



**TECHNOPOLIS**

SELVITYS HALLINTO- JA  
OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2013

# Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2013

Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 54 mukaisesti. Selvitys sisältää kuvauksen yhtiön hallintoelinten tehtävistä ja toiminnasta sekä yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä.

Technopoliksen tarkastusvaliokunta ja hallitus ovat käsitelleet tämän selvityksen ja se on laadittu toimintakertomuksesta erillisenä selvityksenä. Technopoliksen tilintarkastajana toimiva KPMG Oy Ab on tarkastanut, että selvitys on annettu ja että sen sisältämä kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä yhtiön tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.–31.12.2013 on julkaistu 14.2.2014 ja on myös saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

## Technopoliksen noudattamat säännökset ja hallinnointikoodi

Technopolis Oyj:n hallinto ja päätöksenteko perustuu Suomen lainsäädäntöön ja sen tytäryhtiöiden osalta kunkin toimintamaan lainsäädäntöön, konsernin emoyhtiön Technopolis Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden yhtiöjärjestyksiin sekä näitä täydentävään, yhtiön laatimaan pää-

töksentekaelinten työjärjestykseen. Technopoliksessa toimintaa ohjaavat myös yhtiön eettiset toimintaperiaatteet sekä sisäiset politiikat ja ohjeet.

Technopolis Oyj:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (Helsingin pörssi) ja yhtiö noudattaa julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia Helsingin pörssin ja Finanssivalvonnan sääntöjä ja määräyksiä sekä Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa, 1.10.2010 voimaantullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Hallinnointikoodi on julkisesti saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internet-sivuilla [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

Yhtiö on 1.1.–26.3.2013 välisenä aikana poikennut hallituksen tarkastusvaliokunnan kokoonpanon suhteen Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2010 suosituksesta 26 'Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus', jonka mukaan tarkastusvaliokunnan jäsenenä toiminut Pertti Huuskonen ei ollut riippumaton yhtiöstä, mutta hallitus oli katsonut tarkoituksenmukaiseksi hyödyntää hänen pitkäaikaista tuntemustaan yhtiöstä sekä laaja-alaista kokemustaan yhtiön toimialasta tarkastusvaliokunnan työssä.

## Hallintoelimet

Yhtiön hallintorakenteen perustan muodostavat osakeyhtiölain mukaiset toimielimet: yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Hallituksen työskentelyä avustavat hallituksen valio-

kunnat ja yhtiön operatiivisen toiminnan johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä. Yhtiöllä on lisäksi yhtiökokouksen perustamana pysyvänä toimielimenä osakkeenomistajien nimitystoimikunta.

### Yhtiökokous

Ylintä päätöksentekovaltaa Technopoliksessa käyttävät osakkeenomistajat 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. Yhtiökokouksen koolle kutsumisesta päättää yhtiön hallitus. Yhtiöjärjestyksen mukaan Technopoliksen yhtiökokoukset pidetään Oulussa, Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

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.

Yhtiökokouksen koolle kutumisessa ja järjestämisessä noudatetaan osakeyhtiölain säännöksiä ja Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksia. Technopolis julkaisee yhtiökokoukseen kutsun aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla tai sanomalehti Helsingin Sanomissa ja Kalevassa. Lisäksi yhtiökokouksen kutsu julkaistaan pörssitiedotteena hallituksen päätettyä yhtiökokouksen koolle kutumisesta.

Technopolis Oyj:llä oli vuonna 2013 kaksi yhtiökokousta. Technopoliksen varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2013 Oulussa. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä yhteensä 159 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 59,3 prosenttia yhtiön äänistä. Kokouksessa oli läsnä yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen muita jäseniä, toimitusjohtaja Keith Silverang ja yhtiön johtoryhmän jäseniä, osakkeenomistajien nimitystoimikunnan puheenjohtaja Risto Murto sekä yhtiökokouksen valitseman tilintarkastusyhdistyksen nimeämä päävastuullinen tilintarkastaja. Myös hallituksen jäseniksi ensimmäistä kertaa ehdolla olleet henkilöt osallistuivat yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen tekemät päätökset on julkistettu pörssitiedotteena 27.3.2013.

Technopoliksen ylimääräinen yhtiökokous hallituksen valtuuttamiseksi päättämään uusien osakkeiden antamisesta pidettiin 1.11.2013 Espoossa. Yhtiökokoukseen osallistui henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä yhteensä 170 osakkeenomistajaa, jotka edustivat noin 48,1 prosenttia yhtiön äänistä. Kokouksessa oli läsnä yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen muita jäseniä, toimitusjohtaja Keith Silverang ja yhtiön johtoryhmän jäseniä. Yhtiökokouksen tekemät päätökset on julkistettu pörssitiedotteena 1.11.2013.

Yhtiökokousten pöytäkirjat ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

Lisätietoja yhtiökokouksista ja osakkeenomistajien oikeuksista on saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

### Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Technopolis Oyj:n 27.3.2013 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaan ja palkitsemiseen liittyvät ehdotukset yhtiökokoukselle. Toimikunta on asetettu toistaiseksi.

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

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on vuosittain niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin syyskuun 1. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja, joka on hajauttanut omistustaan esimerkiksi useisiin rahastoihin ja jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ottaa nämä omistukset huomioon ilmoittaessaan omistusosuutensa muutoksista, esittää viimeistään elokuun 31. päivänä yhtiön hallituksen puheenjohtajalle asiaa koskevan kirjallisen pyynnön, tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset lasketaan yhteen nimeämisoikeuden ratkaisevaa ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Toimikunnan jäsenten toimikausi päättyy vuosittain uuden toimikunnan tultua nimetyksi. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestys on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).



### **Nimitystoimikunnat 2013 ja 2012**

Nimitystoimikuntaan valittiin 1.9.2013 tilanteen mukaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajina Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja (1.1.2014 alkaen toimitusjohtaja) Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin talousjohtaja Jukka Weisell. Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik osallistuu nimitystoimikunnan työhön asiantuntijana. Nimitystoimikunnan puheenjohtajana toimii Risto Murto.

Nimitystoimikunta antoi 31.1.2014 ehdotuksensa 26.3.2014 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle koskien hallituksen jäsenten palkkioita, hallituksen jäsenten lukumäärää ja hallituksen jäsenten valitsemista. Nimitystoimikunta on ehdottanut yhtiökokoukselle, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan vuosipalkkiona 50 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 30 000 euroa ja muille hallituksen jäsenille kullekin 25 000 euroa, sekä kokouspalkkiota 600 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 200 euroa hallituksen kokoukselta ja valiokuntien puheenjohtajille 800 euroa ja valiokuntien jäsenille 600 euroa valiokuntien kokoukselta. Vuosipalkkion saaminen edellyttää, että hallituksen jäsen sitoutuu hankkimaan 50 %:lla vuosipalkkiostaan Technopolis Oyj:n osakkeita markkinoilta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan. Osakkeet hankitaan kolmen viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1. - 31.3.2014 on julkistettu. Jos osakkeita ei sisäpiirisääntelyn johdosta voida hankkia edellä mainittuna aikana, ne hankitaan ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se voimassa olevien sisäpiirisääntöjen mukaisesti on mahdollista.

Nimitystoimikunta on lisäksi ehdottanut, että hallituksen jäsenten lukumäärä olisi edelleen 6 ja että toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2015 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, valittaisiin hallituksen nykyisistä jäsenistä uudelleen hallituksen jäseniksi Carl-Johan Granvik, Sari Aitokallio, Jorma Haapamäki, Pekka Korhonen ja Timo Ritakallio. Lisäksi hallituksen uudeksi jäseneksi ehdotetaan valittavan Pekka Ojanpää. Hallituksen puheenjohtajaksi ehdotetaan nimitettävän Carl-Johan Granvik ja varapuheenjohtajaksi Jorma Haapamäki.

Vuoden 2013 varsinaiselle yhtiökokoukselle hallituksen jäseniä ja palkkioita koskevat ehdotukset teki Technopoliksen 27.3.2012 pidetyn yhtiökokouksen päätöksen perusteella muodostettu nimitystoimikunta. Nimitystoimikuntaan kuuluivat 1.10.2012 tilanteen mukaan kolmen suurimman osakkeenomistajan edustajina Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtaja (1.1.2014 alkaen toimitusjohtaja) Risto Murto, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen toimitusjohtaja Harri Sailas ja Oulun kaupungin apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala sekä asiantuntijajäsenenä ja toimikunnan sihteerinä Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja Carl-Johan Granvik.

Nimitystoimikunnan ehdotukset vuoden 2013 varsinaiselle yhtiökokoukselle on julkaistu 31.1.2013 ja vuoden 2014 varsinaiselle yhtiökokoukselle 31.1.2014 pörssitiedotteina ja ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

Nimitystoimikunta kokoontui vuoden 2013 aikana 5 kertaa. Osallistumisprosentti oli 100 %. Technopolis Oyj ei maksa nimitystoimikunnan jäsenille palkkiota heidän osallistumisestaan toimikunnan työhön.

## Hallitus

### **Hallituksen valinta ja kokoonpano**

Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksesta. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Technopoliksen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään neljä ja enintään seitsemän jäsentä. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous valitsee lisäksi hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi vuosittain jäsentensä riippumattomuutta ja ilmoittaa, ketkä heistä ovat riippumattomia yhtiöstä ja ketkä riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenet ovat velvollisia antamaan yhtiön hallitukselle riittävät tiedot pätevyytensä ja riippumattomuutensa arvioimiseksi sekä ilmoittamaan tiedoissa tapahtuneet muutokset.

Technopoliksen 27.3.2013 pidetty yhtiökokous päätti hallituksen jäsenten lukumääräksi kuusi ja valitsi hallituksen jäseniksi uudelleen Carl-Johan Granvikin, Pekka Korhosen, Matti Pennasen ja Timo Ritakallion. Uusiksi hallituksen jäseniksi valittiin Sari Aitokallio ja Jorma Haapamäki. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Carl-Johan Granvikin ja varapuheenjohtajaksi Matti Pennasen.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista, lukuun ottamatta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen varatoimitusjohtajana toimivaa Timo Ritakalliota Ilmarisen omistusosuuden Technopolis Oyj:ssä ylittäessä 10 %.

Technopoliksen hallitus 31.12.2013			
Hallituksen jäsen	Hallituksen jäsen vuodesta	Riippumattomuus	Päätoimi
Carl-Johan Granvik KTM, s. 1949	2011 Hallituksen puheenjohtaja 27.3.2012 alkaen	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Hallitusammattilainen
Matti Pennanen DI, s. 1951	2005 Hallituksen varapuheenjohtaja 30.3.2011 saakka ja uudelleen 27.3.2012 alkaen	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Oulun kaupungin kaupunginjohtaja
Sari Aitokallio VT, s. 1960	2013	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Metso Oyj:n automaatiosegmentin talous- ja hallintojohtaja
Jorma Haapamäki DI, s. 1948	2013	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	Hallitusammattilainen
Pekka Korhonen OTK ja TK, s. 1952	2010, myös vuosina 2007 - 2008	Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista	NV Kiinteistösijoitus Oy:n ja VVT Kiinteistösijoitus Oy:n toimitusjohtaja
Timo Ritakallio OTK, MBA, s.1962	2008	Riippumaton yhtiöstä	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen varatoimitusjohtaja

Tarkemmat tiedot hallituksen jäsenistä on merkitty yllä olevaan taulukkoon. Hallituksen jäsenten osakeomistustiedot, merkittävä työhistoria ja luottamustoimet on esitetty yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

#### Hallituksen toiminta

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 tulee toiminnassaan aina edistää yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etua.

Laissa mainittujen tehtävien lisäksi Technopoliksessa 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 riittävyttä, asianmukaisuutta ja tehokkuutta ja vahvistaa yhtiön raportointijärjestelmä sekä varojen sijoittamista koskevat valtuudet ja ohjeet,
- päättää kiinteistösijoitusomaisuuden 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 palkitsemisesta,
- vahvistaa henkilöstön palkitsemisessa ja kannustinjärjestelmissä noudatettavat periaatteet, päättää yhtiön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisjärjestelmistä ja päättää avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta sekä
- määrittää yhtiön osinkopolitiikka ja tehdä voitonjakoehdotus yhtiökokoukselle.

Hallitus arvioi vuosittain omaa toimintaansa ja sen tuloksellisuutta. Hallituksen itsearviointi koostuu kirjallisesta kyselystä, jonka tulokset käydään läpi hallituksen puheenjohtajan johdolla hallituksen kokouksessa. Kyselyssä arvioidaan muun muassa hallituksen strategiatyöskentelyä, hallituksen kokoonpanoa, kokouksissa käsiteltävien asioiden valmistelua ja keskustelun avoimuutta, hyvää hallintotapaa sekä hallituksen ja toimivan johdon yhteistyötä.

Hallituksen kokoukset pidetään säännöllisesti etukäteen vahvistetun aikataulun mukaisesti ja lisäksi ylimääräisinä kokouksina tarpeen mukaan. Hallituksen puheenjohtaja valmistelee hallituksen kokouksissa käsiteltävät ja päätettävät asiat yhdessä toimitusjohtajan kanssa. Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet hallituksen jäsenistä on paikalla. Lisäksi hallituksen kokouksiin osallistuvat säännöllisesti yhtiön toimitusjohtaja, talousjohtaja ja lakiasiaintoimittaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut yhtiön johtoryhmän jäsenet osallistuvat kokouksiin tarvittaessa tai hallituksen kutsusta.

Hallitus piti tilikauden 2013 aikana 19 kokousta. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti oli 96,5 %. Hallituksen kokousten jäsenkohtaiset osallistumisprosentit hallituksen ja hallituksen valiokuntien kokousten osalta ilmenevät alla olevasta taulukosta.

#### Hallituksen jäsenten osallistuminen kokouksiin 2013

Hallituksen jäsen	Hallituksen kokoukset		Tarkastusvaliokunnan kokoukset		Palkitsemisvaliokunnan kokoukset	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%
Carl-Johan Granvik	19/19	100	7/7	100	-	-
Matti Pennanen	17/19	89,5	-	-	6/6	100
Sari Aitokallio <sup>1)</sup>	13/13	100	4/4	100	-	-
Jorma Haapamäki <sup>2)</sup>	13/13	100			2/2	100
Pekka Korhonen	19/19	100	7/7	100	-	-
Timo Ritakallio	18/19	94,7	-	-	6/6	100

#### Päätyneet hallituksen jäsenyydet

Teija Andersen <sup>3)</sup>	5/6	83,3	-	-	2/4	50
Pertti Huuskonen <sup>4)</sup>	6/6	100	3/3	100	-	-

- 1) Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäsen 27.3.2013 alkaen, minkä jälkeen hallitus kokoontui 13 kertaa ja tarkastusvaliokunta 4 kertaa.
- 2) Hallituksen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 27.3.2013 alkaen, minkä jälkeen hallitus kokoontui 13 kertaa ja palkitsemisvaliokunta 2 kertaa.
- 3) Hallituksen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen 1.1.2013–26.3.2013 välisenä aikana, jolloin hallitus kokoontui 6 kertaa ja palkitsemisvaliokunta 4 kertaa.
- 4) Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäsen 1.1.2013–26.3.2013 välisenä aikana, jolloin hallitus kokoontui 6 kertaa ja tarkastusvaliokunta 3 kertaa.

Vuonna 2013 hallituksen työskentelyssä keskeisiä aihealueita olivat yhtiön kasvustrategian toteuttamiseen liittyvät investoinnit Suomessa ja yhtiön uusissa toimintamaissa Liettuassa ja Norjassa sekä kasvuhankkeiden rahoittamiseen liittyvät toimet, kuten hybridilainan liikkeenlaskeminen ja merkintäetu oikeusannin järjestäminen. Hallitus tarkensi yhtiön strategiaa taloudellisia tavoitteita ja osinkopolitiikkaa sekä päivitti yhtiön ympäristöstrategiaa lisäämällä siihen kestävä kehityksen tavoitteita. Hallitus päätti myös konsernin avainhenkilöille suunnatusta uudesta pitkän aikavälin osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä.

#### Hallituksen valiokunnat

Hallitustyöskentelyn tehostamiseksi hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi valiokuntaa, tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan, jotka valmistelevat hallituksen vastuulle ja päätettäväksi kuuluvia asioita. Hallitus valitsee valiokuntien puheenjohtajat ja jäsenet vuosittain varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessaan. Valiokunnassa on aina vähintään kolme jäsentä. Valiokunnan jäsenillä on oltava valiokunnan tehtävien edellyttämä asiantuntemus ja kokemus. Valiokuntien sihteerinä toimii yhtiön lakiasiaintoimittaja. Hallitus on vahvistanut valiokunnille työjärjestykset, jotka sisältävät niiden keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

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

Valiokuntien kokoonpano vuonna 2013 on esitetty alla olevassa taulukossa.

Valiokuntien jäsenet 27.3.–31.12.2013	
Tarkastusvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta
Carl-Johan Granvik (puheenjohtaja)	Timo Ritakallio (puheenjohtaja)
Sari Aitokallio	Jorma Haapamäki
Pekka Korhonen	Matti Pennanen

Valiokuntien jäsenet 1.1.–26.3.2013	
Tarkastusvaliokunta	Palkitsemisvaliokunta
Carl-Johan Granvik (puheenjohtaja)	Timo Ritakallio (puheenjohtaja)
Pertti Huuskonen	Teija Andersen
Pekka Korhonen	Matti Pennanen

#### **Tarkastusvaliokunta**

Hallituksella on tarkastusvaliokunta, joka tukee hallitusta yhtiön taloudellista raportointia ja valvontaa koskevien asioiden käsittelyssä. Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on muun muassa

- seurata yhtiön taloudellista raportointia erityisesti tilinpäätös- ja osavuositarkastusraportoinnin osalta ja tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisäateistä tilintarkastusta,
- seurata sisäisen valvonnan ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta,
- antaa yhtiön johdolle suosituksia koskien sisäisen tarkastuksen painopistealueita ja käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmat ja raportit,
- pitää yhteyttä ulkoiseen tilintarkastajaan ja käsitellä tilintarkastajan raportit ja päättää niiden vaatimista toimenpiteistä,
- arvioida tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista yhtiölle,
- käsitellä yhtiön hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä vuosittain antama selvitys ja erityisesti siihen sisältyvä kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä ja
- valmistella tilintarkastajan valintaa koskeva päätösehdotus yhtiökokoukselle.

Valiokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Yhtiö on ilmoittanut edellä selostetulla tavalla 1.1.–26.3.2013 välisenä aikana poikenneensa tarkastusvaliokunnan kokoonpanon suhteen Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2010 suosituksesta 26 'Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus'. Vähintään yhden valiokunnan jäsenen on oltava talouden asiantuntija, jolla on riittävä tietämys ja kokemus laskentatoimesta, kirjanpidosta tai tarkastuksesta. Valiokunta kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa. Yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja osallistuu tarkastusvaliokunnan kokouksiin vuosittain päätöksen käsittelyn ja tilikauden aikaisen tarkastuksen raportoinnin yhteydessä sekä muutoin tarvittaessa.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2013 aikana 7 kertaa. Kokousten osallistumisprosentti oli 100 %.

Vuonna 2013 tarkastusvaliokunta käsiteli yhtiön tilinpäätöksen ja osavuositarkastukset sekä vuotuisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä. Valiokunta järjesti yhtiön tilintarkastusta koskevan tarjouskilpailun ennen maaliskuussa 2013 pidettyä varsinaista yhtiökokousta ja antoi hallitukselle tilintarkastajan valintaa koskevan suosituksensa. Tarkastusvaliokunta perehtyi toimikaudellaan myös riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan käytännön toteuttamiseen ja näitä koskeviin kehityssuunnitelmiin sekä käsiteli yhtiön lähipiiripolitiikan.

#### **Palkitsemisvaliokunta**

Hallituksella on palkitsemisvaliokunta, joka tukee hallitusta yhtiön johdon palkitsemis- ja nimitysasioiden käsittelyssä sekä yhtiön palkitsemisjärjestelmien valmistelussa.

Palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on muun muassa

- valmistella toimitusjohtajan ja yhtiön muun ylimmän johdon nimitys- ja palkitsemisasiota,
- kartoittaa toimitusjohtajan ja yhtiön muun ylimmän johdon seuraajia sekä arvioida yhtiön johtoa ja muita avainhenkilöitä koskevaa seuraajasuunnitteluprosessia,
- valmistella ja kehittää yhtiön palkitsemisjärjestelmiä ja valvoa niiden läpinäkyvyyttä ja tarkoituksenmukaisuutta ja
- vastata palkka- ja palkkioselvitykseen liittyviin kysymyksiin yhtiökokouksessa.

Valiokunnan jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä. Palkitsemisvaliokunta kokoontuu vähintään kerran vuodessa.

Palkitsemisvaliokunta kokoontui tilikauden 2013 aikana 6 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti oli 88,9 %.

Vuonna 2013 palkitsemisvaliokunta valmisteli yhtiön hallitukselle hyväksyttäväksi konsernin avainhenkilöille suunnatun uuden pitkän aikavälin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän yhdessä ulkopuolisen, valiokunnan järjestämän tarjouskilpailun perusteella valitun neuvonantajan kanssa. Palkitsemisvaliokunta valmisteli myös yhtiön vuosibonusjärjestelmään tehtävät muutokset ja osallistui yhtiön johdon vuosibonusavoitteiden linjaamiseen.

## Toimitusjohtaja

Technopoliksen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus. Hallitus myös päättää toimitusjohtajan palkka- ja muista eduista sekä asettaa vuosittain toimitusjohtajalle toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa.

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti. Toimitusjohtajan keskeisiin tehtäviin kuuluu lisäksi valvoa hallituksen vahvistamien strategisten suunnitelmien noudattamista ja huolehtia hallituksen investointipolitiikan puitteissa tekemien päätösten täytäntöönpanosta. Toimitusjohtaja huolehtii siitä, että hallituksen jäsenet saavat jatkuvasti tarpeellista tietoa yhtiön taloudellisen tilanteen, rahoitusaseman ja kehityksen seuraamiseksi sekä merkittävistä yhtiön toimintaan liittyvistä tapahtumista, päätöksistä ja tulevista hankkeista. Toimitusjohtaja myös vastaa siitä, että hallituksen kokouksissa käsiteltävä kokousmateriaali on valmisteltu asianmukaisesti, ja osallistuu hallituksen kokouksiin esitellen kokouksissa käsiteltävät asiat.

Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut vuodesta 2008 alkaen Keith Silverang, BA, MBA, s. 1961. Hän on työskennellyt yhtiössä vuodesta 2004 alkaen muun muassa pääkaupunkiseudun liiketoimintayksikön johtajana. Toimitusjohtajan sijainen on talous- ja varatoimitusjohtaja Reijo Tauriainen.

## Johtoryhmä

Yhtiössä on toimitusjohtajaa avustava johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä. Johtoryhmä valmistelelee tarvittavat päätösesitykset hallitukselle yhtiön strategiasta, kehittämisestä ja investoinneista sekä toimeenpanee tehdyt päätökset. Johtoryhmä laatii hallitukselle esitettäväksi yhtiön budjetin sekä valvoo yhtiön ja sen liiketoimintayksiköiden budjetin toteutumista ja kannattavuutta sekä muita liiketoiminnan kannalta

ajankohtaisia asioita. Johtoryhmässä käsitellään myös mm. yhtiön henkilöstöpolitiikkaan ja tiedottamiseen liittyviä kysymyksiä pyrkimyksenä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä organisaation eri osien välillä.

Johtoryhmä kokoontui vuoden 2013 aikana 19 kertaa. Johtoryhmätyöskentelyn painopiste-alueita olivat säännöllinen tulosseuranta ja budjetointi, hallituksen strategiatyön tukeminen, käynnissä olevien sisäisten kehityshankkeiden seuranta sekä organisaatioasiat.

Tarkemmat tiedot johtoryhmän jäsenistä on merkitty viereiseen taulukkoon ja heidän osake- ja optio-omistustietonsa, merkittävä työhistoriansa ja mahdolliset luottamustoimensa on esitetty yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).

Technopoliksen johtoryhmä 31.12.2013		
Johtoryhmän jäsen	Asema ja vastuualue yhtiössä	Johtoryhmän jäsen vuodesta
Keith Silverang BA, MBA, s. 1961	Toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja	2004 Toimitusjohtaja 2008 alkaen
Reijo Tauriainen FM, s. 1956	Talousjohtaja Varatoimitusjohtaja	2004
Juha Juntunen Ins., s. 1973	Johtaja, Suomen liiketoiminnot Johtaja, myynti ja markkinointi	2013
Sami Juutinen OTK, ML, s.1972	Johtaja, Kansainväliset toiminnot	2011
Kari Kokkonen DI, s. 1963	Johtaja, Kiinteistötoiminnot	2010
Outi Raekivi OTK, s. 1968	Lakiasiaintoimitusjohtaja, Lakiasiat, Henkilöstöasiat ja Ympäristö- ja vastuullisuus	2013



Technopolis ilmoitti elokuussa 2013 tarkentavansa johtoryhmän vastuualueita vuoden 2014 alusta siten, että kansainvälisten liiketoimintojen johtaja Sami Juutinen vastaa sijoitusjohtajana koko konsernin yrityskaupoista ja divestoinneista. Samalla Suomen liiketoimintojen sekä myynnistä ja markkinoinnista vastaava johtaja Juha Juntunen siirtyy entisten tehtäviensä lisäksi vastaamaan operatiivisena johtajana yhtiön kaikista liiketoimintayksiköistä.

## Valvonta ja riskienhallinta

Kuvaus taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvän ulkoisen ja sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä.

### Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Technopoliksella on yksi tilintarkastaja. Jos tilintarkastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, valitaan lisäksi yksi varatilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tarkastusvaliokunta valmistelee tilintarkastajaa koskevan päätösehdotuksen yhtiökokoukselle. Tarkastusvaliokunta myös arvioi tilintarkastajien toimintaa ja palveluja vuosittain. Tilintarkastajan toimikausi on yhtiön tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy tilintarkastajan valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Technopoliksen yhtiökokouksen valitseman tilintarkastajan edustaman tilintarkastusyhteisön kanssa samaan ketjuun kuuluva tilintarkastusyhtiö toimii pääsääntöisesti myös konsernin tytäryhtiöiden tilintarkastajana.

Tilintarkastaja antaa Technopoliksen varsinaiselle yhtiökokoukselle lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön tilinpäätöksen yhteydessä ja raportoi säännöllisesti havainnoistaan tarkastusvaliokunnalle.

Varsinainen yhtiökokous 2013 valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n. Tilintarkastuslain mukaan julkisen kaupankäynnin kohteena olevan yhteisön tilintarkastajan, tai tilintarkastusyhteisön toimiessa tilintarkastajana, päävastuullisen tilintarkastajan perättäisten toimikausien enimmäismäärä saa olla enintään seitsemän vuotta. Yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut 27.3.2012 alkaen KHT Ari Eskelinen. Yhtiökokous päätti, että tilintarkastajalle maksetaan palkkio ja kulut korvataan yhtiön hyväksymän laskun mukaan.

### Sisäisen valvonnan periaatteet

Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan kaikkea ennaltaehkäisevää toimintaa sekä päivittäistä ja jälkikäteistä valvontaa, jonka tarkoituksena on varmistaa liiketoiminnan tavoitteiden saavuttaminen. Technopoliksen arvot ja eettiset toimintaperiaatteet sekä yhtiön strategia ja taloudelliset ja operatiiviset tavoitteet luovat perustan koko sisäiselle valvonnalle. Technopoliksessa tuetaan yrityskulttuuria, joka hyväksyy sisäisen valvonnan normaalina ja tarpeellisenä osana päivittäistä yritystoimintaa, ja näin sisäistä valvontaa toteuttavat myös yhtiön muu johto ja henkilöstö kukin oman vastuualueensa puitteissa. Konsernin jokaisen yksikön tai yhtiön johto on vastuussa siitä, että käytössä on toimivat ja tehokkaat valvontamenetelyt.

Sisäisen valvonnan tavoitteena Technopolis-konsernissa on varmistaa

- toiminnan tuloksellisuus ja tehokkuus
- toiminnan jatkuvuuden turvaaminen
- taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin luotettavuus
- lakien ja sopimusten sekä Technopoliksen arvojen ja sisäisten ohjeiden sekä eettisten toimintaperiaatteiden noudattaminen
- varallisuuden ja tiedon turvaaminen.

Sisäinen valvonta on osa konsernin jatkuvaa johtamista ja hallinnointia. Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Sisäisen valvonnan käytännön toteuttamiseen hallituksen ja toimitusjohtajan ohjauksen alaisena osallistuvat erityisesti konsernin johtoryhmän jäsenet sekä yhtiön keskeisistä toiminnoista tai prosesseista vastaavat henkilöt eri liiketoiminta-alueilta ja alueellisesti eri maantieteellisistä yksiköistä sekä konsernin tukitoiminnoista. Sisäisen valvonnan piiriin kuuluvat kaikki konsernin yhtiöt ja toiminnot. Yksinomaan sisäisestä valvonnasta vastaava organisaatiota Technopoliksella ei ole, vaan sisäistä valvontaa toteutetaan muun muassa riskianalyyysien, konserni- ja liiketoimintajohdon kanssa käytävien riskienhallinta- ja valvontakeskustelujen sekä ennen kaikkea vakioitujen prosessien kautta. Osana tilintarkastustyötä myös ulkoinen tilintarkastaja arvioi ja testaa myös Technopoliksen sisäisiä kontrolleja.

Technopoliksen liiketoiminnan ydinprosesseissa sekä tuki- ja johtamisprosesseissa noudatetaan kaikkialla yhtenäisiä, johdon vahvistamia toimintaperiaatteita. Liiketoiminnan ydinprosesseihin kuuluvat esimerkiksi liiketilojen vuokraus ja kiinteistöjen ylläpito, johtamisprosesseihin strategia- ja raportointiprosessit ja tukiprosesseihin laskujen hyväksyminen sekä henkilöstön tavoiteasetantaan ja palkitsemiseen liittyvät prosessit. Liiketoiminnan ydin- ja tukiprosessien läpikäynnin yhteydessä tunnistetaan ja kerätään toiminnan kehittämiskohteita ja niistä raportoidaan toimitusjohtajalle.

Päivittäistä valvontaa ovat työohjeet, järjestelmä- ja manuaaliset kontrollit kuten myös vastuiden ja valtuuksien määrittäminen, eriyttäminen, toimenkuvat, hyväksymisvaltuudet ja varamiesmenettelyt sekä taloudellinen ja muu raportointi. Technopoliksen työntekijöillä on kirjallinen toimenkuva, jossa vastuu- ja raportointisuhteet on määritelty ja jota tarkastellaan ja päivitetään säännöllisesti. Työtehtävät on eriytetty asianmukaisesti, eikä yhtiön työntekijä saa käsitellä Technopoliksen edustajana omaa tai lähipiiriään koskevia liiketoimia tai osallistua tällaista liiketoimea tai muutakaan eturistiriitatilannetta koskevaan päätöksentekoon.

Sisäisen valvonnan painopistealueita olivat vuonna 2013 yhtiön keskeisten prosessien tunnistaminen ja puuttuvien tai puutteellisten prosessien osalta niiden luominen tai päivittäminen, dokumentointi sekä integrointi osaksi jatkuvaa operatiivista toimintaa. Erityistä huomiota kohdistettiin investointi-, divestointi- sekä uusien kiinteistökohteiden haltuunottoprosessien kehittämiseen ja seurantaan.

Myös prosessien käytännön toimivuutta pyrittiin tehostamaan järjestelmiä kehittämällä, järjestämällä säännöllisiä koulutuksia sekä aktiivisella tiedottamisella. Jokaisella yhtiön työntekijällä on pääsy intranet-sivuille, jossa kaikki liiketoiminnan keskeiset prosessit on kuvattu.

### Sisäinen tarkastus

Technopoliksessa ei toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi järjestää erityistä sisäisen tarkastuksen organisaatiota, vaan sisäisen tarkastuksen piiriin kuuluvissa tehtävissä hyödynnetään laajasti konsernin asiantuntijoiden osaamista ja työpanosta, muun muassa yhteistyössä konsernin riskienhallintatoiminnon kanssa. Tämän lisäksi hankitaan tarvittaessa ulkoisia ostopalveluita lisäresursointia tai erityisosaamista vaativien tarkastustehtävien suorittamiseen.

Lakisääteisen tilintarkastuksen lisäksi tarkastusvaliokunta ja hallitus määrittävät vuosittain yhtiön eri toimintoihin ja prosesseihin kohdistuvan tarkastussuunnitelman. Tämän suunnitelman mukaiset tarkastustoiminnot on organisoitu suoritettavaksi erillään yhtiön lakisääteisestä tilintarkastuksesta siten, että ne tilintarkastusyhteisön palveluksessa olevat henkilöt, jotka suorittavat sisäistä tarkastusta, eivät saa olla samoja henkilöitä, jotka ovat vastuussa yhtiön varsinaisesta tilintarkastuksesta. Sisäiseen tarkastukseen kuuluvia toimintoja suoritetaan toimitusjohtajan ja tarkastusvaliokunnan alaisuudessa ja tarkastusten perusteella syntyneistä havainnoista ja suosituksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle, toimitusjohtajalle, tarkastuskohteen johdolle sekä tilintarkastajalle.

### Taloudellisen raportointiprosessin ohjaus ja valvonta

Technopoliksen laatimat konsernitilinpäätös ja osavuositarkastukset perustuvat kansainvälisiin raportointistandardeihin (IFRS) sekä kansalliseen lainsäädäntöön, Finanssivalvonnan standardeihin sekä Helsingin pörssin määräyksiin ja ohjeisiin.

Yhtiö raportoi toimintaansa myös EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti. EPRA on eurooppalainen organisaatio, jonka toiminnan tarkoituksena on edistää pörssinoteerattujen kiinteistöyhtiöiden raportoinnin vertailukelpoisuutta ja avoimuutta. Lisäksi Technopolis julkaisee vuosittain yhteiskuntavastuuraportin GRI-standardeja (Global Reporting Initiative) noudattaen.

Sekä ulkoisen laskennan vaatimusten mukaisesta taloudellisesta raportoinnista että liiketoiminnan sisäisen taloudellisen raportoinnin tuottamisesta vastaa konsernin taloushallinto talousjohtajan alaisuudessa. Taloudellisten ennusteiden tuottamisesta vastaa liiketoimintayksiköiden johto yhdessä talousjohtajan alaisuudessa toimivan controller-organisaatio kanssa. Liiketoiminnan suunnittelu perustuu hallituksen ja johdon yhdessä laatimaan ja hallituksen hyväksymään pidemmän aikavälin strategiaan, vuotuisiin toimintasuunnitelmiin ja kuukausittain päivitettäviin toteumalukuihin ja vuosienennusteisiin. Vuosibudjetoinnissa liiketoiminnan eri osa-alueille asetetaan strategian mukaiset määrälliset ja laadulliset tavoitteet. Sekä konsernitason että maantieteellisten toimintasegmenttien ja niiden alueellisten liiketoimintayksiköiden taloudellista kehitystä ja ennustetta seurataan kuukausittain yhtenäisellä raportoinnilla. Controller-organisaatio analysoi toteutunutta kehitystä verrattuna ennusteisiin ja raportoi poikkeamista yhtiön johdolle. Taloudelliset sisäiset raportit käsitellään konsernin johtoryhmässä ja hallituksessa lähtökohtaisesti kuukausittain. Raportoinnin johdonmukaisuutta ja luotettavuutta arvioidaan myös osana sisäistä valvontaa erilaisilla järjestelmäkontrolleilla ja täsmäytyksillä.

Edellä kuvattu suunnittelu- ja raportointijärjestelmä mahdollistaa myös pitkän aikavälin ennustamisen ja suunnittelun sekä toimii budjetoinnin apuvälineenä. Vähintään kerran vuodessa käytävissä kehityskeskusteluissa jokaiselle Technopoliksen työntekijälle asetetaan omat vuositavoitteet, joiden saavuttamiseen osa kompensatiosta on sidottu.

Koko vuoden tilinpäätös sekä kolmen kuukauden jaksoissa julkaistavat osavuositarkastukset käsitellään tarkastusvaliokunnassa ja yhtiön hallituksessa ennen niiden julkistamista. Lisäksi Technopolis julkaisee vuosittain 12 kuukautta voimassa olevan rekisteröintiasiakirjan, jonka hyväksyy yhtiön hallituksen ja tilintarkastajan lisäksi Finanssivalvonta. Tarkastusvaliokunta kuulee säännöllisesti talousraporttien käsittelyn yhteydessä tilintarkastajia ja kiinteistöjen arvostuksen osalta ulkopuolisia asiantuntijoita sekä tarkastelee mahdollisia sisäisen valvonnan havaintoja. Toimiva johto arvioi talousraportteja ennen niiden käsittelemistä hallituk-

sessä ja tarkastusvaliokunnassa. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja raportoivat hallitukselle kaikki merkittävät poikkeamat hallituksen asettamista tavoitteista tai viimeisimmistä laadituista yhtiön taloudellisista ennusteista.

Taloudellista erityisosaamista vaativien asioiden kontrollointi, kuten sijoituskiinteistöjen ja keskeneräisten rakennushankkeiden käypien arvojen määrittäminen ja ulkomaisten investointien tarkastelu, tehdään tiiviissä yhteistyössä ulkoisten asiantuntijoiden kanssa. Technopoliksessa sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään neljännesvuosittain osana tilinpäätös- ja osavuosisikatsausraportointia.

Konsernin käyttämä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon malli perustuu kiinteistökohtaisesti määritettävään kassavirta-analyysiin, jossa sijoituskiinteistön käypä arvo määritetään diskonttaamalla arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta nykyhetken nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttokorolla. Käytettävä nettotuottovaatimus on kahden ulkopuolisen arvioitsijan antaman kiinteistö- tai aluekohtaisen nettotuottovaatimuksen vaihteluvälien keskiarvo. Kassavirtaa laskettaessa vuokratuotot perustuvat kiinteistöhallintajärjestelmästä siirrettäviin tietoihin voimassaolevista vuokrasopimuksista ja niiden päättyessä johdon parhaaseen arvioon tulevasta markkinainformaatiosta. Vuokratuottoja korjataan johdon arvioimilla käyttöasteilla sekä hoito- ja ajanmukaistamiskustannuksilla. Kiinteistöjen käypiin arvoihin liittyvät riskitekijät sisällytetään laskennassa käytettäviin tuottovaatimuksiin.

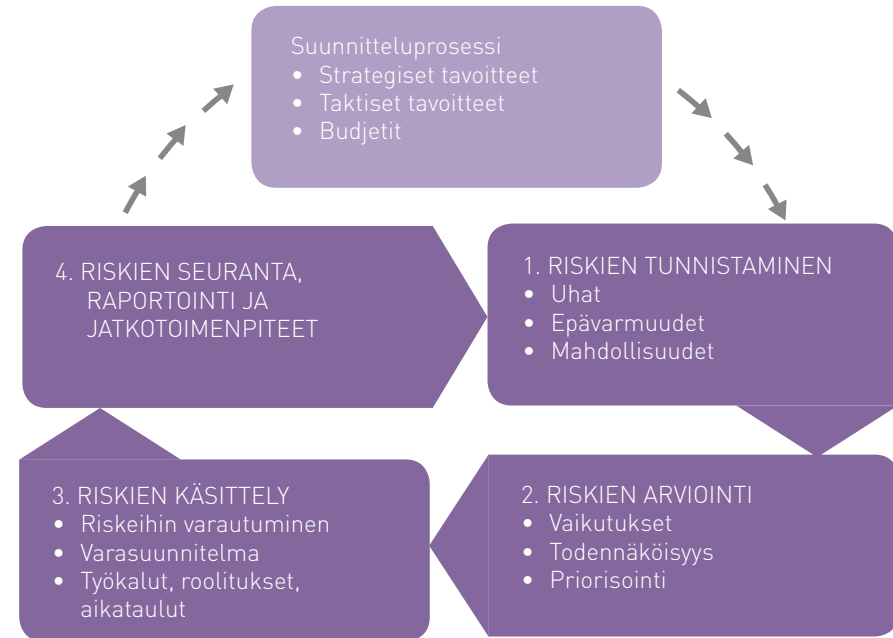
Vähintään kerran vuodessa Technopolis tarkastuttaa kaiken kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytetyn aineiston ulkopuolisella riippumattomalla asiantuntijalla varmistaakseen, että käytetyt parametrit ja arvot perustuvat markkinahavaintoihin.

Mallin sekä siinä käytettävät parametrit on auditoinut ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (AKA). Lisäksi konserni hankkii harkintansa mukaan omien laskelmien tueksi ulkopuoliselta arvioitsijalta arviokirjoja merkittävimmistä kohteistaan.

Tarkempi kuvaus käyvän arvon laskentamallista on esitetty tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

## Riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa yhtiön liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttaminen ja tunnistaa, arvioida ja mitata merkittävät riskit ja epävarmuudet ja seurata niitä osana päivittäistä liiketoimintojen johtamista. Technopoliksen hallitus on hyväksynyt konsernin riskienhallintapolitiikan, jonka tarkoituksena on määrittää konsernin 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 suhtaudu-

taan liiketoimintaan normaalisti kuuluvina epävarmuuksina. Riskejä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen tai poistamisen kannalta.

Osana suunnitteluprosessia yhtiön riskikartta ja vuosittainen toimenpidesuunnitelma päivitetään vastaamaan vuosisuunnitelman tavoitteita. Yhtiön 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 toimenpidesuunnitelmineen käsitellään tarkastusvaliokunnassa ja edelleen osana hallituksen vuotuista riskiarviointia. 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.

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 palkitsemiseen sidottuja riskienhallintatavoitteita.

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 riskienhallinta ja seurata sen toteutumista omien vastualueittensa 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.

Technopolis on jaotellut riskit useisiin eri osa-alueisiin, mikä helpottaa niiden hallinnan jalkauttamista organisaatioon sekä seuranta yhtiön johdon, hallituksen tarkastusvaliokunnan ja hallituksen työskentelyssä.

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.



Yksityiskohtaisempaa tietoa Technopoliksen toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä on annettu hallituksen toimintakertomuksessa tilikaudelta 2013, joka on nähtävillä yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi).



# More Than Squares

**TECHNOPOLIS**

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