla.

Yhtiön Jyväskylän kohteissa on vuodesta 2011 alkaen ollut käynnissä teknisen palveluraportoinnin ja sisäilman laadunseurannan pilottiohjelma yhteistyössä Are Oy:n kanssa. Vastaavaa sisäilman laadun tark-

tilat, joissa tulee olla induktiosilmukka huonokuuloisille. Osassa kohteita, kuten Ruoholahden 2 vaiheessa, on otettu käyttöön hissien sokeainopasteet kerrospainikkeisiin ja ääniopastukseen.

Energia

Vastuullisuusstrategiassa asetetun 12 %:n energiansäästövaatimuksen lisäksi Technopolis on allekirjoittanut toimitilojen energiatehokkuussopimuksen ja sitoutunut 6 %:n energiansäästövaatitukseensa vuoden 2016 loppuun mennessä. Technopoliksella oli raportointivuonna käytössään Suomen kiinteistöjä koskeva energiatehokkuussuunnitelma, joka on asetettu vuosille 2012–2015. Lisäksi Technopoliksella on energiatehokkuusdirektiivin mukainen sekä Toimitilojen energiatehokkuussopimusta tukeva yrityksen energiakatselmus, joka tukee kohdekatselmuksia.

Technopolis pyrkii pienentämään kiinteistöjensä suoran energiankulutuksen hiilijalanjälkeä parantamalla energiatehokkuutta sekä käyttämällä uusiutuvilla energialähteillä tuotettua energiaa.

kailemista tukevaa järjestelmää on pilotoitu myös Ruoholahden ja Lappeenrannan kampuksella Nuuka Oy:n kanssa 2015. Technopolis seuraa 100 %:lla kampuksistaan tyytyväisyyttä sisäilmaan ja -olosuhteisiin myös neljännesvuosittain toteutettavassa asiakaskyselyssä. Tyytyväisyys ilmaistaan asteikolla 1–5. Vuonna 2015 vastaajien keskiarvo säilyi samalla tasolla kuin edellisvuonna ja oli 3,42. Technopolis teettää Suomessa tarvittaessa tiloihinsa sisäilmatutkimuksia Työterveyslaitoksen avulla varmistaakseen tilojensa sisäilman laadun ja puhtauden.

Turvallisuus ja esteettömyys varmistetaan jo suunnitteluvaiheessa kaikissa Technopoliksen uudisrakennushankkeissa. Vuonna 2015 hankkeissa huomioitiin mm. paikalliset inva-wc- ja inva-autopaikkamääräykset, pyörätuoliluokat sekä palo- ja pelastusmääräykset, ja kaikissa Technopoliksen kohteissa suoritettiin säännöllisiä pelastussuunnitelmien päivityksiä. Lisäksi Technopoliksen Design Guide -suunnitteluohjeessa on määritetty

Yhtiön pitkän tähtäimen suunnitelmat tukevat kohteiden elinkaarivastuullisuutta. Technopolis kehitti olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuutta aktiivisesti raportointikaudella. Energiatehokkuushankkeita sekä muita vihreitä investointeja käynnistettiin useilla paikkakunnilla. Katselmuksissa ja muutoin tehokkaaksi havaittuja säästömahdollisuuksia monistettiin yleisesti kiinteistökannassa.

Toimitilojen energiatehokkuussopimuksen mukaisesti Motivalle tehdyn raportoinnin perusteella säästöä kertyi vuoden 2015 loppuun mennessä 235 energiatehokkuustoimenpiteestä yhteensä 7 743 MWh, josta 4 489 MWh oli lämmönsäästöä ja 3 254 MWh sähkönsäästöä. Energiansäästöön on kytketty mukaan teknisiä kiinteistöhuoltokumppaneita, joille Technopoliksen ympäristövaatimukset on jalkautettu osana sopimusten palkkiorakenteita. Nämä säästöt vaikuttavat myös vuoden 2015 toiminnan kulutusta pienentävästi ja vastaavat 484

kahden asukkaan sähkölämmitteisen 70-luvun pientalon vuotuista sähkönkulutusta. Vertailussa on käytetty Motivan tavoitetasoa.

Technopolis tavoittelee uudisrakennushankkeilleen vähintään energiatodistuluokkaa B:tä, mikäli kohteessa ei sijaitse ravintolaa tai muita erityistiloja. Muiden tuotteiden ja palveluidensa osalta yhtiö pyrkii vihreän hankintaohjeensa mukaisesti hankkimaan korkean energialuokkamerkinän saavuttaneita tieto- ja viestintätekniikan laitteita sekä huomioimaan energiatehokkuusasetukset laitteiden käytössä.

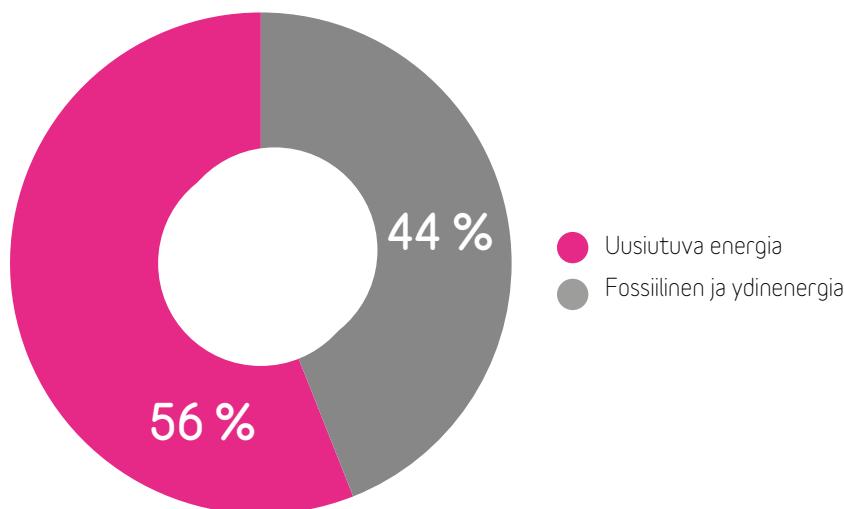
Vuonna 2015 koko kiinteistökannan hankkima ostosähkö oli 112 608 200 kWh eli 405 390 GJ ja vertailukelpoisen kiinteistökannan hankkima ostosähkö oli 51 890 925 kWh eli 186 807 GJ (Elec-Abs ja Elec-LfL). Kaikki Suomen kampuksille hankittu ostosähkö, 78 493 661 kWh eli 282 577 GJ, oli tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Tämän seurauksena 84,1 % kaikesta Technopolis-konsernin hankkimasta ostosähköstä, 94 705 177 kWh eli 340 939 GJ ja siten yli puolet konsernin kokonaisenergiankulutuksesta oli uusiutuvilla energialähteillä tuotettua. Kulutettu kaukolämpö ja -kylmä olivat koko kiinteistökannassa yhteensä 103 928 092 kWh eli 374 141 GJ ja vertailukelpoisessa kannassa yhteensä 49 322 522 kWh eli 177 561 GJ (DH&C-Abs ja DH&C-LfL). Koko kannan lämmöntuotannosta 23 623 kWh eli 85 042 GJ oli tuotettu uusiutuvilla energialähteillä.

Loput 93 721 904 kWh eli 337 399 GJ ja siten 44,2 % Technopolis-konsernin kokonaisenergiankulutuksesta ilman kaukokylmää oli tuotettu fossiililla energialähteillä ja ydinvoimalla. Virossa osa energiasta, yhteensä 7 150 020 kWh eli 25 740 GJ, hankittiin maakaasun muodossa (Fuels-Abs). Vertailukelpoisessa kiinteistökannassa Virossa maakaasun osuus oli 5 309 610 kWh eli 19 115 GJ (Fuels-LfL). Raportoinnissa hyödynnettiin muuntokerrointa $1 \text{ kWh} = 0,0036 \text{ GJ}$.

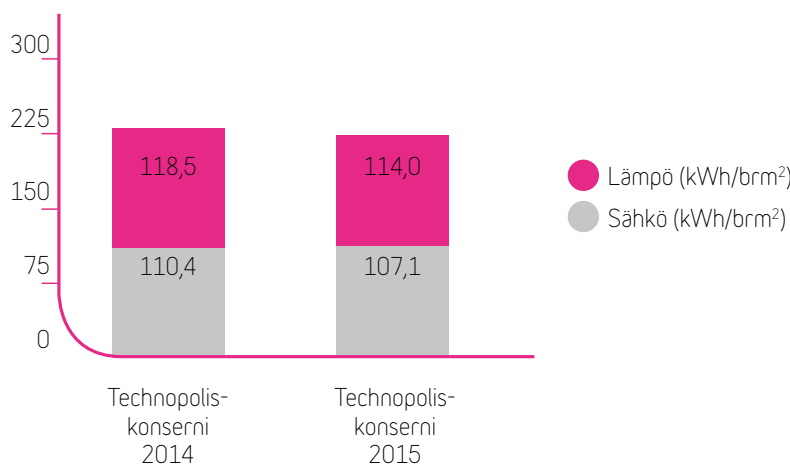
Technopoliksella oli omaa paikallista sähköntuotantoa Tallinnan Löötsa 5 vaiheessa loppuvuonna 2015 käyttöönotetuista aurinkopaneeleista yhteensä 4 220 kWh eli 15,2 GJ. Technopolis hankki kaukokylmää Ruoholahden 1 ja 2 vaiheille sekä Norjan kampukselle 4 486 390 kWh eli 16 151 GJ. Jyväskylässä Innova 2 vaiheen energiapaalut tuottivat kohteelle 235 270 kWh eli 847 GJ lämpöä ja 7 810 kWh eli 28 GJ jäähdytysenergiaa.

Neljännesvuosiraportoinnissa mukana olevien konsernin vertailukelpoisten kohteiden normeerattu energian ominaiskulutus

Technopolis-konsernin energialähteet (sähkö ja lämpö)



Technopolis-konsernin energian ominaiskulutus (vertailukelpoinen kiinteistökanta)



oli 221,1 kWh/brm² ja laski 3,4 % verrattuna vuoteen 2014. Vuoden 2015 koko kiinteistökannan suora energiankulutus oli yhteensä 216 536 292 kWh eli 779 531 GJ, josta vertailukelpoisten neljännesvuosiraportoinnissa mukana olevien kohteiden osuus oli noin 100 622 007 kWh eli 362 239 GJ. Koko kiinteistökanta on laajentunut edellisvuoden raportoinnista ja käsittää etäluettavat ja maanalaaisesti luettavat kiinteistöt sekä työmaat Suomessa, Baltic Rim -alueella ja Skandinaviassa.

Ominaiskulutuksen muutoksen arvellaan johtuneen energiakatselmuksista, investoinneista, käytöteknisistä säästötoimenpiteistä

ja käyttöasteiden sekä -tapojen muutoksista. Olosuhteet, kuten lauha talvi, viileä kesä ja syksy tukivat energian säästämistä. Technopoliksen omien toimistojen lukuihin saatava vaikuttaa niiden sijainnin ja pinta-alan muuttuminen raportointikaudella. Energian ominaiskulutuksen laskemisessa on käytetty sähköisen huoltokirjan pinta-alatietoja syyskuulta 2014, paitsi Tallinnan ja Viestikadun kampusten osalta on käytetty tuoreimpia lukuja heinäkuulta 2015.

Technopoliksen epäsuoraksi energiankulutukseksi rakennustyömaiden osalta on arvioitu yhteensä 1 616 594 kWh eli 5 820 GJ. Vuonna 2015 käynnissä olleita

rakennustyömaita olivat: Gama-rakennus Vilnassa, Löötsa 5 Tallinnassa, Vantaan kampuksen 6G vaihe sekä Mediapoliksen laajennus, studionhalli ja Yliopistonrinne 3-4 Tampereella. Näistä Vantaan 6G ja Löötsa 5 -työmaiden kulutus on arvioitu ajalta ennen käyttöönottoa.

Vesi

Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden veden ominaiskulutus oli 5 149 l/käyttäjä/vuosi (Water-Int) ja kokonaiskulutus 242 648 m³/vuosi (Water-Abs). Vertailukelpoisen kiinteistökannan ominaiskulutus oli 3 455 l/käyttäjä/vuosi ja kokonaiskulutus 130 311 m³ (Water-LfL). Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden veden ominaiskulutus käyttäjää kohden sisältäen työmaat laski edellisestä vuodesta 16,0 % ja neljännesvuosiraportoinnissa seurattavien vertailukelpoisten ominaiskohteiden kulutus väheni 38,0 % johtuen vedensäästötoimenpiteistä ja käyttäjämäärien kasvusta. Technopolis-konsernin kokonaisvedenkulutus kuutiolina laski 13,9 % edellisestä vuodesta johtuen pääasiassa muutoksista työmaiden kulutuksissa. Kaikkien kohteiden vedensäästö vastaa 26 täyspitkää uima-altaallista vettä.

Olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyissä energiakatselmuksissa toteutettiin vedenpaineen mittauksia ja tarkasteltiin säästömahdollisuuksia, joita on pyritty

monistamaan ja toteuttamaan ainakin katsoelmoiduissa kohteissa. Uudisrakennushankkeiden vähäiseen vedenkulutukseen panostettiin ja sitä on tarkasteltu kohdassa rakennuttamisen ympäristövaikutukset sivulla 31.

Technopoliksen kiinteistökannassa ei kierätetty eikä uudelleenkäytetty oman tai muiden organisaatioiden vettä raportointikaudella ja sen osuus veden kulutuksesta on 0 %. Kohteet käyttivät 100-prosenttisesti kunnallisesta vesijohtoverkostosta hankittua vettä. Suurin osa yhtiön kiinteistöistä sijaitsee Suomessa, jossa kunnallinen vesijohtovesi on pääosin pintavesistä hankittua. Käyttäjämäärät on arvioitu kulkuavainten perusteella.

Technopolis-konserni maksoi vuonna 2015 veden kulutuksesta yhteensä 840 220 euroa, josta Suomen kulutuksen osuus oli 590 315 euroa, Baltic Rim -alueen 160 229 euroa ja Skandinavian 89 675 euroa. Kyseiset luvut sisältävät veden tasausmaksuja joidenkin kohteiden osalta.

Hiilidioksidipäästöt

Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden, mukaan lukien työmaat, hiilijalanjälki oli 31,7 kg/brm² (GHG-Int) ja päästöjen kokonaismäärä oli 33 425 t (GHG-Dir-Abs). Vertailukelpoisen kiinteistökannan hiilijalanjälki oli 38,9 kg/brm² ja päästöt 17 708 t (GHG-Dir-LfL). Fossiilisten energialähteiden osuus

Technopolis-konsernin ostamassa lämmön- tuotannossa kasvoi 10,1 % edellisvuodesta, mikä vaikutti osaltaan Technopoliksen hiilijalanjalan kehitykseen.

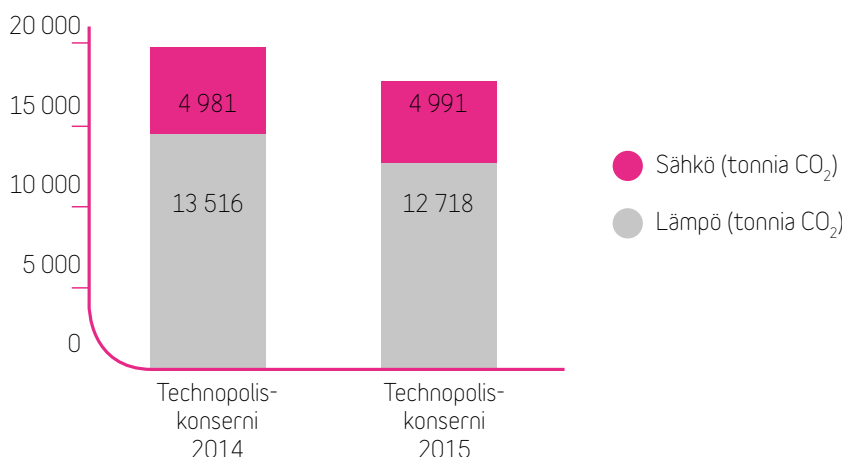
Technopolis pyrkii pienentämään kiinteistöjensä suoran energiankulutuksen hiilijalanjälkeä parantamalla energiatehokkuutta sekä käyttämällä uusiutuvilla energialähteillä tuotettua energiaa. Technopolis pyrkii vähentämään CO₂-päästöjään myös investoimalla maalämpöön ja kaukokylmään osassa uudisrakennushankkeita. Toimitilojen energiatehokkuussopimuksen mukaisesti Motivalle annetun raportin mukaan vuoden 2015 loppuun mennessä kertyi 235 energiatehokkuustoimenpidettä. Niistä saatu lämmönsäästön määrä vastaa n. 1 703,4 t CO₂-päästö määrän suuruista vähennystä laskettuna Motivan kaukolämmön yhteistuotannon CO₂-kertoimen (220 kg CO₂/MWh) avulla. Tämä vastaa 4 248 istutettua puuta. Edelliseen vuoteen verrattuna Technopoliksen vertailukelpoisten kiinteistöjen energiankulutuksen hiilijalanjälki laski 4,3 % ja seurannassa mukana olevien kaikkien kohteiden jalanjälki mukaan lukien työmaat laski 8,3 %.

Technopoliksen ostosähkön ja lämpöenergian suoran kulutuksen hiilijalanjalan arvio perustuu mitattuihin ja etäluettuihin sekä osittain manuaalisesti luettuihin energiankulutuslukemiin sekä paikallisten energialaitosten antamiin tietoihin toimittamansa energian tuotantomuodoista ja näiden CO₂-vaikutuksista. Technopoliksen epäsuoran energiankulutuksen hiilijalanjälki rakennustyömaiden osalta on yhteensä arviolta 510,2 t (GHG-Indir-Abs). Yhtiö ei ole hankkinut, myynyt tai vaihtanut hiilikompensaatioita (carbon offsets) toiminnalleen. Kansainvälisten kohteiden osalta CO₂-kertoimina on käytetty IEA:n (International Energy Agency) maakohtaisia arvioita. Technopolis ei toistaiseksi raportoi hiilidioksidin lisäksi muita kasvihuonekaasupäästöjä eikä niiden ilmaston lämpenemispotentiaalia.

Jätteet

Technopolis jatkoi neljännesvuosittain Suomen jätelain mukaisia jätehuollon säännöllisiä seuranta- ja kehityspalavereja vuonna 2015. Palaverissa tunnistettiin kehitystoimenpiteitä kampusten jätteen synnyn ehkäisemiseksi ja lajittelun sekä hyötykäytön edistämiseksi. Päätöksenteon tukena palaverissa hyödynnettiin jätteiden tunnuslu- kuseurantaa.

Technopolis-konsernin CO₂-päästöt (energia, vertailukelpoinen kiinteistökanta)



Konsernin koko kiinteistökannan ekotehokkuuden tunnuslukuja*)

	Energia							Vesi			Hiilidioksidi		Jätteet		
	Sähkönkulutus (kWh)	Sähkönkulutus (GJ)	Normitettu lämmönkulutus (kWh)	Normitettu lämmönkulutus (GJ)	Kaukokylmä (kWh)	Kaukokylmä (GJ)	Energian ominaiskulutus (kWh/brm ²)	Vedenkulutus (m ³)	Vedenkulutus (l/FTE/vuosi)	Vedenkulutus (l/FTE/päivä)	CO ₂ -päästöt (t)	CO ₂ -päästöt (kg/brm ²)	Jätteen määrä yhteensä (t)	Kaatopaikkajätteen määrä (t)	Jätteen määrä yhteensä (kg/FTE)
EPRA Sustainability BPR	Elec-Abs		DH-Abs		DC-Abs		Energy-Int	Water-Abs	Water-Int	Water-Int	GHG-Dir-Abs ja GHG-Indir-Abs	GHG-Int	Waste-Abs	Waste-Abs	
Suomi															
2015	78 493 661	282 577	78 758 854	283 532	591 440	2 129	208,6	142 811	4 267	12,0	15 748	20,8	2 888	514	82,6
2014	83 505 607	300 620	72 198 615	259 915	675 000	2 430	221,6	192 124	6 171	17,3	14 774	20,9	1 813	274	45,7
Norja															
2015	14 770 662	53 174	5 099 164	18 357	3 894 950	14 022	0,0	24 665	9 866	27,7	2 478	23,2	150	86	59,9
2014	10 133 058	36 479	5 698 424	20 514	4 853 659	17 473	267,4	32 241	5 862	16,1	2 124	27,5	241	161	44,0
Viro															
2015	8 376 189	30 154	7 150 020	25 740	0	0	0,0	23 325	4 323	12,1	11 180	117,7	600	305	107,5
2014	8 069 276	29 049	8 074 000	29 066	0	0	194,7	17 796	5 336	14,6	11 365	137,1	304	217	80,0
Venäjä															
2015	4 956 097	17 842	3 843 450	13 836	0	0	194,2	26 769	12 198	34,3	2 789	61,6	163	151	81,3
2014	5 561 671	20 022	5 493 640	19 777	0	0	244,0	16 446	7 201	19,7	3 505	77,3	231	126	85,0
Liettua															
2015	6 011 591	21 642	4 590 214	16 525	0	0	209,3	25 078	7 033	19,8	1 230	24,3	2 731	497	755,2
2014	6 340 656	22 826	4 232 003	15 235	0	0	245,3	23 248	6 212	17,0	1 226	28,5	493	431	134,0
Yhteensä															
2015	112 608 200	405 390	99 441 702	357 990	4 486 390	16 151	253,9	242 648	5 149	14,1	33 425	31,7	6 532	1 553	134,3
2014	113 610 268	408 997	95 696 682	344 508	5 528 659	19 903	0,0	281 855	6 128	16,8	32 993	34,6	3 082	1 209	67,0
Omat tilat															
2015	692 072	2 491	565 890	2 037	19 086	69	295,5	1 461	5 915	16,6	148	34,2	15	3	59,0
2014	655 715	2 361	546 229	1 966	22 052	79	295,0	1 319	6 024	16,5	153	39,2	15	4	57,8

*) Koko kiinteistökanta käsittää etäluettavat ja manuaalisesti luettavat kiinteistöt sekä työmaat Suomessa, Baltic Rim -alueella ja Skandinaviassa. Kaikkien kansainvälisten yksiköiden lämmönkulutus perustuu toteutuneeseen, mitattuun kulutukseen ja sitä ei ole normitettu. Vuoden 2015 viimeisen neljänneksen osalta kulutusluvut sisältävät vähäisessä määrin arvioita.

Jätehuoltoa kehitettiin raportointivuonna aktiivisesti. Espoossa ja Vantaalla sekajäte ohjattiin poltettavaksi hyötykäyttöön. Valikoiduissa jätepisteissä Oulussa laajennettiin lajittelua kattamaan myös lasi- ja metallijätteet. Tampereen Yliopistonrinteen 3-4 ja Vantaan kampuksen 6G vaiheen suunnittelussa huomioitiin myös jätehuolto. Jyväskylässä otettiin käyttöön sähköinen asiointi,

mikä nopeutti raportointia ja lisäsi tilausten seurattavuutta. Lisäksi käynnistettiin projekti, jossa tutkitaan mahdollisuutta siirtää jätetietoja suoraan Technopoliksen sähköiseen huoltokirjajärjestelmään.

LEED-ympäristöluokitusta tavoittelevissa uudisrakennushankkeissa ja olemassa olevissa kohteissa kiinnitettiin huomiota jäte-

tilan saavutettavuuteen, kokoon ja tyhjennysvälien riittävyyteen, lajitteluohjeisiin ja -käytäntöihin sekä kohteessa kerättäviin jättejakeisiin. LEED-kohteissa pyrittiin keräämään vähintään paperi, pahvi, lasi, metallit ja muovit. Olemassa olevien kohteiden ympäristöluokitushankkeissa jätehuollon tehokkuutta seurattiin ja auditointi. Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden, pois

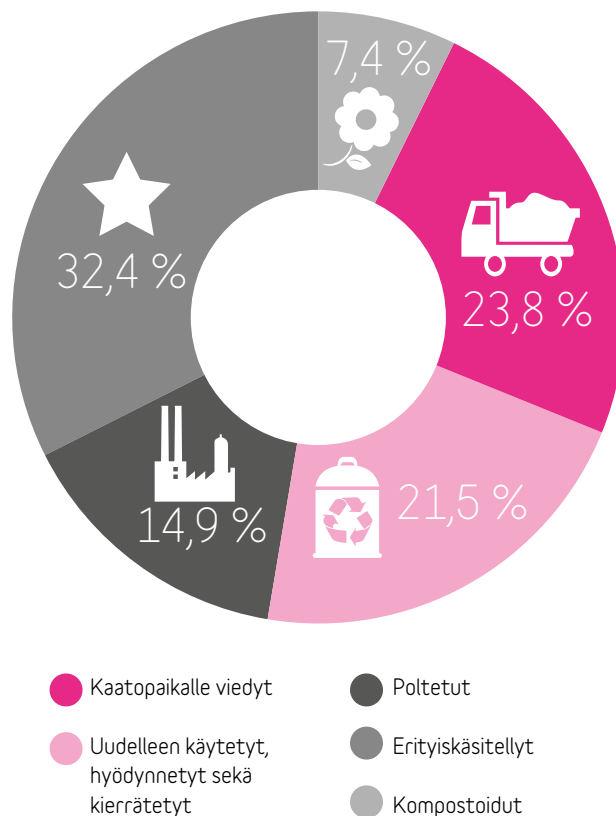
lukien työmaiden, kierrätysaste oli 24 % ja hyötykäyttöaste mukaan lukien jätteenpolton energiaksi oli 59,9 %. Konsernin kaikki kohteet käsittävät kiinteistöt Suomessa, Baltic Rim -alueella ja Skandinaviassa.

Jätehuollon tietoja kerättiin jätteen loppukäsittelymuodoittain ja jätelajittain kaikista liiketoimintamaista vuonna 2015. Uusia jäteseurannan kohteita olivat käyttöönotetut rakennushankkeet Vantaan 6G vaihe ja Löötsa 5 Tallinnassa. Technopoliksen kiinteistöissä syntyvien jätelajien loppukäsittelytavat vaihtelevat alueittain paikallisen jätehuoltokumppanin toiminnan mukaisesti.

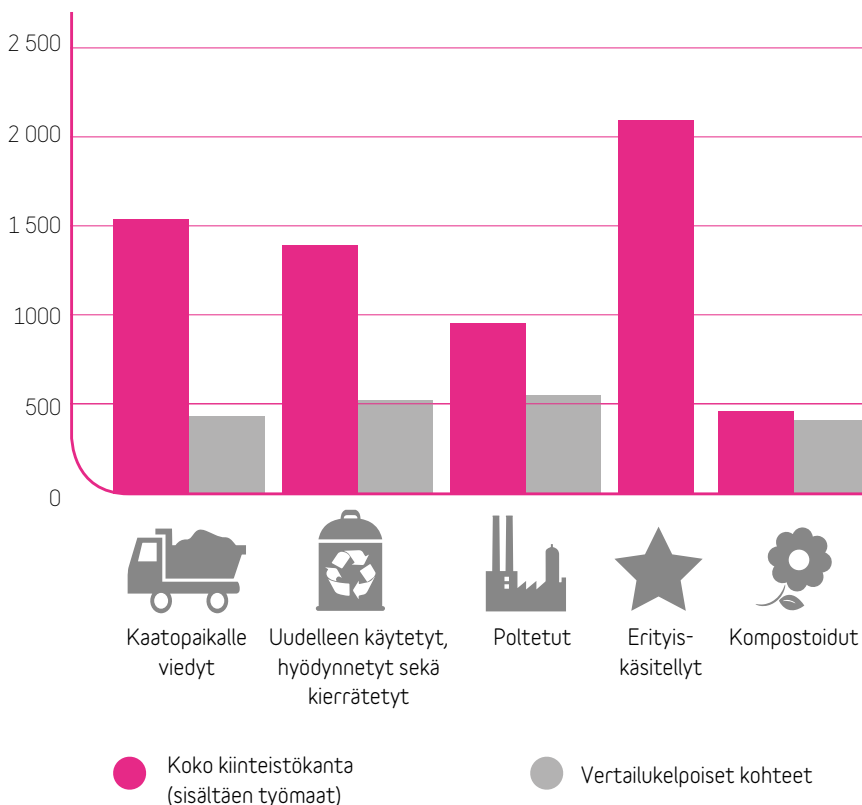
Technopoliksen jätteitä käsitellään jätehuollossa viidellä eri tavalla. Jättemäärät käsitelymuodoittain esitellään oheisessa kuvassa. Tässä yhteydessä kierrätettävä jäte käsittää myös uudelleen käytettävän jätteen ja materiaalien uusiokäytön. Poltettava jäte käsittää energijätteen lisäksi myös massapoltettavan sekajätteen ja muut poltettavat jätteet, kuten puujätteet. Erityiskäsittelyt jätteet käsittävät vaaralliset jätteet sekä ongelmajätteet. Kompostoitava jäte käsittää biojätteet. Jättemäärät jätelajittain perustuvat jätehuoltokumppaneiden toimittamiin kiinteistöjen jättemäärätietoihin sekä Vilnan työmaan ja Pietarin osalta arvioon, joka pohjautuu keräysastoiden määrään ja niiden noutoväliin. Technopoliksen koko kiinteistökannan jätetiedot on esitelty sivulla 34. Vertailukelpoisen kiinteistökannan kokonaisjättemäärä vuonna 2015 oli 1980 t.

Technopoliksen omissa toimistoissa ja osalla asiakkaita käytössä oleva Green Office -järjestelmä antaa ohjeita myös jätteen synnyn ehkäisemiseksi sekä jätteiden lajittelun edistämiseksi. Vuokralaiset vastaavat pääosin oman toimintansa aiheuttamista erityisistä jätelajeista, kuten SER- ja ongelmajätteistä, vaikkakin Technopolis järjestää kampuksilla vuosittain yhteisiä SER- ja ongelmajätetkeräyksiä. Vuokralaisten omien SER- ja ongelmajätteiden osalta Technopoliksella ei ole tietoja käytettävissä. Ongelmajätteiden määrä vuonna 2015 Technopolis-konsernissa oli vähäinen ja koostui lähinnä akuista ja pattereista. Myöskään Technopoliksen käytössä olleiden leasing-mallilla hankittujen IT-laitteiden ja tulostuspalveluihin liittyvien laitteiden jätteen osuus ei ole mukana jättemäärissä, sillä laitteiden mahdollisesta myöhemmästä käytöstä ja loppuelinkaaresta huolehtii leasing-kumppani.

Jätetyypit käsittelymuodoittain, Technopolis-konserni



Jättemäärät käsittelymuodoittain (tonnia), Technopolis-konserni



Technopolis-konsernin matkustuksen CO₂-päästöt

	Osuus työmatkustuksesta		CO ₂ -päästöt	
	2015	2014	2015	2014
Lennot	88,5 %	89,6 %	164 631 kg	250 028 kg
Junamatkat	7,0 %	5,3 %	3 378 kg	1 687 kg
Bussimatkat	0,3 %	0,2 %	46 kg	22 kg
Automatkat	4,1 %	4,9 %	7 565 kg	9 187 kg
Laivat	0,1 %	-	330 kg	
Yhteensä	100 %	100 %	175 951 kg	260 924 kg

Paperinkulutus

Osana Technopoliksen Green Office -toimintaa merkin saaneissa kohteissa kerättiin tietoja vuonna 2015 kulutetun paperin määrästä. Paperia käytetään Technopoliksen omissa toimistoissa, minkä lisäksi sitä myydään asiakkaille. Kaikki Technopoliksen hankkima paperi on PEFC-, FSC- tai Blue Angel -sertifioitua. Lisäksi yhtiön omissa toimistoissa on vakioasetuksena kaksipuolinen mustavalkotulostus, ja elektronista tallentamista sekä tiedon jakamista suositetaan tulostamisen sijaan. Paperinkulutuksen seuranta ovat helpottaneet Suomen kampuksilla kopiokoneisiin asennetut turvatulostuksen mahdollistavat kortinlukijat. Technopoliksen Suomen toimistojen paperinkulutus raportointivuonna oli yhteensä 3 242 kg, mikä oli 10,6 % edellisvuotta vähemmän.

Matkustus

Matkustuksen osalta tietoa kerättiin Suomen toimintojen matkalaskujärjestelmästä ja Norjan, Liettuan, Venäjän ja Viron yksiköiden paikallisesti hankkimista matkoista sekä Suomen matkatoimistojen kautta hankituista matkalipuista koskien Suomesta käsin hankittuja ja tehtyjä matkoja. Tiedot käsittävät matkat lentäen, junalla, laivalla, bussilla ja henkilöautolla. Matkustuksen tiedot eivät sisällä muiden kuin Suomen yksiköiden henkilöautolla tehtyjä työasiointimatkoja. Matkustuksen raportointia pyritään jatkossa kehittämään matkatoimistokumppanin ja kansainvälisten liiketoimintayksiköiden kanssa.

Matkustettujen kilometrien kokonaismäärä oli raportointivuonna 1 300 123 km ja se laski edellisvuodesta 0,9 %. Kilometrien määrä

henkilöä kohden oli noin 5 264 km ja se laski edellisvuodesta 12,1 %.

Matkustuksen ympäristövaikutusten osalta päädyttiin seuraamaan CO₂-päästöjä niitä koskevien tietojen saatavuuden, yleisen kiinnostuksen ja merkittävän kasvihuoneilmiötä edistävän vaikutuksen vuoksi. Matkustettujen kilometrien aiheuttamien CO₂-päästöjen arvioinnissa on käytetty LIPASTO:n eli VTT:ssä toteutetun Suomen liikenteen pakokaasupäästöjen ja energiankulutuksen laskentajärjestelmän CO₂-päästökertoimia liikennemuodoittain vuodelta 2011. Tavarankuljetuksen kilometrien ja päästövaikutuksen tietoja Technopolis ei toistaiseksi kerää, sillä tavarankuljetuksen vaikutus kiinteistösisäisillä toimialalla ei ole yhtä olennainen kuin henkilöstön matkustamisen. Hankintoja tehtäessä pyritään kuitenkin minimoimaan tavarankuljetuksen ympäristövaikutukset tekemällä hankintoja tarpeenmukaisesti, suunnitelmallisesti ja suurissa erissä vihreän hankintaohjeen mukaisesti.

Technopolis pyrkii hillitsemään matkustuksen hiilidioksidipäästöjä, esimerkiksi tarjoamalla työntekijöilleen sekä asiakkailleen mahdollisuuden hyödyntää videoneuvottelupalveluita työmatkustamisen sijasta. Yhtiö on määritellyt myös etätyöpolitiikan, ja työntekijöillä on tietokoneissaan käytössään etäkommunikointivälineet. Lisäksi autoetu-politiikka kieltää CO₂-päästöiltään 150 g/km ylittävät autot koskien auton käyttöetua ja vapaata autoetua. Technopolis harkitsee tiukentavansa päästörajoitusta tulevaisuudessa EU:n päästörajoitustavoitteiden suuntaisesti.

Technopolis tarjoaa Suomessa, Liettuassa, Norjassa ja Virossa kampuksillaan työntekijöilleen ja asiakkailleen myös sähköajoneuvojen latauspisteitä, ja yhtiö suunnittelee

tulevaisuudessa lisäävänsä niiden määrää kampuksillaan. Lisäksi Technopoliksen uudisrakennushankkeet pyritään sijoittamaan hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Kohteiden käyttäjiä kannustettiin raportointivuonna käyttämään vähäpäästöisiä ajoneuvoja tai kevyen liikenteen kulkuvälineitä, suunnittelemalla niille erikseen merkittyjä pysäköintipaikkoja ja pyörätelineitä. Pulkovon kampuksella Venäjällä oli raportointivuonna käytössä myös toimistokam-puksen ja keskustan välillä sukkuloiva bussi työntekijöitä varten.

Tämän lisäksi Technopolis on teettänyt omille toimistoilleen pääkaupunkiseudulla työmatkustussuunnitelmat yhdessä Helsingin seudun liikenteen kanssa. Työmatkustussuunnitelmien avulla pyritään kehittämään työntekijöiden älykästä ja ekologista liikkumista. Suunnitelmien tuloksena kohteissa on käytössä julkisen liikenteen aikataulunäyttöjä ja pysäkkikarttoja. Technopoliksen henkilöstö osallistui myös pyöräilyyn kannustavaan Kilometrikisaan Tampereella ja pääkaupunkiseudulla.



Case

Tour de Technopolis
Lähes 100 osallistujaa
Technopolis-yhteisöstä

Technopolis järjesti pääkaupunkiseudulla ensimmäisen Tour de Technopolis -pyöräilytapahtuman elokuussa 2015. Sadan kilometrin pyöräilytapahtumaan ilmoittautui lähes sata Technopoliksen asiakasta, osakasta ja muita pyöräilyn harrastajia. Osallistujia oli niin Suomesta kuin Virossa ja Norjastakin. Ajo alkoi Technopoliksen Ruoholahden kampukselta Salmisaaresta, jatkui sieltä Vantaan kampukselle, sitten Innopolin kampukselle Otaniemeen ja päättyi Ruoholahden kampukselle.

Matka sujui kaikilta hyvin ja suurimmat haaverit olivat renkaarikkoja, mikä on lajissa kovin tavallista. Perillä arvottiin kaikkien osallistujien kesken palkintoja kypäristä pyöräilyasuihin, työkalusarjoihin ja muihin tarvikkeisiin. Tärkeintä tapahtumassa oli pyöräilyn ja kuntoilun rinnalla tutustuminen ja sosiaalisten suhteiden solmiminen. Palautteiden perusteella osallistujat viihtyivät ja kehuivat vuolaasti tapahtumaa. Tapahtuma järjestetään seuraavan kerran 21.8.2016.

Lisäksi kaksi Technopoliksen työntekijöiden joukkuetta osallistui Pyöräilykuntien verkosto ry:n ja Suomi Pyöräilee -kampanjan vuosittain järjestämään Kilometrikisaan vuoden 2015 aikana. Kilometrikisa on työyhteisöjen tai muiden yhdistysten välinen leikkimielinen pyöräilykilpailu, jossa joukkueiden kilometrisaldot karttuvat jäsenien kirjaamien pyöräilykilometrien mukaan. Toukokuun alusta syyskuun loppupuolelle Technopolis-joukkueen jäsenet pyöräilivät keskimäärin 13 569 kilometriä. Näillä kilometreillä säästettiin noin 949 litraa bensaa. Vuoden 2015 Kilometrikisaan osallistui yhteensä noin 2 263 joukkuetta, ja pyöräilty matka oli yhteensä 26 040 870 kilometriä.

Technopolis tukee työmatkapyöräilyä myös tarjoamalla useimmilla kampuksillaan tilan polkupyörän säilyttämiseen, vaatteiden vaihtoon ja suihkuun.

Sosiaalinen vastuu

Technopoliksessa työskentelee asiantuntijoita myynnin ja asiakassuhteiden hoitamisen, palvelujen tuottamisen, kiinteistöliiketoiminnan ja monipuolisten konsernitoimintojen alueilla. Vuoden 2015 päättyessä Technopolis-konsernin palveluksessa oli yhteensä 247 työntekijää, joista 227 työskenteli aktiivisessa työsuhteessa ja 20 oli perhe- tai muilla vapailla. Henkilömäärä kasvoi vuoden aikana 27 henkilöllä edellisvuoteen verrattuna. Kasvu selittyy pääasias-
sa kokoajakaisten aulapalveluhenkilöiden siirtämisestä henkilöstövuokrausyrityksiltä Technopoliksen omiksi työntekijöiksi. Technopoliksen henkilöstöä työskentelee 5 eri maassa ja 12 eri paikkakunnalla. Suomessa toimipisteitä on kahdeksalla paikkakunnalla sekä Venäjällä Pietarissa, Virossa Tallinnassa, Liettuaissa Vilnassa ja Norjassa Osllossa.

Technopolis toimii matriisiorganisaationa, jossa liiketoiminnan suuntaviivoja koordina-
noidaan konsernitasolta ja toteutus tapahtuu paikallisesti. Liiketoimintayksiköt ovat perusrakenteeltaan samankaltaisia jokaisella paikkakunnalla. Jokaista yksikköä johtaa paikallinen liiketoimintayksikön johtaja apunaan myynnin, palveluiden ja kiinteistöylläpidon tiimit. Vuoden 2015 aikana yksiköiden yhdenmukaistamistyötä jatkettiin. Konsernitoiminnoissa työskentelevien henkilöiden määrä on laskenut vähäisessä määrin eikä konsernitoimintojen rakenteessa ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Tyypillinen työsuhte Technopoliksessa on kokoaikainen ja vakituinen. Tällainen työsuhte on 89,1 %:lla työntekijöistä. Määräaikaista työsuhteita oli vuonna 2015 8,5 % kaikista työsuhteista. Määräaikaisten työsuhteiden perusteena olivat erilaiset perhevapaat, vuorotteluvapaa tai projektiluonteinen tehtävä. Kuluneen vuoden aikana vakituksessa työsuhteessa työskenteleviä osa-aikaisia työntekijöitä oli 2,4 % kaikista työntekijöistä. He kaikki olivat naisia ja tekivät osa-aikaista työtä omasta toiveestaan sovit-
paremmin työntekoa elämäntilanteensa

mukaan. Työvoiman vuokrausta Technopolis käyttää lähinnä asiakaspalvelussa lyhytaikaisissa tehtävissä, jotka on joustavinta hoitaa ulkopuolisen työvoiman, esimerkiksi opiskelijoiden toimesta.

Osaamisen johtaminen ja palkitseminen

Technopoliksen tavoitteena on rekrytoida oman alansa asiantuntijoita ja osajia, jotka ovat sitoutuneita työskentelemään asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi ja toimimaan Technopoliksen arvojen mukaisesti. Kuluneena vuonna uusia työntekijöitä palkattiin palveluiden tuottamisen, myynnin, hallinnon ja kiinteistöjohtamisen tehtäviin.

Tyypillinen työsuhte Technopoliksessa on kokoaikainen ja vakituinen.

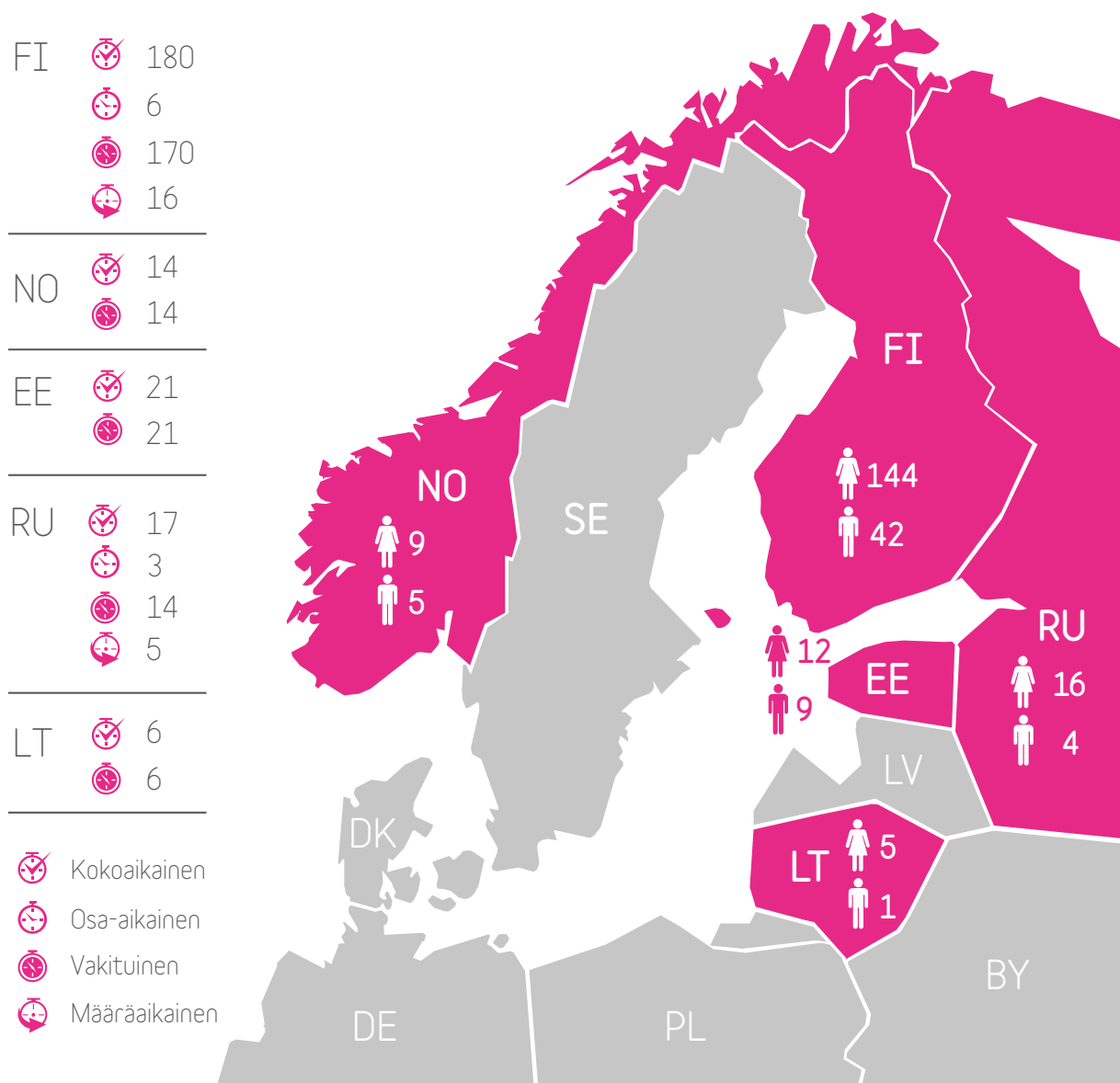
Technopolikseen palkattiin yhteensä 55 uutta työntekijää, joista 44 Suomeen, kaksi Norjaan, kuusi Viroon, kaksi Venäjälle ja yksi Liettuaan. Uusien työntekijöiden osuus koko henkilöstöstä oli yhteensä 22 %. Lähtövu-
tuvuus koko konsernissa oli 14 %. Suomessa palveluksesta lähti 28 henkilöä, Norjassa yksi henkilö, Virossa kolme henkilöä, Venäjällä kaksi henkilöä ja Liettuaissa yksi henkilö eli yhteensä 35 henkilöä. Technopolis rekrytoi paikallisia osajia, joilla on tuntemusta markkinasta ja kiinteistö- ja palveluliiketoiminnasta. Technopolis-konsernin sekä yhtiön kaikissa toimintamaissa ylin johto on palkattu kokonaan paikallisesti, poikkeuksena yksi ulkomainen Technopolis Oyj:n hallituksen jäsen. Ylimmällä johdolla tarkoitetaan tässä yhteydessä hallitusta, johtoryhmää sekä liiketoimintayksiköiden johtajia.

Jokaisen Technopoliksen työntekijän al-
kuvuoteen kuuluu kehityskeskustelu, joka

käydään oman lähiesimiehen kanssa tammi-helmikuussa. Keskustelu käydään myös jokaisen uuden työntekijän kanssa työsuhte-
teen alkuvaiheessa. Tärkeä osa kehityskeskustelua on tavoitteiden asettaminen tulevalle vuodelle. Samassa yhteydessä käsitellään itse työskentelyyn, työssä kehittymiseen ja uratoiveisiin liittyviä aiheita ja yhtiön eettisiä toimintaperiaatteita sekä arvioidaan aiemmin asetettujen tavoitteiden saavuttamista. Keskeisiä työssä onnistumisen mittareita liiketaloudellisten mittareiden lisäksi ovat sisäiset ja ulkoiset asiakastyytyväisyyssmittaukset sekä johtamisarvioinnit. Kehityskeskustelut, tavoitteiden asettaminen sekä niiden toteutuminen tallennetaan työntekijäkohtaisesti koko henkilöstön käytössä olevaan yhteiseen HR-järjestelmään.

Technopoliksessa työntekijöiden palkat muodostuvat kiinteästä kuukausipalkasta ja luontoiseduista. Etuina Technopolis tarjoaa kokoaikaisille työntekijöilleen tukea lounasruokailuun sekä työtehtävästä riip-
puen puhelin- ja autoedun. Lisäksi yhtiö tukee työntekijöidensä liikunta- ja kulttuuriharrastuksia. Technopoliksessa on käytössä sekä yhtiön tulokseen että henkilökohtaiseen suoritukseen perustuva vuosibonusjärjestelmä. Vuosibonusjärjestelmää sovelletaan myös kokoaikaisiin vuokratyösuhteissa työskenteleviin työntekijöihin. Yhtiön toimitusjohtaja, johtoryhmän muut jäsenet sekä joukko yhtiön muita avainhenkilöitä ovat mukana yhtiön pitkän aikavälin osakepalkkiojärjestelmässä vuosille 2013–2017 ja 2016–2020 sekä mahdollisessa osakepalkkiojärjestelmässä vuodelle 2016. Toimitusjohtajan ja henkilöstön eläkeikä ja eläke määräytyvät kulloinkin voimassa olevan työntekijän eläkelain mukaan.

Työsuhteet Technopolis-konsernissa, kpl



Technopoliksen koulutukselliset painopistealueet ovat myynnissä, asiakaspalvelussa ja esimiestyössä. Vuonna 2015 henkilöstöstä 80 % osallistui erilaisiin koulutuksiin. Technopoliksessa järjestetään runsaasti erilaisia sisäisiä koulutuksia ja valmennuksia eri aihealueista pääasiassa oman henkilöstön voimin. Lisäksi työntekijät osallistuvat erilaisiin osaamista päivittäviin työtehtäväkohtaisiin ammatillisiin koulutuksiin talon ulkopuolella. Kuluneen vuoden aikana Technopoliksen työntekijöiden yhteenlaskettu koulutuspäivien määrä oli 655 päivää eli 2,7 päivää työntekijää kohden. Koulutustuntien kokonaisuus jakautui eri henkilöstöryhmien kesken siten, että ylimmän johdon osuus oli 16 %, keskijohdon 39 %, asiantun-

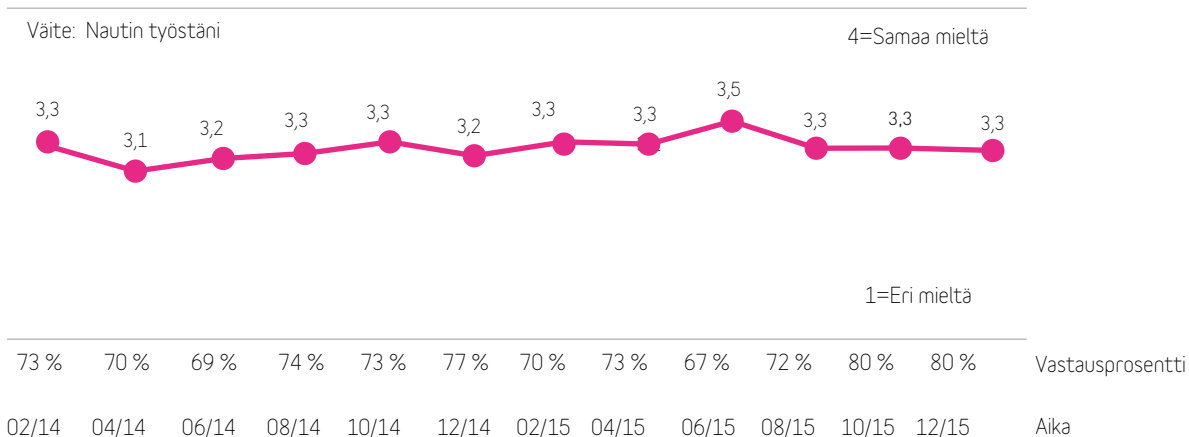
tijoiden 15 % ja muiden työntekijöiden 30 %. Naisten osuus koulutustunneista oli 78 % ja miesten 22 %. Vuoden 2015 aikana jatkettiin edellisvuonna aloitettua osaamisen johtamisen ja kehittämisen projektia, jossa valittujen tehtäväalueiden osalle määriteltiin yhtiön liiketoimintastrategiasta johdetut ydinosuusalueet.

Työhyvinvointi

Technopoliksessa tehtävä työ on pääsääntöisesti toimisto- tai aulapalvelutyötä, johon ei liity suurta fyysistä rasitusta tai erityisiä tapaturmariskiä. Työntekijöiden työergo-

nomiaa tarkistetaan säännöllisesti ja mahdollisiin havaittuihin puutteisiin pyritään puuttamaan nopeasti. Technopolis tarjoaa työntekijöilleen laajan työterveyshuollon, johon kuuluu yleislääkäritasojen palveluiden ja tutkimusten lisäksi erikoislääkäritasoinen konsultaatio ja työpsykologipalvelut. Vakituksille työntekijöille sekä pidempikestoisessa määräaikaisessa työsuhteessa ja kokoaikaisessa vuokratyösuhteessa oleville tarjotaan tukea hammashoitoon. Sairauspoissaolojen määrä Technopoliksessa vuonna 2015 oli 2,0 % Suomessa, 4,7 % Norjassa, 0,9 % Virossa, 2,8 % Venäjällä ja 0,5 % Liettuassa. Technopoliksessa tapahtui työaikana kaksi tapaturmaa vuonna 2015. Työperäisiä ammatittau-teja tai työhön liittyviä kuolemantapauksia

Työilmapiirin Feeling Scale -tutkimus



ei ollut. Yrityksellä ei ole käytössä kansainvälisesti tunnettua, standardoitua työterveys- ja turvallisuusjärjestelmää.

Henkilöstön työtyytyväisyyttä seurataan Technopoliksessa jatkuvasti ”Personnel Feeling Scale”-nimisellä mittauksella, joka toteutetaan joka toinen kuukausi. Kysely toteutetaan tekstiviestikyselynä, jossa henkilöstö, mukaan lukien kokoaikaisessa vuokratyösuhteessa toimivat työntekijät, saavat vastattavakseen neljä lyhyttä kysymystä. Kysely antaa nopeasti kuvan koko organisaation sekä eri yksiköiden sen hetkestä työtilanteesta ja työtyytyväisyydestä. Yksiköiden esimiehet pystyvät, henkilöstöhallinnon tuella, reagoimaan mahdollisiin tulosten muutoksiin hyvin nopeasti. Koko organisaation mittauksista laskettu keskiarvotulos vuonna 2015 oli 3,2/4. Lisäksi henkilöstön työtyytyväisyyttä ja sitoutuneisuutta seurataan joka toinen vuosi toteutettavan laajemman henkilöstötutkimuksen avulla. Vuoden 2015 henkilöstötutkimuksessa Technopolis saavutti kokonaisarvion AA+, joka on toiseksi paras luokitus käytetyllä asteikolla. Seuraava tutkimus toteutetaan jälleen vuoden 2017 aikana ulkopuolisen arviointitahon tekemänä.

Lakisääteisen työsuojelutoimikunnan ja yhteistoiminta-asioiden neuvottelukunnan toiminta yhdistettiin vuoden 2015 aikana. Yhteinen toimikunta valitaan henkilöstön keskuudesta kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Työsuojelun osalta toimikunta käsittelee työolosuhteisiin, työturvallisuuteen ja työ-

terveyshuoltopalveluihin liittyviä suunnitelmia, kehittämistä ja toimenpiteitä, kuten vuosittain hyväksyttävää työsuojelun toimintasuunnitelmaa.

Yhteistoiminta-asioiden osalta toimikunta käsittelee yhteistoimintalain tarkoittamia asioita, jotka koskevat koko Technopoliksen henkilöstöä yhteisesti. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi työhönotossa noudatettavat periaatteet ja käytännöt, vuokratyövoiman käytön periaatteet, sisäisen tiedottamisen periaatteet ja käytännöt, tasa-arvosuunnitelma sekä henkilöstöä koskevat vuosittain laadittavat henkilöstösuunnitelma ja koulutustavoitteet. Mikäli esimerkiksi toiminnan uudelleen järjestely johtaa organisaation tai työntekijöiden toimenkuvien olennaiseen muuttumiseen tai henkilöstön vähentämiseen, Technopoliksessa käydään lain edellyttämät yhteistoimintaneuvottelut suoraan niiden henkilöiden tai sen henkilöstöryhmän kanssa, joita asia koskee.

Työsuojelutoimikunta ja yhteistoiminta-asioiden neuvottelukunta toimivat Suomessa. Toiminnan piirissä on näin ollen 75 % koko konsernin henkilöstöstä. Neuvottelukunnan kokoonpanossa on pyritty huomioimaan monipuolinen edustus sekä maantieteellisesti että henkilöstöryhmittäin. Technopoliksen työntekijät ovat asiantuntijaorganisaatioille tyypillisesti järjestäytyneet lähinnä oman koulutus- ja työtaustansa edustamiin ammattiliittoihin. Näin ollen Technopoliksen työntekijät eivät ole valin-

neet itselleen varsinaisia luottamusedustajia.

Technopoliksen työntekijöihin ei sovelleta suoraan työehtosopimusta, vaan esimerkiksi irtisanomisaikojen ja muiden keskeisesti työsuhteeseen vaikuttavien seikkojen osalta noudatetaan työsuopimuslaista ja muusta lainsäädännöstä tulevia määräyksiä sekä muita yrityskohtaisesti sovittuja menettelytapoja. Työsopimuksissa käytetyt irtisanomisajat vaihtelevat kahden viikon ja kolmen kuukauden välillä. Eniten sovellettu vähimmäisirtisanomisaika on yksi kuukausi. Työehtosopimusta vastaavat paikalliset käytännöt on koottu yhteiseen Technopoliksen hallinto-ohjeistoon, joka on työntekijöiden saatavilla.



Case

Hyväntekeväisyys-ohjelma

Technopolis pyrkii toimimaan vastuullisesti yhteisössään ja haluaa työskennellä aktiivisesti auttaakseen yhteisöjä kasvamaan ja menestymään. Hyväntekeväisyystoiminta on erinomainen tapa tukea yhteisössään aktiivisia työntekijöitä ja hyvää yrityskansalaisuutta. Technopolis on ottanut käyttöönsä hyväntekeväisyyspolitiikan yhtenäistääkseen toimintatapaa, jolla hyväntekeväisyyttä tuetaan. Hyväntekeväisyystoimintaa koordinoimaan perustettiin oma tiimi, joka koostuu HR-, markkinointi- ja vastuullisuustoimintojen edustajista.

Technopoliksen hyväntekeväisyystoiminnan tulee olla linjassa Technopoliksen vahvojen arvojen kanssa. Technopoliksen hyväntekeväisyystoiminnan ja -lahjoitusten tavoitteena on:

- Kannustaa työntekijöitä vapaaehtoistyöhön ja pääsemään mukaan paikalliseen yhteisöön vapaaehtoisten ohjelmien kautta.
- Parantaa Technopoliksen mainetta vastuullisena yrityksenä.
- Edistää ja lisätä Technopoliksen näkyvyyttä yhteisössään.
- Tukea paikallisia hyväntekeväisyysjärjestöjä ja -ryhmiä.

Yhtiö päätti käynnistää myös hyväntekeväisyyttä tukevan vapaaehtoistyöohjelman, joka mahdollistaa kullekin työntekijälle vuosittain yhden työpäivän käyttämisen vapaaehtoistoimintaan. Toiminta aloitetaan vuonna 2016. Työntekijät voivat myös osallistua hyväntekeväisyyskampanjoiden järjestämiseen tai rahankeräysten organisointiin kampuksella, mikäli mahdollisuus työskennellä kampuksen ulkopuolella on rajallinen.

Arvot ja etiikka

Arvot ja etiikka ovat yhtiön vastuullisen liiketoiminnan ydin. Toimimalla eettisesti Technopolis varmistaa riskittömän arvonaluonnon pitkällä tähtäimellä sidosryhmille. Technopoliksen kolme vahvaa arvoa ovat: draivi, palveluasenne ja rehtiys. Technopoliksen toimintaa ohjaavia arvoja on kuvattu lisää vieressä olevassa kuvassa.

Eettiset toimintaperiaatteet luovat perustan Technopoliksen liiketoiminnan, ympäristöasioiden sekä yhtiön työntekijä- ja sidosryhmäsuhteiden vastuullisuudelle ja kestävyydelle. Technopolis otti vuonna 2015 käyttöön myös eettiset toimintaperiaatteet toimittajille. Toimintaperiaatteita sovelletaan kaikissa merkittävässä liikesuhteissa, joiden vuosittainen yhteismäärä on enemmän kuin 50 000 euroa. Eettisten toimintaperiaatteiden lisäksi Technopolis on laatinut toimintansa tueksi vastuullisuusstrategian. Se käsittää myös vastuullista toimintaa ohjaavat arvot, jotka ovat avoimuus, läpinäkyvyys, eettisyys ja ympäristöystävällisyys. Vastuullisuusstrategia ja eettiset toimintaperiaatteet on laadittu yhteistyössä toimitusjohtajan, lakiasiaintoimittajan ja konseptinkehityksen ja vastuullisuusjohtajan kesken.

Vastuullisuusstrategian valmistelun osalta on kuultu myös yhtiön kiinteistö- ja palvelutoimintojen edustajia ja toimittajille kohdistettavien eettisten toimintaperiaatteiden osalta liiketoimintayksiköiden johtajia sekä toimittajien edustajia. Yhtiön hallitus on hyväksynyt päivitetyn vastuullisuusstrategian sekä henkilöstölle ja toimittajille kohdistettavat eettiset toimintaperiaatteet 19.8.2015 ja ne ovat kokonaisuudessaan kaikkien työntekijöiden saatavilla sähköisesti. Tiivistelmät niistä ovat saatavilla myös Technopoliksen internet-sivuilla, www.technopolis.fi.

Eettisiä toimintaperiaatteita noudatetaan kaikissa Technopoliksen toiminnoissa. Jokainen työntekijä tutustuu henkilöstölle kohdistettuihin eettisiin toimintaperiaatteisiin ja rikkomustilanteita varten saatavilla oleviin ilmoituskanaviin joko osana perehdytysprosessia tai vuosittaisen kehityskeskustelun yhteydessä.

Kaikki uudet työntekijät on perehdytetty raportointivuonna eettisiin toimintaperiaatteisiin ja niiden sisältämiin korruption vastaisiin käytäntöihin. Perehdytettyjen osuus koko henkilöstöstä oli 22,3 %, joiden osuus Suomessa 20,7 %, Norjassa 14,3 %, Virossa 28,6 %, Venäjällä 10,0 % ja Liettuassa 16,7 %. Heistä 21,8 % oli paikallista johtoa tai päälliköitä, 23,6 % asiantuntijoita ja 54,6 % muita työntekijöitä. Kehityskeskusteluiden yhteydessä käytävin keskusteluihin koko henkilöstön perehtyminen eettisiin toimintaperiaatteisiin tulee varmistettua. Jokaisen työntekijän edellytetään omaksuvan ohjeissa esitetyt eettiset toimintaperiaatteet ja sitoutuvan niihin. Hallitus on perehtynyt eettisiin toimintaperiaatteisiin henkilöstölle ja kumppaneille niiden hyväksymisprosessin yhteydessä ja johtoa on tiedotettu asiasta. Sen vuoksi hallitukselle ja johdolle ei ole koettu tarpeelliseksi järjestää aiheesta erillistä koulutusta.

Oman henkilöstön ohella myös Technopoliksen kumppaneiden oletetaan perehtyvän eettisiin toimintaperiaatteisiin sekä ilmoituskäytäntöihin siinä laajuudessa kuin ne on yhtiön internet-sivuilla sekä sopimusten liitteissä esitelty, ja noudattavan niitä osana yhteistyötä niin eettisiin valintoihin kuin ympäristöystävällisyyteenkin liittyvissä kysymyksissä. Eettisten toimintaperiaatteiden noudattaminen on Technopolikselle ensiarvoisen tärkeää liiketoimintasuhteita muodostettaessa tai jatkettaessa. Technopolis pyrkii vaikutuspiirinsä puitteissa varmistamaan, että sen alihankkijat ja muut yhteistyökumppanit noudattavat eettisten toimintaperiaatteiden ohella myös samoja laatuvaatimuksia Technopoliksen kanssa sekä vallitsevia lakeja ja säännöksiä. Kumppaneille ei toistaiseksi ole erikseen järjestetty koulutusta eettisten toimintaperiaatteiden noudattamisesta. Yhtiön käyttöönotettava eettinen toimintaperiaateohjeistus toimittajille liitetään merkittäviin yhteistyösopimuksiin ja on otettu osaksi toimittaja-arviointia. Kumppanit voivat tutustua nykyisiin eettisiin toimintaperiaatteisiin yhtiön internet-sivuilla, www.technopolis.fi.

Kilpailuetumme DNA

Draivi

- Tiedämme tarkalleen, mitä tavoitteemme ovat
- Varmistamme, että henkilöstöllämme on edellytykset saavuttaa heille asetetut tavoitteet
- Pyrimme hellittämättä kohti tavoitteitamme

Palveluasenne

- Olemme vahvasti sitoutuneet loistavan palvelun tuottamiseen
- Työskentelemme tiiviisti asiakasrajapinnassa
- Pidämme lupauksemme ja ylitämme asiakkaidemme odotukset

Rehtiys

- Menettelytapamme tukee kestävästä kehityksestä ja on moraalisesti ja eettisesti moitteetonta
- Toimimme reilusti ja noudatamme sääntöjä
- Arvioimme ja palkitsemme saavutusten perusteella



Havaitut toimintaperiaatteiden rikkomukset korjataan välittömästi ja rikkomuksiin sovelletaan kurinpitotoimia. Yhtiö on erikseen nimennyt vaatimustenmukaisuudesta ja eettisten toimintaperiaatteiden noudattamisesta vastaavan henkilön (Compliance Officer) valvomaan yhtiön toiminnan olevan asetettujen eettisten toimintaperiaatteiden mukaista. Technopoliksen vaatimustenmukaisuudesta vastaava organisaatio vastaa myös siitä, että koko kalenterivuoden aikana on saatavilla yhtiön toimesta tarjottuja kanavia, joiden avulla voi kysyä luottamuksellisesti neuvoa ja ilmoittaa mahdollisista rikkomuksista suomeksi ja englanniksi, ja siitä, että kanavista on tiedotettu sidosryhmille. Eettisten toimintaperiaatteiden noudattamista valvova organisaatio käsittelee työntekijöiden ilmoitukset havaituista rikkeistä. Yhtiön internet-sivuilla sekä intranetissä olevien ohjeiden mukaisesti ilmoitus voidaan tehdä sähköpostitse tai nimettömästi kirjeitse, ja rikkomukset käsitellään luottamuksellisesti yhteistyössä asianosaisten esimiesten kanssa. Raportointikauden aikana ei ilmennyt tarjottujen kanavien kautta tehtyjä kysymyksiä tai ilmoituksia rikkomuksista eikä tyytyväisyyttä kanavien käyttöön siksi pystytty todentamaan.

Syrjinnänvastaisuus

Syrjinnänvastaisuus on kirjattu Technopoliksen eettisiin toimintaperiaatteisiin. Technopolis edistää tasa-arvoista kohtelua kaikilla työn osa-alueilla eikä hyväksy häirintää, työpaikkakiusaamista, suvaitsemattomuutta, sopimatonta kohtelua tai minäänlaista syrjintää. Yhtiö toteuttaa joka

toinen vuosi koko konsernin henkilöstölle laajan tasa-arvokartoituksen, jossa kysytään työntekijöiden kokemuksia tasa-arvoisuuden toteutumisesta mm. koulutusmahdollisuuksien, uralla etenemisen sekä työelämän ja perhe-elämän yhteensovittamisen osalta. Seuraava tasa-arvokartoitus tehdään vuoden 2016 aikana. Tulokset käsitellään yrityksen työsuojelun ja yhteistoiminta-asioiden yhteisessä toimikunnassa.

Korruptionvastaisuus ja vaalikampanjat

Technopolis noudattaa kilpailulainsäädäntöä ja välttää eturistiriitatilanteita. Yhtiön eettisten toimintaperiaatteiden mukaan Technopolikselle ja sen henkilöstölle on kiellettyä vastaanottaa, maksaa tai tarjoutua maksamaan lahjuksia tai laittomia maksuja. Technopolis ja sen henkilöstö eivät myöskään edistääkseen tai ylläpitääkseen yhtiön liiketoimintaa tai vaikuttaakseen viranomaisten tai muiden tahojen objektiiviseen päätöksentekoon tarjoa muita etuja, jotka aiheuttaisivat viranomaisille, yhteistyökumppaneille tai asiakkaille ansaitsematonta henkilökohtaista hyötyä. Technopoliksen henkilökunta ei saa tavoitella henkilökohtaista hyötyä suhteestaan yhtiön asiakkaisiin tai yhteistyökumppaneihin.

Technopolis on toteuttanut kahdessa Suomen ulkopuolella olevassa toimipisteessään erityisen tarkastuksen liiketoiminnan eettisyyden varmistamiseksi toimistokampusten hankinnan yhteydessä. Tämä kattaa 16,7 % kaikista liiketoimintayksiköistä. Yhtiöllä ei ole ollut tarvetta eettisten tarkastusten laa-

jentamiseen. Eettisten toimintaperiaatteiden noudattamista valvova organisaatio raportoi lahjontatapauksista toimitusjohtajalle ja hallitukselle. Vuonna 2015 ei ilmennyt eikä raportoitu lahjontatapauksia, jotka olisivat edellyttäneet toimenpiteitä.

Vuonna 2015 poliittisille puolueille, poliitikoille ja muille vastaaville instituutioille tai edunsaajille annettu suora tai epäsuora taloudellinen tuki ja luontaisuuksitukset kussakin toimintamaassa olivat kokonaisarvoltaan yhteensä 0 euroa. Technopolis ei eettisten toimintaperiaatteidensa mukaisesti osallistu edellä mainittujen tahojen tukemiseen eikä vaalikampanjojen rahoittamiseen.

Lakien ja määräysten noudattaminen

Technopolis noudattaa toiminnassaan hyvää hallinnointitapaa sekä lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat sen liiketoimintaa tai yhtiön toimintaa pörssilistattuna yrityksenä. Technopolikselle ei ole määrätty sakkokoja tai muita rangaistuksia lakien ja määräysten noudattamatta jättämisestä koskien liiketoimintaa, markkinointia, provisioita, tuotteiden ja palveluiden hyödyntämistä markkinoinnissa tai ympäristölainsäädännön ja määräysten rikkomista. Technopolis ei ole ollut osallisena kilpailun rajoittamiseen ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvissä oikeudenkäynneissä eikä niihin myöskään näin ollen ole liittynyt toimenpiteitä.

Raportointi- ja laskenta-periaatteet sekä rajaukset

Raportointiperiaatteet ja -rajaukset

Tämä on Technopoliksen viides vuosittainen vastuullisuusraportti. Edellistä, 10.2.2015 ilmestynyttä yhteiskuntavastuuraporttia on laajennettu kattamaan myös integroidun raportin elementtejä kuvaamalla yhtiön strategiaa, visiota, megatrendejä ja resurssien allokointia niiden mukaan. Raportin tavoitteena on kuvata kattavasti yhtiön vastuullisuutta kehittyvässä toimintaympäristössään.

Aikaisemmin raportoituja tietoja on vähäisessä määrin tarkennettu poistamalla vertailukelpoisten kiinteistöjen joukosta myydyt kohteet ja erillismittaroinnin piiriin siirtyneet parkkitalot sekä näiden ympäristövaikutukset. Tallinnan ja Viestikadun kampusten osalta on käytetty tuoreimpia pinta-alalukuja heinäkuulta 2015. Lämmön kulutuksen normeerauksen osalta on käytetty Suomen Ilmatieteen laitoksen ohjeistamia, 1.6.2013 käyttöön otettuja ilmastolliselle vertailukaudelle 1981–2010 laskettuja lämmitystarvelukuja sekä vuoden 2013 lämmitysenergian kulutuksen normeerauskertoimia. Asiakastytyväisyyskyselyssä vastaajajoukkoa on tarkennettu päättäjien yhteyshenkilöiden osalta.

Raportissa sovelletaan rinnakkain GRI:n uusinta G4-viitekehystä ja aiempaa G3.1.-raportointiohjeistusta sekä tuoreimpia kiinteistö- ja rakennussektorin toimialakohtaisia (CRESS) suosituksia vastuullisuusraportoinnin sisällöstä ja raportointiperiaatteista. Raportoinnin kattavuus suhteessa GRI:n G4- ja G3.1.-raportointiohjeistuksiin on esitetty raportin lopussa GRI-indeksitaulukkona sivuilla 48–52. Technopoliksen vastuullisuusraportti 2015 vastaa GRI:n G4-ohjeiston mukaista sovelluslaajuutta ”Core” ja GRI:n G3.1-ohjeiston sovellustasoa B. Technopoliksen vastuullisuusraporttia 2015 ei ole ulkoisesti varmennettu.

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Raportti julkaistaan vuosittain ja siinä esitetyt tiedot vastaavat tilinpäätösjaksoa eli 1.1.–31.12.

Seuraava GRI:n mukainen vastuullisuusraportti julkaistaan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 2017.

Technopolis raportoi ekologisia tunnuslukuja tämän vastuullisuusraportin lisäksi IFRS:n ja EPRA:n (European Public Real Estate Association) mukaisten taloudellisten tietojensa yhteydessä neljä kertaa vuodessa. Näissä ympäristöluvuissa yhtiö raportoi energian- ja vedenkulutusta sekä hiilidioksidipäästöjä suhteessa asetettuihin ympäristötavoitteisiin.

Laskentaperiaatteet ja -rajaukset

Ekologisen vastuun raportoinnissa on noudatettu EPRA:n (European Public Real Estate Association) tuoreimpia ohjeistuksia tunnuslukujen mittayksiköistä ja kulutusintensiteetin kuvaamisesta. Ekologisen vastuun tunnuslukujen raportointi sisältää kaikki Technopoliksen sijoituskiinteistöt pois lukien myydyt Vihikarin ja Rautionkadun kiinteistöt Oulussa, Agoran Jyväskylässä ja kylmänä vuokratut tilat. Yhteisomistuskohdeet ovat mukana energian ja vedenkulutuksen ja energiankulutukseen perustuvien CO₂-päästöjen sekä jätteiden luvuissa. Omistusosuutta ei ole otettu huomioon.

Energian osalta tunnusluvut koostuvat Technopoliksen itse tuottamasta (EPRA laajuus 1) sekä ostamasta (EPRA laajuus 2) sähköstä, lämmöstä ja jäähdytyksestä. Suomen kiinteistöjen osalta sähkö on toimitettu Oulun, Vantaan ja Kuopion sähkölaitoksilta ja lämpö paikallisilta lämpölaitoksilta. Norjan, Viron, Venäjän ja Liettuan sähkö ja lämpö on hankittu paikallisilta toimijoilta ja Viron kiinteistöissä käytetään lisäksi maakaasua. Kansainvälisten yksiköiden lämmönkulutus perustuu toteutuneeseen, mitattuun kulutukseen ja sitä ei ole normitettu.

Technopoliksen kiinteistöissä kulutusta tapahtuu asiakastilojen lisäksi yleisissä ja

teknisissä tiloissa. Ekologisen jalanjäljen kokonaiskuvan aikaansaamiseksi raportissa tarkastellaan kokonaiskulutuksia, joihin sisältyvät asiakastilojen ja teknisten sekä yleisten tilojen kulutukset. Suorien hiilidioksidipäästöjen tunnusluvut perustuvat kaikkien näiden tilojen yhteenlaskettuun suoraan energiakulutukseen.

Energian tunnusluku sisältää kiinteistöjen kaikissa tiloissa tapahtuvan kulutuksen ja siksi sen hiilidioksidipäästöjen intensiteettiä laskettaessa jakajana on käytetty kunkin kohteen kokonaispinta-alaa (brm²). Kun Technopoliksen omia tiloja koskevia energia- ja hiilidioksidipäästölukuja on esitetty, ne on laskettu kohteen kokonaiskulutuksesta tai -päästöistä yhtiön omassa toimintakäytössä olevan pinta-alan ja kohteiden kokonaispinta-alan suhteen perusteella. Joidenkin omien toimistojen sijainti ja pinta-ala on muuttunut vähäisessä määrin kahden viimeisen vuoden aikana, mikä saattaa vaikuttaa energian ja veden kulutuslukuihin sekä CO₂-päästöihin.

Epäsuorista hiilidioksidipäästöistä on raportoitu Technopoliksen henkilöstön työmatkustuksen aiheuttamat päästöt (EPRA laajuus 3) kaikkien yksiköiden osalta. Jätteen ja vedenkulutuksen osalta annetut luvut kuvaavat kohteiden kokonaismääriä ja -kulutuksia. Technopoliksen omaa jätemäärää ja vedenkulutusta kuvaavat tunnusluvut on laskettu näistä luvuista oman henkilöstön lukumäärän ja kohteiden kaikkien käyttäjien lukumäärän suhteen perusteella. Käyttäjämäärät on arvioitu kohteiden kulkuavainten määrän perusteella. Omien tilojen osalta jäteraportoinnista puuttuu Tampereen Mediapoliksessa sijaitseva toimisto jätetietojen saatavuuden vuoksi.

Technopolis raportoi osassa ympäristötunuslukuja sekä kaikkien kohteiden kulu-
tustiedot sisältäen työmaat että vertailun vuoksi myös vertailukelpoisten neljännes-
vuosittain raportoinnissa mukana olevien kohteiden tiedot.

Vertailukelpoisten kohteiden tiedoissa on pyritty siihen, että kohdejoukko pysyisi samana (like-for-like) ja että kaikille kohteille löytyisi vertailukelpoiset kulutuslukemat vähintään kahdelta peräkkäiseltä vuodelta energian- ja vedenkulutuksen osalta sekä energiankulutuksen hiilidioksidipäästöjen osalta. Vertailukelpoista kiinteistökantaa on tarkennettu edellisvuodesta poistamalla joukosta myydyt kohteet ja erillismittaroinnin piiriin kuuluvia parkkitaloja sekä tarkistamalla Tallinnan ja Viestikadun kampusten pinta-alat tuoreimpien tietojen mukaan. Kulutukset ovat mitattuja, etäluettuja tai manuaalisesti luettuja, oman kiinteistöpalvelupäällikkötiimin ja kumppaneiden raportoimia tietoja. Jätetavoitteiden osalta vertailukelpoisten kohteiden joukko poikkeaa kuitenkin energian- ja vedenkulutuksen sekä CO₂-päästöjen vertailujoukosta tietojen kohdekohtaisen saatavuuden vuoksi.

Raportointi kattaa koko Technopoliksen toiminnan kaikissa toimintamaissa, eikä erityisiä perusteita raportin laajuuden rajaamiselle ole. Taloudellisissa tunnusluvuissa on mukana kaikki Technopoliksen kohteet, joissa sen omistusosuus on vähintään 50 %

ja joissa sillä on operatiivinen määräysvalta. Taloudellisissa tunnusluvuissa kohteiden, joissa omistusosuus on 20–50 %, vähemmistöosuus on otettu huomioon.

Tilikauden aikana ostetut tai myydyt yhtiöt on yhdistelty tai poistettu konsernin kirjanpidosta siitä hetkestä alkaen, jolloin niitä koskeva määräysvalta on muuttunut. Technopolis myi 40 % Kuopion liiketoimintaan KPY Sijoitus Oy:lle huhtikuussa 2015. Technopolis ei kirjannut kaupasta voittoja tai tappioita, eikä kaupalla ollut vaikutusta Technopolis Oyj:n liikevaihtoon tai käyttökatteeseen. Konsernin oma rakennuttaminen Tallinnassa, Vantaalla ja Pietarissa kasvatti kiinteistökantaa n. 19 200 kerrosneliometriä vuonna 2015. Kaiken kaikkiaan suuria muutoksia ei ole tapahtunut raportoinnissa suhteessa aiempiin vuosiin.

Raportointiorganisaatiot ja viitekehykset

Global Reporting Initiative (GRI): Organisaatio, jonka tavoitteena on tehdä yhteis-

kuntavastuuraportoinnista tilinpäätösraportointiin verrattava, standardoitu osa yritysten toimintaa.

Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS): GRI:n julkaisema raportointiohjeistus, joka on tarkoitettu erityisesti rakennus- ja kiinteistöalalla toimiville yrityksille.

European Public Real Estate Association (EPRA): Eurooppalaisten kiinteistöalan pörssilistattujen yritysten etuja valvova yhdistys, jonka tavoitteena on luoda toimivia kirjanpito-, raportointi- ja hallintokäytäntöjä, jotka vastaavat erityisesti kiinteistöalan tarpeisiin.



Teema	Smart parks - Älykkäät toimistokampukset	Kestävä tehokkuus
Näkökohdat ja tunnusluvut	Tuote- ja palvelutiedot Asiakas- ja käyttäytyvyys (G4-PR5) Taloudelliset tulokset ja välilliset taloudelliset vaikutukset Toiminnan taloudellinen kannattavuus ja tulevaisuuden kasvu Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakaminen sidosryhmille (G4-EC1) Osallistuminen ja sijoittaminen yhteisöön (G4-EC8)	Energia: Energiatehokkuus tuotteissa ja palveluissa ja Uusiutuvien energialähteiden käyttö (G4-EN3, G4-EN6, CRE8) Vesi: Kiinteistöjen vedenkulutus (G4-EN8, G4-EN10, CRE-2) Päästöt: CO₂-päästöjen vähentäminen (G4-EN15-18) Tehokas matkustaminen (G4-EN17) Tuotteet ja palvelut (G4-EN27, CRE-5) Jätehuolto ja lajittelu (G4-EN23) Biodiversiteetti - Ympäristönäkökohtien huomiointi rakentamisessa (G4-EN11) Tuotevastuu: Tilojen ja palveluiden terveellisyys, turvallisuus ja esteettömyys (G4-PR1)
Politiikat ja sitoumukset	Smart Parks -konseptimanuaali, jonka avulla varmistetaan tilojen ja palveluiden yhdenmukaisuus.	Vastuullisuusstrategia ja kestävän kehityksen toimenpideohjelma Yrityksen energiakatselmus Energiatehokkuussuunnitelma Tilasuunnittelun ja rakentamisen suunnitteluohje (Design Guide) Toimitilojen energiatehokkuussopimus
Tavoitteet	Technopoliksen strategiset taloudelliset tavoitteet on kuvattu osiossa sivulla 6. Yhtenäisen Smart Parks -verkoston kehittäminen. Asiakkaiden tyytyväisyydelle asetetaan vuosittain erilliset tavoitteet koskien johtoa, myyntiä ja markkinointia, kiinteistötoimintoja sekä palveluita ja tapahtumia. Asiakkailla ja lähiyhteisöillä suunnattujen tapahtumien jatkuva kehittäminen sekä korkean tapahtumatyytyväisyyden säilyttäminen.	Technopolis on määritellyt energiankulutusta, vedenkäyttöä, hiilidioksidipäästöjä sekä jätteiden määrän vähentämistä, lajittelua ja hyötykäyttöä koskevat tavoitteet vuoteen 2020 asti. Tavoitteet ja tulokset on kuvattu raportin osuudessa Ekologinen vastuu sivuilla 3 ja 27-36.
Resurssit ja vastuut	Smart Parks -konseptimanuaalin mukaisten integrointi- ja yhtenäistämistoimenpiteiden johtamisesta vastaa Kiinteistötoimintojen johtaja, joka raportoi toimitusjohtajalle. Yksittäisten toimenpiteiden toteuttamisvastuu on liiketoimintayksiköillä tai manuaalin jalkauttamisryhmällä. Toimistokampusten konseptinmukaisuutta arvioi auditointiryhmä, joka tukee liiketoimintayksiköitä yhtenäistämistoimenpiteiden ja -investointien listaamisessa kampusten vuosittaisiin kehityssuunnitelmiin. Konseptinkehittämisestä vastaa Kiinteistötoimintojen johtaja, palvelujohtaja ja konseptinkehitystiimi.	Vastuullisuusstrategian ja kestävän kehityksen toimenpideohjelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa vastuullisuuspäällikkö, joka raportoi toimenpideohjelman toteuttamisesta johtoryhmälle. Yksittäisten toimenpiteiden, kuten energiatehokkuusinvestointien sekä ympäristöluokitusten, toteuttamisvastuu on hankkeista vastavilla kiinteistöpalvelupäälliköillä tai kumppaneilla, mutta niitä koordinoi vastuullisuuspäällikkö yhdessä kiinteistöomaisuuden hallinnasta ja ylläpidosta vastaavan päällikön ja kirjanpitäjän kanssa.
Toimenpiteet	Raportointivuonna auditointiin kaikki Smart Parks -toimistokampukset, laadittiin kampusten yhtenäistämissuunnitelmat, toteutettiin yhtenäistämisinvestointeja ja -toimenpiteitä sekä tehtiin konseptinkehitystä. Asiakastyytyväisyys- ja päättäjäkyselyt. Tapahtumat ja muu yhteisöllisyyden kehittäminen. Viiden tähden asiakaspalveluohjeisto, joka tukee aulapalveluhenkilöstön asiakaspalveluhenkisyttä toimittaessa sisäisten ja ulkoisten asiakkaiden kanssa.	Vastuullisuusstrategian päivittäminen, LEED-potentiaalikartoitus ja -suunnitelma. WWF Green Office -ympäristöohjelmat, GRESB-vastuullisuusvertailu ja InfoEcolog-ympäristöraportointijärjestelmän kehittäminen. Muut keskeiset toimenpiteet raportointivuonna on kuvattu sivuilla 27-36 kappaleessa Ekologinen vastuu. Sisäilman laadusta kerrotaan sivulla 31.

Arvot ja etiikka

Henkilöstön hyvinvointi ja kehitys.

Alihankintaketjun ja yhteistyökumppaneiden hallinta, eettinen liiketoiminta, riskienhallinta ja Corporate Governance.

Näkökohdat ja tunnusluvut	Työllistäminen ja henkilöstön motivointi (G4-LA1-LA2) Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet (G4-LA4) Koulutus – Henkilöstön osaamisen kehittäminen (G4-LA9-LA11) Työterveys ja -turvallisuus (G4-LA5-6) Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet (G4-LA12) Johdon palkitseminen (Corporate Governance)	Toimittajien ympäristöarvioinnit (G4-EN32) Toimittajien työolojen arvioinnit (G4-LA14) Toimittajien ihmisoikeusarvioinnit (G4-HR10) Eettinen liiketoiminta (G456-58) Syrjinnän kieltäminen (G4-HR3) Lahjonnan ja korruption vastainen toiminta (G4-SO3-SO5) Poliittinen vaikuttaminen (G4-SO6) Kilpailun rajoitukset (G4-SO7) Määräystenmukaisuus (G4-SO8, G4-PR9) Riskienhallinta (G4-2, G4-45-47) Corporate Governance (G4-34-55)
Politiikat ja sitoumukset	Henkilöstösuunnitelma Koulutussuunnitelma Työsuojelun toimintaohjelma Tasa-arvosuunnitelma Eettiset toimintaperiaatteet henkilöstölle ja toimittajille Hyväntekeväisyyspolitiikka	Eettisten toimintaperiaatteiden noudattamisen edellyttäminen Technopoliksen omilta työntekijöiltä, alihankintaketjulta ja yhteistyökumppaneilta. Vihreä hankintaohje. Riskienhallintapolitiikka sekä seurantatyökalut.
Tavoitteet	Sitoutunut ja osaava henkilöstö	Vihreän hankintaohjeen mukaisesti kahdesta samanlaisesta tuotteesta tai palvelusta pyritään valitsemaan vihreämpi vaihtoehto. Riskienhallintaan liittyvät tavoitteet on kuvattu sivuilla 19-22.
Resurssit ja vastuut	Henkilöstöasioista vastaava johtaja vastaa henkilöstö-, koulutus- ja tasa-arvosuunnitelmien ylläpitämisestä. Käytännön toteuttamisesta vastaavat henkilöstöasioista vastaavat asiantuntijat.	Technopoliksen hallitus käsittelee vuosittain vastuullisuuteen liittyvää strategiaa ja arvoja, hyväksyy tavoitteet sekä seuraa tavoitteiden toteutumista. Hallitus hyväksyy yhtiön eettiset toimintaperiaatteet ja käsittelee tarvittaessa toimintaperiaatteiden rikkomukset. Rikkomuksia ei ilmennyt raportointivuonna 2015. Hallitus hyväksyy yhtiön vuosittain laatiman yhteiskuntavastuuraportin. Vastuullisuuspäällikkö ja lakiasiaintoimittaja vastaavat eettisten toimintaperiaatteiden ja vihreän hankintaohjeen perehdyttämisestä ja päivittämisestä sekä raportoivat johtoryhmälle ja toimitusjohtajalle. Käytännön toimenpiteistä vastaavat hankintoja liiketoimintayksiköissä toteuttavat työntekijät. Riskienhallintaan liittyvät vastuut on kuvattu sivuilla 19-20. Eettisten toimintaperiaatteiden noudattamista valvova organisaatio huolehtii siitä, että eettiset toimintaohjeet ovat ajantasaiset. Lisäksi se valvoo sitä, että kaikki yhtiön toiminta on toimintaperiaatteiden ja vaatimusten mukaista.
Toimenpiteet	Yhtiö päivittää avaindokumentit vuosittain, teettää tasa-arvokyselyn joka toinen vuosi ja arvioi säännöllisesti tasa-arvoisen rekrytoinnin, ura- ja palkkakehityksen sekä ammatillisen osaamisen kehittämisen toimenpiteitä ja käytäntöjä.	Eettisten liiketoimintaohjeiden päivitys ja niiden läpikäyminen työntekijöiden kanssa vuosittaisten kehityskeskusteluiden yhteydessä. Hyväntekeväisyysohjelman käynnistäminen kuvattu sivulla 41. Riskienhallintaan liittyvät toimenpiteet kuvattu sivuilla 19-22. Hallituksen itsearviointi kattaa myös vastuullisuusteemat. Vuoden 2015 itsearvioinnin perusteella yhdeksi kehitysalueeksi kirjattiin mm. hallituksen keskustelu yhteiskuntavastuun merkityksestä yhtiölle sekä hallituksen roolista ja tehtävistä yhteiskuntavastuun alueella.

GRI-indeksi

GRI:n G4-ohjeiston mukainen sovelluslaajuus "Core"

GRI G4	GRI G3.1	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Sivu
YLEINEN SISÄLTÖ				
Strategia ja analyysi				
G4-1	1.1		Toimitusjohtajan katsaus	3
G4-2	1.2		Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	3, 19-22
Organisaation taustakuvaus				
G4-3	2.1		Raportoivan organisaation nimi	4
G4-4	2.2		Tärkeimmät tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut	4-5
G4-5	2.4		Organisaation pääkonttorin sijainti	4
G4-6	2.5		Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportissa kuvattujen olennaisten yhteiskuntavastuun näkökohtien osalta	4, 8
G4-7	2.6		Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	4, 9-10
G4-8	2.7		Markkina-alueet	4-6
G4-9	2.8		Raportoivan organisaation koko	4-6
G4-10	LA1		Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna	5, 38-39
G4-11	LA4		Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	40
G4-12	-		Organisaation toimitusketju	10-11
G4-13	2.9		Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	44-45
G4-14	4.11		Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	20
G4-15	4.12		Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	12
G4-16	4.13		Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	12
Tunnistettut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat				
G4-17	2.3		Konsernin laskentaraja	8, 44-45
G4-18	3.5		Raportin sisällönmäärittely	8, 44
G4-19	3.5		Olennaiset näkökohdat	8
G4-20	3.6, 3.7, 3.8		Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	8
G4-21	3.6, 3.7, 3.8		Olennaisia näkökohtia koskevat laskentaraja organisaation ulkopuolella	8

G4-22	3.10	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	44-45
G4-23	3.11	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	44-45

Sidosryhmävuorovaikutus

G4-24	4.14	Luettelo organisaation sidosryhmistä	9
G4-25	4.15	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	9
G4-26	4.16	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	9-12
G4-27	4.17	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	12

Raportin kuvaus

G4-28	3.1	Raportointijakso	44
G4-29	3.2	Edellisen raportin päiväys	44
G4-30	3.3	Raportin julkaisu tiheys	44
G4-31	3.4	Yhteystiedot, josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja	52
G4-32	3.12	GRI-sisältövertailu	48-52
G4-33	3.13	Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	44

Hallinto

G4-34	4.1	Hallintorakenne	14-19
G4-35	-	Vastuunjako	7-8, 14-19, 46-47
G4-36	-	Vastuullisuustoiminnan vastuuhenkilöt ylimmässä johdossa	7-8
G4-37	4.4	Sidosryhmien konsultointi	9-12
G4-38	4.3	Hallituksen ja sen valiokuntien kokoonpano	14-17
G4-39	4.2	Hallituksen puheenjohtajan asema	15
G4-40	4.7	Hallituksen valinta	15
G4-41	4.6	Eturistiriitojen välttäminen	14-20
G4-42	-	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	7-8, 14-20, 46-47
G4-43	-	Toimenpiteet hallituksen kestäväan kehitykseen liittyvän pätevyyden kehittämiseksi	46-47
G4-44	-	Hallituksen suorituksen arviointi suhteessa kestäväan kehitykseen	46-47
G4-45	4.9	Hallituksen rooli riskien ja mahdollisuuksien tunnistamisessa ja hallinnassa	14-20
G4-46	-	Hallituksen rooli riskienhallinnan arvioinnissa	14-20
G4-47	4.9	Hallituksen suorittaman riskien ja mahdollisuuksien uudelleenarvioinnin toistumistiheys	19-20
G4-48	-	Korkein valiokunta tai henkilö, joka virallisesti hyväksyy yhteiskuntavastuuraportin ja sen sisältämän olennaisuusarvion	46-47
G4-49	4.4	Hallituksen tietoon tulleet epäkohdat	43, 46-47
G4-50	-	Hallitukselle raportoidut epäkohdat	43, 46-47
G4-51	4.5	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	16-19
G4-52	-	Palkitsemisjärjestelmät	16-19
G4-53	4.4	Sidosryhmien näkemysten huomiointi johdon palkitsemisessa	16-19

Liiketoiminnan eettisyys

G4-56	-	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	42-43
G4-57	-	Toiminnan eettisyyteen ja lainmukaisuuteen liittyvä neuvonanto	42-43
G4-58	-	Epäiltyjen väärinkäytösten ilmoittaminen	42-43

ERITYINEN SISÄLTÖ

Johtamistavan kuvaus

G4-DMA	DMA	Yleinen johtamistavan kuvaus	46-47
G4-DMA	DMA	Olenneiden näkökohtien johtamistavan kuvaus	46-47

TALOUDELLINEN VASTUU

Taloudelliset tulokset

G4-EC1	EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	23-25
G4-EC2	EC2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet liittyen organisaation toimintaan	21-22
G4-EC3	EC3	Organisaation eläkesitoumusten kattavuus	23
G4-EC4	EC4	Valtiolta saadut avustukset	23

Välilliset taloudelliset vaikutukset

G4-EC8	EC9	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	3, 9-12, 24-26
--------	-----	---	----------------

EKOLOGINEN VASTUU

Energia

G4-EN3	EN3 + EN4	Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs	Organisaation oma energiankulutus	31-34
G4-EN4	-		Organisaation ulkopuolinen energiankulutus	33
CRE1	CRE1	Energy-Int	Rakennusten energiatehokkuus	31-34
G4-EN5	-		Energiaintensiivisyys	27, 32-34
G4-EN6	EN5		Energiankulutuksen vähentäminen	27-34
G4-EN7	EN6		Vähennykset tuotteiden ja palveluiden energiatarpeessa	27-34

Vesi

G4-EN8	EN8	Water-Abs	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	33
G4-EN10	EN10		Kierrätetyn ja uudelleenikäytetyn veden osuus ja kokonaismäärä	33
CRE2	CRE2	Water-Int	Vedenkulutuksen intensiteetti	33

Biodiversiteetti

G4-EN11	EN11		Omistettut, vuokratut tai hallinnoidut toimipaikat, jotka sijaitsevat luonnonsuojelualueilla tai luonnon monimuotoisuuden kannalta rikkailla alueilla tai niiden läheisyydessä	31
---------	------	--	--	----

Päästöt

G4-EN15	EN16	GHG-Dir-Abs	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (laajuus 1)	33-34
G4-EN16	EN16	GHG-Indir-Abs	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (laajuus 2)	33-34
G4-EN17	EN17	GHG-Indir-Abs	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (laajuus 3)	33-34
G4-EN18	-		Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	33-34
CRE3	CRE3	GHG-Int	Rakennusten aiheuttaman kasvihuonekaasukuormituksen päästöintensiteetti	33-34
G4-EN19	EN18		Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	33-34

Jätevedet ja jätteet

G4-EN23	EN22	Waste-Abs	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsittelytavan mukaisesti	33-35
---------	------	-----------	--	-------

Tuotteet ja palvelut

G4-EN27	EN26		Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistoimenpiteiden laajuus	27-36
CRE5	CRE5		Puhdistettu tai puhdistettava maaperä kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti	31

Määräystenmukaisuus

G4-EN29	EN28		Merkittävien ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	43
---------	------	--	---	----

Toimittajien ympäristöarvioinnit

G4-EN32	-		Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	11
G4-EN33	-		Merkittävät nykyiset ja mahdolliset negatiiviset ympäristövaikutukset toimitusketjussa ja toteutetut toimenpiteet	11

SOSIAALINEN VASTUU**Työvoima**

G4-LA1	LA2		Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna alueittain	38
G4-LA2	LA3		Kokoaikaisen henkilöstön henkilöstöetuudet, joita ei tarjota määräaikaiselle tai osa-aikaiselle henkilöstölle merkittävässä toimipaikoissa	38-40

Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet

G4-LA4	LA5		Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitus aika ja sen sisältyminen kollektiivisiin työehtosopimuksiin	40
--------	-----	--	---	----

Työterveys- ja turvallisuus

G4-LA5	LA6		Osuus kokonaistyövoimasta, joka on edustettuna virallisissa henkilöstön ja johdon yhteisissä työterveyttä ja -turvallisuutta valvovissa ja neuvoa-antavissa toimikunnissa	40
G4-LA6	LA7		Tapaturmatyypit, tapaturmataajuus, ammattitautitaajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja työhön liittyvät kuolemantapaukset jaoteltuna alueittain ja sukupuolen mukaan	39
CRE6	CRE6		Osuus työvoimasta, joka on kansainvälisesti tunnetun työterveys- ja turvallisuusjärjestelmän piirissä	40

Koulutus

G4-LA9	LA10		Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	39
G4-LA10	LA11		Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat, jotka tukevat henkilöstön jatkuvaa työllisyyttä ja antavat tukea työsuhteen päättymistilanteissa	38-39
G4-LA11	LA12		Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	38

Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet

G4-LA12	LA13		Organisaation hallintoelinten kokoonpano ja henkilöstön jakauma henkilöstöryhmittäin jaoteltuna sukupuolen, ikäryhmän, vähemmistöryhmän ja muiden monimuotoisuuteen liittyvien tekijöiden mukaisesti	14-19, 38
---------	------	--	--	-----------

Toimittajien työolojen arviointi

G4-LA14	-	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu työoloihin liittyvien kriteerien mukaisesti	11
---------	---	---	----

Syrjinnän kieltö

G4-HR3	HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	43
--------	-----	--	----

Toimittajien ihmisoikeusarviointit

G4-HR10	HR2	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ihmisoikeuksiin liittyvien kriteerien mukaisesti	11
---------	-----	--	----

Lahjonta ja korruption vastaisuus

G4-S03	S02	Lahjontaan liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneiden liiketoimintayksiköiden lukumäärä ja prosenttiosuus sekä tunnistetut merkittävät riskit	43
G4-S04	S03	Korruption vastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	42
G4-S05	S04	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	43

Paikallisyhteisö

CRE7	CRE7	Rakennushankkeiden vuoksi uudelleensijoitettujen asukkaiden määrä	31
------	------	---	----

Poliittinen vaikuttaminen

G4-S06	S06	Poliittisten tukien kokonaisarvo jaoteltuna maittain ja edunsaajittain	43
--------	-----	--	----

Kilpailun rajoitukset

G4-S07	S07	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määrittävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvien oikeustoimien lukumäärä ja oikeuden päätökset	43
--------	-----	--	----

Määräystenmukaisuus

G4-S08	S08	Merkittävien lainsäädännön ja säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	43
--------	-----	---	----

Asiakkaiden terveys ja turvallisuus

G4-PR1	PR1	Prosenttiosuus merkittävistä tuotteista ja palveluista, joiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten parantaminen on arvioitu	31
--------	-----	---	----

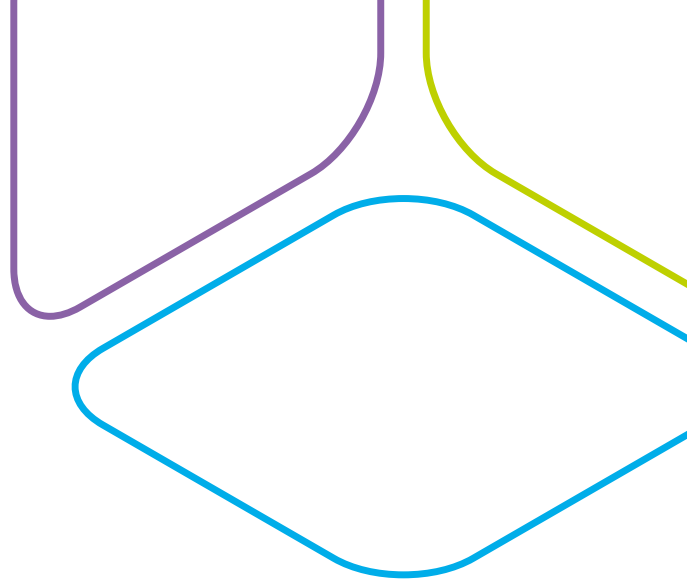
Tuote- ja palvelutiedot

G4-PR5	PR5	Asiakastytyväisyyystutkimusten tulokset	25-26
CRE8	CRE8	Uudis- ja korjausrakentamista sekä kiinteistöjen hallinnointia ja käyttöä koskevien erilaisten vastuullisuussertifikaattien, -luokitusten ja -järjestelmien määrä ja tyyppi	27-28

Määräystenmukaisuus

G4-PR9	PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja säännösten rikkomisesta aiheutuneiden merkittävien sakkojen rahamääräinen arvo	43
--------	-----	--	----

Lisätietoa: Outi Raekivi, Lakiasiaintohtaja, outi.raekivi@technopolis.fi, +358 50 303 9393



TECHNOPOLIS

www.technopolis.fi