



YHTEISKUNTA- VASTUURAPORTTI 2013

TECHNOPOLIS

Vastuullisuus liiketoiminnan kehittäjänä



Vuonna 2013 määritetyn yhteiskuntavastuun visionsa mukaisesti Technopolis haluaa olla houkutteleva pörssilistattu yritys, joka on tunnettu proaktiivisesta toiminnastaan ja lähestymistavastaan ja toiminnastaan kannattavuuden, sosiaalisen vastuun sekä vihreän kilpailukyyn edistämiseksi. Vastuullisuustyötämme ohjaavat myös valitsemamme vastuullisuuden arvot. Vastuullisuus auttaa ennakoimaan sidosryhmien odotuksia, kehittämään liiketoiminnan tehokkuutta, lisäarvoa ja riskienhallintaa – se on kilpailuetu, jonka Technopolis on tunnistanut. Tämä ilmenee kannattavuuden ja tyytyväisen henkilöstön lisäksi ympäristöystävällisinä rakennuksina, palveluina, hankintoina, viiden tähden asiakaspalveluasenteena ja menestystä tukevana yhteisöllisyytenä.

Technopoliksessa vastuullisuuden perusta rakentuu konsernin ympäristöstrategiasta ja kestävä kehityksen toimenpideohjelmasta, eettisistä toimintaperiaatteista, riskienhallintapolitiikasta, henkilöstöstrategiasta ja koulutus- sekä tasa-arvosuunnitelmasta. Tärkeimmät vastuullisuuden painopistealueemme ovat hiilidioksidipäästöjen, kulutetun energian, veden ja jätteen määrän vähentäminen, lajittelun ja uusiokäytön lisääminen, kannattavuuden parantaminen sekä henkilöstön osaaminen ja tyytyväisyys. Technopoliksessa vastuullisuus on

jokapäiväistä toimintaa, jonka tulokset vuonna 2013 olivat huomattavat: kehityksen suunta ympäristötavoitteiden osalta oli oikea. 16 LEED-rekisteröidyn kohteemme joukossa saavutettiin viisi ympäristöluokitusta, toimistollemme Virossa myönnettiin maan ensimmäinen Green Office -merkki ja edellinen vastuullisuusraporttimme palkittiin EPRA:n (European Public Real Estate Association) pronssitason merkillä. Myös sosiaalisen vastuun tulokset olivat positiivisia ja perustuivat yhtiössä toteutettuihin tasa-arvo- ja henkilöstökyselyihin sekä joka toinen kuukausi toteutettuun työilmapiirin Feeling Scale -seurantaan.

Vastuullisuuden toimintaympäristöömme vaikuttavat kulutustavat, teknologian kehittyminen, tilatehokkuus ja käyttöasteet, työttömyysaste sekä yritysvastuun odotusten kasvaaminen. Tulevina vuosina erityisesti sääntelyn ja valvonnan lisääntyminen, niin EU:n kuin kansallisellakin tasolla, tulee esittämään tiukkoja vaatimuksia hiilidioksidipäästöjen, energiatehokkuuden ja vastuullisuusraportoinnin osalta. Vuonna 2014 Technopoliksen yhteiskuntavastuutoiminnalle haasteita tulevat asettamaan erityisesti yhtiön kansainvälistyminen, integroitutarpeet ja ekotehokkuusinvestointien kohdistettu toteuttaminen tavoitteiden edellyttämässä suhteessa. Johdon ja henkilöstön sitoutuminen on avainasemassa tavoitteiden eteen toimimiseksi. Technopoliksen päämääränä tulevaisuudessa onkin kehittää vastuullisuuden johtamista, sidosryhmävuoropuhelua ja yhteisöllisyyttä sekä nostaa sijoittumista kiinteistöalan kansainvälisissä vertailuissa. Technopolis tulee jatkamaan tiedonkeruun ja raportoinnin kehittämistä sekä panostuksia ympäristöluokituksiin, energiatehokkuuteen, päämittaroinnin ja etäluennan kattavuuteen sekä jätteiden lajitteluun ja hyötykäyttöön.

Vastuullisuusraportissamme kuvataan Technopoliksen taloudellista, ekologista ja sosiaalista vastuullisuutta GRI:n (Global Reporting Initiative) tuoreimman G4-viitekehyksen, kiinteistö- ja rakennusalan ohjeistuksen (CRESS) 3.1 version periaatteiden ja EPRA:n vastuullisuusraportoinnin parhaiden käytäntöjen suositusten mukaisesti. Toivomme, että tämä vastuullisuusraporttimme vastaa sidosryhmien odotuksia ja lisää kiinnostusta pitkäjänteistä vastuullisuustyötämme kohtaan.

Keith Silverang
Toimitusjohtaja

Virve Valonen
Ympäristö- ja yhteiskuntavastuupäällikkö

Technopolis – älykkäiden toimintaympäristöjen kansainvälinen asiantuntija

Technopolis Oyj on vuonna 1982 perustettu kiinteistöihin, toimitilojen vuokraukseen ja palveluihin erikoistunut Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö. Yhtiön keskeinen toiminta-ajatus on tarjota joustavia toimintaympäristöjä ja viiden tähden palvelua luodakseen kilpailuetua ja ensiluokkaisen asiakaskokemuksen. Technopolis toimii monikäyttäjätiloista koostuvien modernien toimituskampusten aktiivisena kehittäjänä, palveluntarjoajana ja pitkäjänteisenä omistajana, jonka myynti- ja palvelutoiminta toteutetaan yhtiön omalla nimetyllä henkilöstöllä. Technopoliksen tiloissa Suomessa, Liettuassa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa toimii noin 32 000 ihmistä ja arviolta 1 500 yritystä ja yhteisöä. Technopolis on sitoutunut voimakkaaseen ja kannattavaan kansainväliseen kasvuun. Yhtiön liikevaihto vuonna 2013 kasvoi 17,7 % ja oli 126,3 miljoonaa euroa ja käyttökate kasvoi 15,0 % ja oli 64,1 miljoonaa euroa. Technopolis Oyj:n osake (TPS1V) on julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla.



Technopoliksen liiketoiminta

Yhtiön toiminta on keskittynyt voimakkaasti kasvaviin, tietointensiivisiin kampuksiin. Technopoliksella on tällä hetkellä 20 kampusta, joista 16 on Suomessa ja yksi Pietarissa, Tallinnassa, Vilnassa sekä Oslolla. Yhtiö toimii 12 paikkakunnalla viidessä maassa. Technopoliksen rekisteröity kotipaikka on Oulussa ja yritystä johdetaan Helsingistä käsin. Yhtiön liiketoiminta jakautuu toimitila- ja palveluliiketoimintaan. Yhtiön tarjoamat tilat ja palvelut yhdessä muodostavat ”älykkäitä” toimintaympäristöjä, joissa asiakkaiden on helppo toimia ja kasvaa joustavien palveluiden ja infrastruktuurin ansiosta, jotka seuraavat asiakkaan ylä- ja alamäkiä auttaen tätä sopeutumaan muuttuviin sisäisiin ja ulkoisiin olosuhteisiin. Yhtiön tarjoamat muuntojoustavat toimitilat käsittävät toimisto- ja palvelutilat, joihin kuuluvat kokous- ja konferenssitilat sekä jaettu työtila, jota Technopolis kutsuu Business Loungeksi.

Technopoliksen laaja palvelutarjonta tukee asiakkaita monipuolisesti toimitiloihin, liiketoiminnan tehokkuuteen sekä työntekijöiden hyvinvointiin ja tuottavuuteen liittyvissä tarpeissa. Palvelut helpottavat asiakkaiden keskittymistä ydinliiketoimintaansa, mikä auttaa heitä hallitsemaan kustannuksia ja pienentämään ympäristökuormituksia. Technopoliksen toimintaympäristön palvelut käsittävät toimitilasuunnittelun, kalustus-, toimistolaite- ja muuttopalvelut, tietotekniikkapalvelut, kiinteistö- ja siivouspalvelut, aulapalvelut, kokous- ja konferenssipalvelut ja ravintola- sekä catering-palvelut. Liiketoimintapalvelut kattavat matchmaking-, osaamis- ja näkyvyyspalvelut. Palvelut henkilöstölle koostuvat muun muassa ravintola- ja kahvilapalveluista, terveys- ja hyvinvointipalveluista, matkustus- ja vapaa-ajan palveluista sekä kuluttajille suunnatuista palveluista.

Tärkeimmät tavaramerkit ja brändit

Technopolis-tavaramerkki on suojattu yhteisön tavaramerkillä koko EU:n alueella sekä rekisteröity erikseen Suomessa, Tanskassa, Virossa, Unkarissa, Latviassa, Liettuassa, Norjassa, Puolassa, Venäjällä, Ukrainassa ja Valko-Venäjällä. Lisäksi Suomessa on rekisteröity useita tavaramerkkejä, joista käytetyimpiä ovat Innopoli ja Mediapolis.

Yhtiön toimitilaliiketoiminnalle keskeisiä brändejä ovat Technopolis ja Business Lounge. Technopoliksen kampukset on usein nimetty Technopolis-alkuosalla ja kaupunginosalla, kuten Technopolis Ruoholahti. Business Lounge on yhtiön 2012 lanseeraama tilabrändi, jonka alla tarjotaan toimitilaa joustavasti liiketoiminnan muuttuviin tarpeisiin. Se soveltuu työmatkalaisille, etätyöntekijöille ja vieraille lyhytaikaiseksi työskentelypaikaksi. Palveluliiketoiminnalle keskeisiä brändejä ovat Business Breakfast, Naapurit Tutuiksi ja Money Talks®.

Operatiivinen rakenne ja markkina-alueet

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jonka tytäryhtiöillä on toimintaa viidessä maassa: Suomessa, Liettuassa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. Emoyhtiöllä on Suomessa viisi alueellista tytäryhtiötä sekä kaikissa toimintamaissaan ulkomaisia tytäryhtiöitä, joiden kautta yhtiö hallinnoi paikallisia kiinteistöomistuksiaan. Virossa Technopoliksen tytäryhtiö Baltic Holding OÜ hallinnoi 51 %:n osuutta Technopolis Ülemiste AS:stä, joka omistaa Technopolis Ülemisten lentokenttäkampuksen. Vähemmistöomistaja on Ülemiste City OÜ, joka on virolaisen Smart City Group OÜ:n tytäryhtiö. Norjassa tytäryhtiö Technopolis AS hallinnoi 51 %:n osuutta 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.

Maantieteellisen segmentoinnin lisäksi Technopoliksen liiketoiminta jaetaan toissijaisesti toimitila- ja palveluliiketoimintaan. Technopolis arvioi palveluliiketoiminnalla olevan asiakastytytyväisyyttä parantava ja ylläpitävä vaikutus. Sen painoarvo yhtiön toiminnalle on merkittävämpi kuin sen osuus liikevaihdosta, joka kuvaa myytyjen palveluiden määrää.

31.12.2013	Toimitilat	Palvelut
Henkilöstön lukumäärä*	74	57
Liikevaihto, milj. euroa	111,5	14,7
Käyttökate, milj. euroa	72,7	1,5
Käyttökate-%	65,2	10,3

* Lisäksi konsernitoiminnoissa työskenteli yhteensä 69 henkilöä

Organisaation koko

Vuonna 2013 Technopolis-konsernissa toimi 211 työntekijää, joista suurin osa työskenteli Suomessa. Suurin osa (86,6 %) liikevaihdosta tuli Suomen liiketoiminnoista. Technopolis-konsernin omavaraisuusaste oli 40,2 %. Pääomarakenne käsittää 569,3 milj. euroa omaa pääomaa ja 936,1 milj. euroa vierasta pääomaa. Yhtiö järjesti joulukuussa 2013 merkintäetuoi-keusannin, jolla se keräsi varoja noin 100 miljoonaa euroa kattaakseen vuoden aikana tehdyt investoinnit ja vahvistaakseen tasetta.

31.12.2013	Liike- vaihto, milj. euroa	Käyttö- kate, milj. euroa	Varat milj. euroa	Työn- tekijöi- tä	Vuokrat- tavissa, 1 000 m ²	Talou- dellinen vuokraus- aste, %
Suomi	109,4	56,1	988,0	154	617,7	93,2
Liettua	3,5	2,5	77,3	3	40,7	99,9
Norja	0,9	0,6	390,1	10	77,3	89,5
Venäjä	5,6	1,5	104,1	17	31,9	100
Viro	6,8	3,5	101,4	16	74,7	97,7
Kohdistamattomat	0,0	-0,1	-100,6			
Yhteensä	126,3	64,1	1 560,4	200	842,3	93,6



Technopoliksen arvot

Technopoliksen neljä vahvaa arvoa ovat: asiakaslähtöisyys, innovatiivisuus, kannattava kasvu ja yhteiskuntavastuu. Yhteiskuntavastuun arvojensa mukaan yhtiö ei ainoastaan pyri toimimaan yhteisössään vastuullisesti, eettisiä sääntöjään noudattaen, vaan myös työskentelee aktiivisesti kehittääkseen menestyvän yhteisön jokaiselle kampukselleen. Myös seuraavassa kappaleessa esitelly yhteiskuntavastuun johtaminen perustuu Technopoliksen valitsemiin arvoihin.

Yhteiskuntavastuun johtaminen

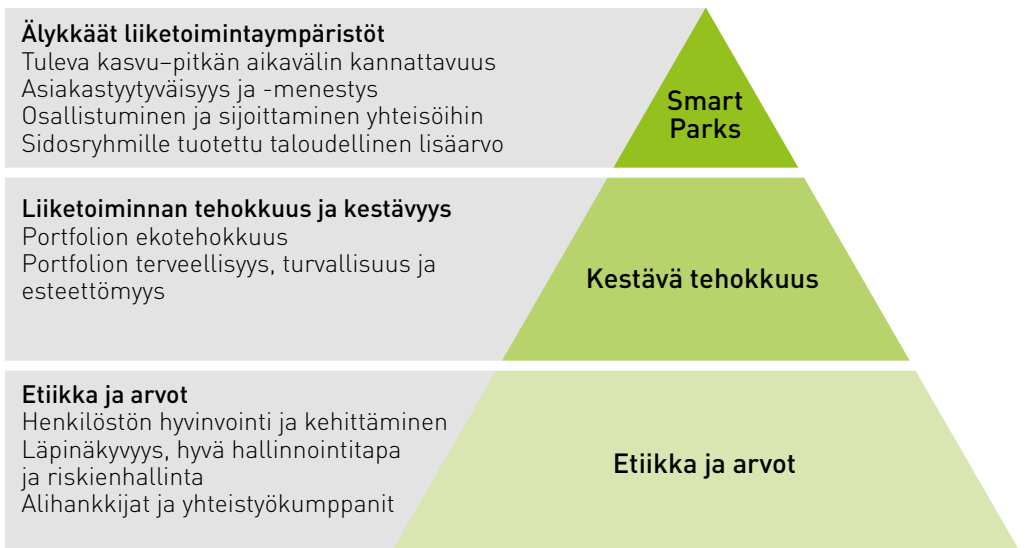
Technopoliksen yhteiskuntavastuun teemat

Technopolis luokittelee yhteiskuntavastuunsa vaikutukset ja toimenpiteet kolmen teeman alle.

Smart Parks–Älykkäät liiketoimintaympäristöt: Technopolis tarjoaa älykkäitä toimintaympäristöjä yhdessä monipuolisten työympäristö-, liiketoiminta- ja henkilöstöpalveluiden kanssa, jotka tehostavat asiakkaiden liikeitoimintaa. Näin Technopolis parantaa liiketoimintansa ja yhteisöjen kannattavaa ja pitkäjänteistä kasvua.

Kestävä tehokkuus: Technopolis tarjoaa asiakkailleen ekotehokkaita, turvallisia ja terveellisiä tiloja sekä palveluita.

Etiikka ja arvot: Technopoliksen arvot ja etiikka muodostavat perustan yhtiön vastuulliselle liiketoiminnalle ja varmistavat eettisten toimintaperiaatteiden mukaisen toiminnan, hyvän hallintotavan, riskienhallinnan sekä vastuun henkilöstönsä viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista.





Yhteiskuntavastuun johtaminen

Technopoliksen vastuullisuustyötä ohjaavat vastuullisuuden visio, missio ja arvot. Vastuullisuusvisio on kuvattu tämän raportin johdannossa sivulla 2 ja vastuullisuuden arvoja käsitellään kappaleessa Eettiset toimintaperiaatteet sivulla 46. Yhtiön vastuullisuusmissio on tarjota kestävän kehityksen mukaisia tiloja ja palveluita toimimalla vastuullisesti kaikkia sidosryhmiä kohtaan. Vision, mission ja arvojen lisäksi Technopoliksen vastuullisuuden perusta rakentuu yhtiön ympäristöstrategiasta ja kestävän kehityksen toimenpideohjelmasta, eettisistä toimintaperiaatteista, riskienhallintapolitiikasta, henkilöstöstrategiasta sekä henkilöstön kehittämiseen ja tasa-arvoisuuteen liittyvistä vuosittaisista suunnitelmista. Technopolis on asettanut valituille, olennaisille yhteiskuntavastuun tunnusluville tavoitteet alkaen vuodesta 2011 ja päivittänyt niitä vuosille 2013–2016. Olennaisiin yhteiskuntavastuun näkökohtiin liittyvät vaikutukset, johtamiskäytännöt, tunnusluvut ja tavoitteet on kuvattu teemoittain taulukossa sivuilla 50–51.

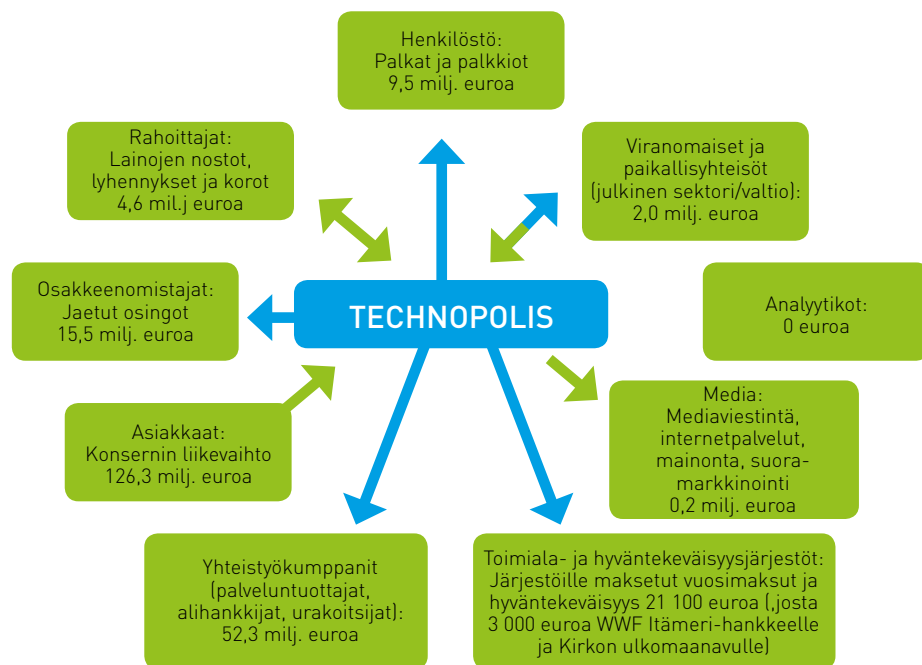
Technopoliksen yhteiskuntavastuutyötä koordinoi ympäristö- ja yhteiskuntavastuupäällikkö, joka raportoi johtoryhmässä lakiasianjohtajalle. Toteutettavat toimenpiteet on hajautettu toiminnoittain kiinteistötoimintojen, henkilöstöhallinnon, talouden ja viestinnän kesken. Yhteiskuntavastuutyön tavoitteiden toteutumista seurataan johtoryhmässä. Yhteiskuntavastuutyötä ohjaavia politiikkoja seurataan ja kehitetään jatkuvasti. Technopoliksen konsernilaajuisen politiikkojen hyväksymisestä vastaavat johtoryhmä ja hallitus.

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

Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmät

Technopolis on määritellyt 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 seuraavassa kuvassa rahavirtojen avulla.



Projektituontoisina sidosryhminä kiinteistökehityshankkeissa voidaan kuvata yhteistyötä urakoitsijoiden, viranomaisten ja paikallisyhteisöjen kanssa.

Omistusrakenne

Technopolis-konsernin kolme suurinta omistajaryhmää omistuksen mukaan ovat julkisyhteisöt, ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt tahot sekä kotitaloudet. Kaksi suurinta osakkeenomistajaa, jotka hallitsivat lähes 35 % yhtiöstä, ovat suomalaisia eläkevakuutusyhtiöitä ja ne luokitellaan virallisesti julkisyhteisöiksi. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden määrä 31.12.13 oli yhteensä 106 268 407 kappaletta.

Sektorijakauma 31.12.2013	Osake-/ääni-määrä, kpl	%
Julkisyhteisöt	43 290 009	40,7
Ulkomaat ja hallintarekisteröidyt	32 901 995	31,0
Kotitaloudet	16 249 437	15,3
Yritykset	5 813 507	5,5
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	4 209 480	4,0
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3 784 699	3,6
Erityistileillä	19 280	0,0
Yhteensä	106 268 407	100,0
Liikkeeseen laskettu määrä	106 268 407	100,0

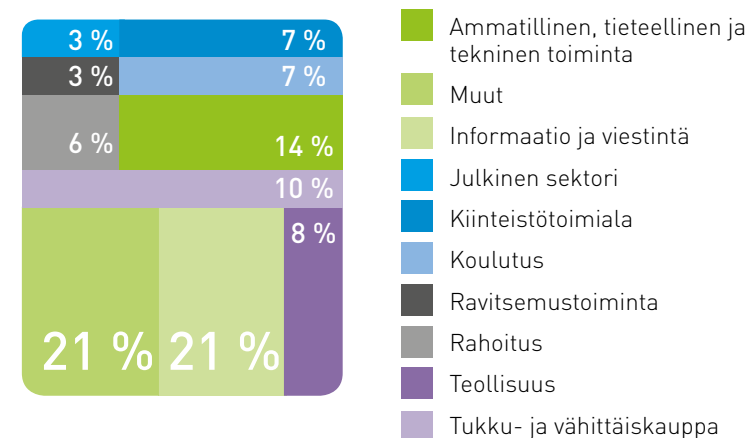
Technopoliksen kymmenen suurimman omistajan joukkoon mahtuu kaksi merkittävää eläkevakuutusyhtiötä, kaksi kaupunkia sekä OP-Pohjola-ryhmä. Suurimmat omistajat 31.12.2013 on esitelty alla

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
OP-Pohjola-ryhmä	1 920 573	1,8
Laakkonen Mikko Kalervo	1 226 184	1,2
Suomen Kulttuurirahasto	1 188 042	1,1
Tampereen kaupunki	1 160 577	1,1
Odin Finland	1 119 944	1,1
Jyrki Hallikainen	998 236	0,9
Sijoitusrahasto Evli Suomi Osake	917 294	0,9
10 suurinta yhteensä	48 579 900	45,7
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	32 901 995	31,0
Muut	24 786 512	23,3
Kaikki yhteensä	106 268 407	100,00

Asiakkaat

Technopolis tavoittelee tasapainoista tietointensiivistä asiakaskantaa kampuksilleen mahdollistaakseen vuorovaikutuksen asiakkaiden välillä ja lieventääkseen asiakas- ja toimialariik-kiä. Technopoliksella on yhteensä noin 1 500 asiakasta useilta eri toimialoilta ja sen tiloissa työskentelee 32 000 työntekijää. Asiakaskanta koostuu tietointensiivisistä yrityksistä ja organisaatioista, joista monet ovat suuntautuneet kansainväliseen kasvuun. Technopoliksen asiakaskanta on sekä maantieteellisesti että toimialallisesti hajautunut. Kasvukohteita analysoidaan jatkuvasti keskittyen erityisesti älykkäiden toimintaympäristöjen luomiseen.

Technopoliksen asiakaskannan sektorijako 31.12.2013:



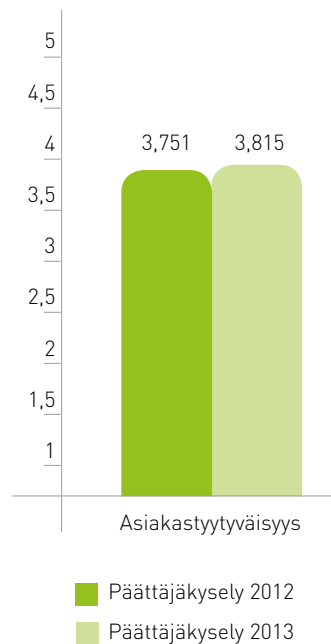
Technopoliksen kahdellakymmenellä suurimmalla asiakkaalla oli 31.12.2013 vuokratuna yhteensä 32,8 % yhtiön koko kiinteistökannasta. Yhtiön kahdenkymmenen suurimman asiakkaan joukkoon mahtuvat muun muassa: Aalto yliopisto, Aspocomp, CGI, Nokia, Savonia ammattikorkeakoulu, Tieto, Jyväskylän yliopisto, VTT ja Yleisradio.

Asiakastyytyväisyyden seuranta

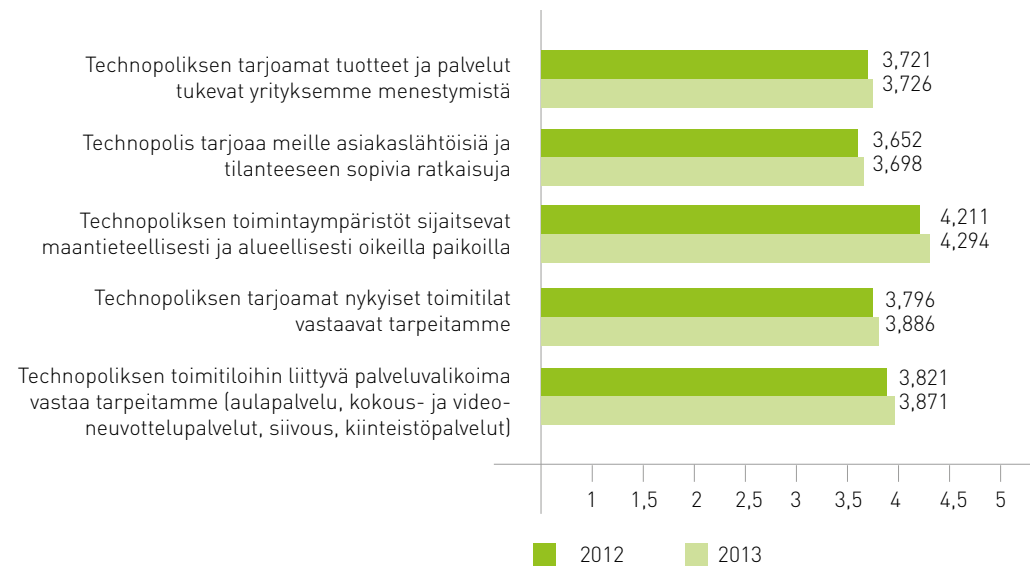
Technopolis jatkoi raportointivuonna aikaisemmin käynnistettyä Viiden tähden asiakaspalveluohjelmaa, jonka tarkoituksena on nostaa asiakaskokemuksen tasoa. Tämä palvelufilosofia, jonka ajurina toimii ajatus asiakkaiden odotusten ylittamisestä jatkuvasti, on Technopolikselle erottautumistekijä ja kilpailuetu. Viiden tähden asiakaspalveluohjelma keskittyy koulutukseen, tiedon lisäämiseen sekä konkreettisten työkalujen kehittämiseen. Ohjelmaa on toteutettu valmentavan johtamisen keinoin esimiesten välityksellä koko organisaatiolle ja useat sen toimenpiteet on jo jalkautettu jokapäiväiseen työhön.

Viiden tähden palvelun tarjoaminen on osa Technopoliksen arvolutausta, ja näin ollen asiakastyytyväisyyttä mitataan ja sen kehitystä seurataan tiiviisti. Erilaisia seurantatapoja käytetään monipuolisesti. Esimerkiksi ravintolapalveluiden sekä asiakastapahtumien osalta tyytyväisyyttä mitataan välittömästi palvelun toteutuksen jälkeen. Asiakasyritysten edustajille tehdään neljännesvuosittain sähköinen tyytyväisyyskysely sekä käyttäjä- että päättäjätasolla, ja koska kyselyiden vastaajat saattavat vuoden aikana vaihdella yritysten sisällä, niillä saadaan kattava kuva asiakkaiden kokonaistyytyväisyydestä. Technopolis aikoo tulevaisuudessa seurata asiakastyytyväisyyttä jatkuvasti ja parantaa asiakkaidensa Technopolis-kokemusta.

Asiakastyytyväisyys (2013 vs. 2012)



Asiakastyytyväisyys (2013 vs. 2012)



Alihankintaketju

Technopolis hyödyntää toiminnassaan useita alihankintaketjuja. Yhtiö on tilannut alihankintana säännöllisesti päivä- tai viikkotasolla toteutettavina palveluina muun muassa siivoukseen, kiinteistöhuoltoon, jätehuoltoon, turvallisuuteen, ICT- ja kopiointiratkaisuihin ja matkustukseen liittyviä palveluita. Määräaikaaisesti 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 vuokravälitykseen ja erilaisiin asiantuntijapalveluihin. Lisäksi Technopoliksen kampuksilla toimii useita ravintolaoperaattoreita, jotka tarjoavat päivittäin ravintola-, kahvila- ja cateringpalveluita Technopolikselle, sen asiakkaille ja vierailijoille. Projektituotoisesti Technopoliksella on myös uudisrakennushankkeisiin liittyen suunnittelu-, rakennuttaja-, aliurakoitsija- ja projektinjohtokumppaneita. Työvoimavaltaisilla aloilla Technopoliksen alihankkijoista toimivat siivoukseen, kiinteistöhuoltoon ja ravintolapalveluihin liittyvät kumppanit.

Technopolis hankkii alihankkijoiltaan tuotteita tarpeen mukaan sekä yleisiä palvelutiloja että asiakkaille jälleenmyyntiä varten. Nämä ovat esimerkiksi kalusteita, saniteettitarvikkeita, lamppuja, suodattimia, 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.

Technopoliksen alihankintakumppanit on valittu pääosin maakohtaisesti. Merkittävä osa Technopoliksen kumppaneista toimii Suomessa, missä myös suurin osa kampuksista sijaitsee. Liettuassa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa on pääosin paikallisia kumppaneita. Raportointivuonna Technopolis ei erikseen seurannut kumppaneidensa tai alihankintaketjuunsa toimijoiden yhteismäärää eikä heille suoritettuja maksuja johtuen tiedonkeruun haastavuudesta yhtiön toimiessa viidessä eri maassa. Tästä johtuen myöskään arvioitujen toimittajien prosentuaalista osuutta kaikista toimittajista ei seurattu. Technopolis suunnittelee kuitenkin keskittävänsä hankintojaan ja kehittävänsä niiden seuraamista tulevaisuudessa.



Toimittajien arviointi ja vihreät hankinnat

Technopolis käyttää uusien toimittajien arvioinnissa vihreän hankintaohjeensa ympäristökriteerejä ja edellyttää heiltä eettisten toimintaperiaatteidensa mukaista toimintaa mukaan lukien työlolot ja ihmisoikeuksien noudattamisen. Yhtiö ei hyväksy lapsi- eikä pakko-työvoimaa omassa tai kumppaneidensa toiminnassa. Riski edellä mainittujen ilmenemiseen on arvioitu vähäiseksi, sillä Technopolis toimii kiinteistöalalla, eikä varsinaisiin toimenpiteisiin niiden estämiseksi ole siksi ryhdytty. Toimittajia valittaessa yhteiskunnallisia vaikutuksia ei ole toistaiseksi arvioitu.

Technopoliksen Suomen ja Viron kohteissa käytössä olevaa vihreää hankintaohjetta päivitettiin vuonna 2013 uusilla tavoitteilla. Näitä olivat Energy Star -merkityn tai muun korkean energialuokkamerkinän saavuttaneiden tieto- ja viestintätekniikan laitteiden käyttäminen, ympäristöohjelmien edellyttäminen konesaleilta, sekajätteen vähentäminen 10 %:lla, jätteiden hyötykäyttöasteen nostaminen vähintään 60 %:iin jätehuollossa ja yhtiön työsuhteautojen CO₂-päästöjen rajoittaminen 170 grammaan kilometriltä. Myös muut vihreän hankintaohjeen aikaisemmat tavoitteet ovat edelleen voimassa. Technopolis edellyttää kumppaneiltaan siivouksessa, kiinteistöhuollossa ja ravintoloissaan laatu- tai ympäristöohjelmaa sekä ympäristöystävällisten tuotteiden ja menetelmien hyödyntämistä mahdollisuuksien mukaan.

Raportointivuoden aikana teknisen kiinteistöhuollon kumppanivalinnassa painotettiin laatu- ja energiatehokkuuskriteerejä. Myös Suomessa ja Virossa omiin toimistoihin ja asiakkaille myytäväksi hankittiin 100-%sti PEFC-, FSC- tai Blue Angel -sertifioitua paperia ja kiinteistöissä tehdyltä remonteilta sekä ajanmukaistamistoimenpiteiltä edellytettiin ympäristöstrategian tavoitteiden tukemista. Lisäksi Technopoliksen Suomen kiinteistökannan vihreän ostosähkön osuus oli 100 %. Sähkön alkuperä on todennettu kolmannen osapuolen, Inspecta Oy:n, toimesta. Vihreän hankintaohjeen lisäksi vuoden 2013 aikana kaikissa kuudessa käynnissä olleessa olemassa olevien kohteiden LEED EB -ympäristöluokitusohjelmassa laadittiin kohdekohtaiset vihreän siivouksen, jätehuollon ja vihreiden hankintojen suunnitelmat.

Vihreiden hankintojen kautta Technopolis pyrkii kehittämään palvelutarjoamaansa ympäristöystävällisemmäksi asiakkaiden suuntaan ja tarjoamaan heille lisäarvoa. Esimerkiksi Technopoliksen videokokouspalvelut sekä business lounge -työpisteet säästävät asiakkaiden ja vierailijoiden aikaa, rahaa ja matkustuksen aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Kokoustiloissa suositetaan energiatehokasta valaistusta ja ilmanvaihdon hiilidioksidiohjausta. Siivouksessa käytetään mahdollisuuksien mukaan ympäristömerkittyjä tuotteita ja tarjolla on

vedetön siivousvaihtoehto. Myös autonpesussa vältetään veden turhaa kulutusta. Kolmelta kampukselta löytyy myös autonvuokrausta ja sähköisten ajoneuvojen latauspisteitä.

Toiminta yhteisöissä

Technopoliksen kampuksilla toimivat yritykset muodostavat laajan kansainvälisen yhteisön verkoston, jossa yhtiö systemaattisesti edistää vuorovaikuttamista. Keskeisenä keinona on Technopoliksen palvelukonsepti, joka tukee asiakkaita näiden kehittäessä verkostojaan, toimintaansa ja osaamistaan. Esimerkiksi arviolta 100 kohdennettua ja huolella järjestettyä tapahtumaa sekä nykyaikaiset tapahtumatyökalut tarjoavat Technopoliksen kampusten toimijoille erinomaisen puitteen kontaktien luomiseen ja ylläpitoon.

Asiakkaiden välisen vuorovaikutuksen tukemisen lisäksi Technopolis panostaa alueidensa muiden toimijoiden hyvinvointiin ja arjen sujuvuuteen julkisissa tiloissaan ja yhtiön kampuksilla sijaitsevat ravintolat ja kahvilat ovatkin avoinna vuokralaisten lisäksi myös vierailijoille. Tarjolla on lisäksi hyvinvointipalveluja kuntosalista hiustenleikkuuseen ja fysioterapiaan. Technopoliksen kampusten palvelut tukevat työllisyyttä ja tuottavuutta ja parantavat niin yhtiön oman kuin asiakasyritystenkin henkilöstön työssä jaksamista.

Technopoliksen minimistandardit edellyttävät, että jokainen kampus järjestää Business Breakfast ja Naapurit tutuksi -tapahtumia. Alueelliset yksiköt voivat järjestää vapaasti muita paikallisia tapahtumia omien vaatimustensa mukaisesti. Raportointikaudella Technopolis on järjestänyt paikallisille yhteisöillensä useita kasvuun, liiketoiminnan kehittämiseen ja vastuullisuuteen liittyviä tapahtumia. Verkostoitumista tukevia matchmaking-tapahtumia oli lähes sata kappaletta Suomessa, Liettuassa, Venäjällä ja Virossa yhteensä. Näistä esimerkiksi Venäjän matchmaking-tapahtuma keskittyi cleantech-teknologiaan ja kestäväan rakentamiseen. Lisäksi Tampereen ja Kuopion liiketoimintayksiköt järjestivät omia yhteisöllisiä paikallisia tapahtumia asiakasyritysten kanssa. Technopolis kannustaa yhteisöä mukaan myös teemaviikkoihin ja muuhun yhteistoimintaan. Vuonna 2013 kaikilla kampuksilla osallistuttiin esimerkiksi kansainväliseen, valojen sammuttamiseen kannustavaan teemapäivään Earth Hour:iin ja Suomen kohteissa myös kansalliseen Energiansäästöviikkoon sekä Joulupuu-hyväntekeväisyyskeräykseen, jonka tuotoilla hankittiin joululahjoja vähävaraisten perheiden lapsille. Innopolin kampuksella Espoossa oli myös avoin taidenäyttely. Lisäksi Technopolis järjesti useita vierailu- ja tutustumistilaisuuksia sidosryhmille Ruoholahden kampuksellaan Helsingissä, joissa tutustuttiin Ruoholahti 2 vaiheen kestäväan kehityksen ratkaisuihin, jotka tukivat LEED-kultatason ympäristöluokituksen saavuttamista.



Sidosryhmäyhteistyö vastuullisuuden kehittämiseksi

Syksyn 2013 aikana Technopolis kartoitti suurimpien osakkeenomistajiensa näkemyksiä yhteiskuntavastuuraportoinnin ja vastuullisuuden johtamisen kehittämistä. Kartoitus tehtiin osana raportointiprosessia ja tavoitteena oli kerätä tietoa, jonka avulla yhtiö voisi paremmin vastata niihin tarpeisiin, odotuksiin ja kysymyksiin, joita sidosryhmillä on yhteiskuntavastuuseen liittyen. Näiden selvittämiseksi järjestettiin haastattelut kolmen suurimman osakkeenomistajan, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen sekä Oulun kaupungin kanssa. Palautteen keräämisen lisäksi haastatteluissa sovittiin kunkin osakkeenomistajan kanssa siitä, miten yhteiskuntavastuuseen liittyvää sidosryhmäyhteistyötä toteutetaan jatkossa.

Haastatteluissa korostuivat riskienhallintaan, verotukseen ja vastuullisuutta koskevien tavoitteiden johtamiseen liittyvät kysymykset. Yhteiskuntavastuuraporttiin kaivattiin tarkempia kuvauksia esimerkiksi alihankintaketjun asemasta vastuuketjussa sekä korruptioon liittyvästä riskinhallinnasta. Alihankintaketjua, riskienhallintaa ja korruption vastaisiin periaatteisiin perehdyttämistä tarkastellaan tämän raportin sivuilla 11, 25–27 ja 46. Verotukseen liittyen kaivattiin tietoa erityisesti sen oikeudenmukaisuudesta ja paikallisista verotuksen käytännöistä. Technopoliksen maksamat rahavirrat valtiolle on kuvattu sivulla 8. Yhtiö tunnistaa verotuksen oikeudenmukaisuuden ja maakohtaisen jalanjäljen kasvavassa määrin yhä tärkeämmäksi teemaksi ja on päättänyt seurata näitä koskevan raportoinnin kehitystä toimialalla. Sidosryhmäpalautteen seurauksena Technopolis toteutti myös ensimmäistä kertaa oleellisiksi tunnistettujen vastuullisuuden osa-alueiden johtamiskäytäntöjen kuvauksen osana vastuullisuusraportointiaan.

Osakkeenomistajat ottivat haastatteluissa kantaa edellisvuoden yhteiskuntavastuuraportissa esitettyyn olennaisuusarvioon. Lisäksi kaikille sidosryhmille järjestettiin sähköisesti anonyymi yhteiskuntavastuuta koskeva kysely, jossa heitä pyydettiin arvioimaan vastuullisuuden näkökohtien merkitystä. Tulosten perusteella päivitetty olennaisuusarvio löytyy sivuilta 48–49. Kyselyssä sidosryhmiltä kartoitettiin myös, miten nämä toivovat saavansa tietoa yhteiskuntavastuuseen liittyvistä asioista. Suurin osa vastaajista piti Technopoliksen internet-sivuja tähän sopivimpana kanavana, ja sidosryhmäviestintää tullaan jatkossa kehittämään kerättyjen vastausten pohjalta.

Case

Technopolis Summit



Vuonna 2013 ensimmäisen kerran järjestetty Technopolis Summit kokosi lokakuussa yritysten, oppilaitosten ja julkisen sektorin edustajia digitaaliteollisuuden keskittymään Tampereen Mediapoliikseen. Technopoliksen asiakkaille tarkoitettu tapahtuma kokosi yhteen yli 200 ihmistä kaikilta Technopolis-paikkakunnilta ja tarjosi osallistujille tunnettuja puhujia ja uusia kontakteja.

Tapahtuman pääteemana oli verkottuminen. Technopolis haluaa luoda yritys yhteisön, jonka jäsenillä on mahdollisuus löytää yhteistyökumppaneita sekä asiakkaita. Tavoitteena on luoda aito yritysten ketju, joka toimii kaikissa toimintamaissa Pohjoismaissa ja Baltiassa.

Opastetut kierrokset Mediapoliiksen tiloissa sijaitseviin Ylen tv-tuotantotiloihin, mahdollisuus osallistua Tartu Mikkiin -TV-ohjelman kuvauksiin sekä suomalaisen rap-artistin Kimmo Laihon, joka tunnetaan paremmin artistinimellään Elastinen, pitämä keynote-puhe varmistivat, että ensimmäinen Technopolis Summit oli ikimuis-toinen tapahtuma. Muita tapahtuman puhujia olivat Technopoliksen toimitusjohtajan Keith Silverangin lisäksi Yleisradion Ilkka Rahkonen, LinkedIn'in Lars Ingeslev, Dream Brokerin Mika Ahokas ja Uroksen Tommi Uhari. Seuraava Technopolis Summit on suunniteltu järjestettäväksi lokakuussa 2014.

Case

Naapurit Tutuiksi



Naapurit tutuiksi -tapahtumat tarjoavat samalla Technopolis-kampuksella toimiville yrityksille mahdollisuuden tutustua toisiinsa ja tavata potentiaalisia kumppaneita ja asiakkaita. Technopolis on tunnistanut yhteisöllisyyden edistämisen kampuksella tekijäksi, jota kehittämällä voidaan viihtyvyyden parantamisen kautta luoda lisäarvoa niin yhtiölle kuin sen asiakkaillekin. Naapurit tutuiksi -tapahtumien tavoitteena onkin tutustuttaa samalla kampuksella työskenteleviä ihmisiä toisiinsa sekä uusien kontaktien luomiseksi, kampuksen sisäisten liiketoimien rohkaisemiseksi että kampuksen yleisen ilmapiirin parantamiseksi. Tapahtumat antavat myös Technopoliksen omille työntekijöille tilaisuuden tavata asiakkaitaan epävirallisessa ympäristössä.

Naapurit tutuiksi -tilaisuuden perusformaattiin kuuluvat osallistujien pitämät lyhyet puheet, mutta sen painopiste on vapaassa verkottumisessa ja seurustelussa. Vuoden 2013 aikana pidetyistä kahdeksasta Naapurit tutuiksi -tapahtumasta yksi järjestettiin Movie club -teemalla, jonka mukaisesti tilaisuuden päätti elokuvanäytös. Oli ohjelman muoto mikä tahansa, Naapurit tutuiksi -tapahtumissa tärkeintä on rento tunnelma ja mahdollisuus helppoon, epämuodolliseen verkottumiseen.

Ensimmäinen Naapurit tutuiksi -tilaisuus pidettiin vuonna 2010 Tampereella, ja tämän jälkeen niitä on järjestetty kaikilla Technopoliksen Suomen paikkakunnilla. Yhteensä tilaisuuksia on järjestetty 22 kappaletta, ja osallistujia niissä on ollut yli 930. Technopoliksen asiakkaat ovat kiitelleet Naapurit tutuiksi -konseptia tehokkaaksi tavaksi tutustua oman alueen toimijoihin, ja tapahtumat ovatkin johtaneet useiden asiakas- ja kumppanuuskontaktien syntyyn.

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 säästötavoitteet.

Technopolis kunnioittaa ja tukee vaikutuspiirissään eettisten toimintaperiaatteidensa mukaan myös Yhdistyneiden kansakuntien Ihmisoikeuksien julistuksen periaatteita, Lapsen oikeuksien sopimusta ja Kansainvälisen työjärjestön julistusta työelämän perusperiaatteista ja -oikeuksista. Eettisiä toimintaperiaatteita käsitellään tarkemmin sivulla 46.

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 tiloiltaan ja palvelurakenteeltaan kansainvälistä huipputasoa olevan teknologiakeskusverkoston luominen. Vuoden 2013 aikana Technopoliksesta osallistuttiin sekä GBC Finlandin että TEKEL:in järjestämiin energiatehokkuutta, kestävää rakentamista ja sisäilman laatua käsitteleviin seminaareihin.



Corporate Governance

Hyvä hallintotapa

Technopolis Oyj:n hallinnoinnissa ja päätöksenteossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ja Finanssivalvonnan julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia sääntöjä ja määräyksiä, yhtiön yhtiöjärjestystä sekä Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa 1.10.2010 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Technopolis on laatinut koodin suosituksen 54 mukaisen selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, joka on annettu hallituksen toimintakertomuksesta erillisenä. Selvitys sisältää kuvauksen yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä, hallituksen toiminnasta ja tehtävistä sekä tiedot toimitusjohtajasta ja hänen tehtävistään. Selvitys päivitetään vuosittain. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2013 on julkistettu 14.2.2014 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 pysyvä toimeilimenä 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.

Hallintoelimet



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 Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksia. Technopolis julkaisee yhtiökokouskutsun pörssitiedotteena sekä yhtiön internet-sivuilla.

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 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.

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.

Nimitystoimikunnan ehdotukset vuoden 2014 varsinaiselle yhtiökokoukselle on julkistettu pörssitiedotteena 31.1.2014.

Nimitystoimikunta kokoontui vuoden 2013 aikana 5 kertaa. 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 päätyttyä.

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 toimsuhteessa 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 organisaatioratkaisuista,
- 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 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 palkitsemisestaan,

- vahvistaa henkilöstön palkitsemisessa ja kannustinjärjestelmissä noudatettavat periaatteet,
- päättää yhtiön lyhyen ja pitkän aikavälin palkitsemisjärjestelmistä,
- päättää avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta sekä
- määrittää yhtiön osinkopolitiikka ja tehdä voitonjakoehdotus yhtiökokoukselle.

Technopoliksen hallitus 31.12.2013

Carl-Johan Granvik, KTM, syntynyt 1949

Hallituksen varapuheenjohtaja 2011 ja puheenjohtaja 27.3.2012 alkaen
Hallitusammattilainen

Muu merkittävä työura:

Nordea Suomen maajohtaja ja Nordea Pankki Suomi Oy,
toimitusjohtaja 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 hallituksien jäsen

Matti Pennanen, DI, syntynyt 1951

Hallituksen jäsen 2005 alkaen, varapuheenjohtaja 2005–30.3.2011. ja 27.3.2012 alkaen
Oulun kaupunginjohtaja

Muu merkittävä työura:

Oulun apulaiskaupunginjohtaja 2001–2007

Palmberg-Rakennus Oy, KVR- ja markkinointipäällikkö 1999–2001

YIT-konserni, useita eri tehtäviä 1981–1999

Merkittävimmät luottamustoimet:

Barentskeskus Finland Oy, hallituksen puheenjohtaja huhtikuusta 2012 alkaen

Oulun yliopiston tukisäätiö, hallituksen jäsen vuodesta 2007 alkaen

Sari Aitokallio, OTK ja VT, syntynyt 1960

Hallituksen jäsen 2013 alkaen

Metso Oyj:n automaatiosegmentti, talous- ja hallintojohtaja

Muu merkittävä työura:

Sponda Oyj, talousjohtaja 2002–2006

Valmet- ja Metso-konserni, eri taloushallinnon tehtävät Suomessa, Itävallassa ja Iso-Britanniassa 1989–2001

Merkittävimmät luottamustoimet:

SOS-lapsikyläsäätiö, hallituksen jäsen 2007 alkaen

Hallitus



Carl-Johan Granvik



Matti Pennanen



Sari Aitokallio



Jorma Haapamäki



Pekka Korhonen



Timo Ritakallio

Jorma Haapamäki, DI, syntynyt 1948

Hallituksen jäsen 2013 alkaen

Hallitusammattilainen

Muu merkittävä työura:

SRV Oyj, perustajaosakas, johtaja ja hallituksen jäsen 1987–2005

Perusyhtymä Oy, osastonjohtajana 1985–1987

Vantaan kaupunki, projektijohtaja ja liikennesuunnittelupäällikkö 1975–1985

Merkittävimmät luottamustoimet:

VVT Kiinteistösijoitus Oy, hallituksen jäsen 2012 alkaen

Hotelli Katajanokka Oy, hallituksen jäsen 2005 alkaen

Pekka Korhonen, OTK ja TK, syntynyt 1952

Hallituksen jäsen 2007–2008 sekä 2010 alkaen

NV Kiinteistösijoitus Oy, toimitusjohtaja 2012 alkaen

VVT Kiinteistösijoitus Oy, toimitusjohtaja 2012 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

Ei merkittäviä luottamustoimia

Timo Ritakallio, OTK, MBA, syntynyt 1962

Hallituksen jäsen 2008 alkaen

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen varatoimitusjohtaja 2008 alkaen

Muu merkittävä työura:

Pohjola Pankki Oyj, varatoimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmän varapuheenjohtaja 2008

OKO Pankki Oyj, varatoimitusjohtaja sekä konsernin johtoryhmän varapuheenjohtaja, vastuualueena pankki- ja sijoituspalvelutoiminta 2006–2008

OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj, varatoimitusjohtaja ja johtokunnan jäsen, vastuualueena yrityspankkitoiminta sekä keskuspankkitoiminta ja varainhallinta 2001–2005

Merkittävimmät luottamustoimet:

Outotec Oyj, hallituksen jäsen 2011 alkaen ja hallituksen varapuheenjohtaja 2013 alkaen

Lisäksi useiden säätiöiden hallitusten jäsen tai puheenjohtaja

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja, Timo Ritakalliota lukuun ottamatta, sen merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Ritakallio toimii varatoimitusjohtajana Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisessa, jonka omistusosuus Technopolis Oyj:ssä ylittää 10 %.

Hallitus on kokoontunut tilikauden 2013 aikana 19 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti on ollut 96,5 %.

Vuonna 2013 Technopoliksen hallituksen jäsenille maksetut vuosi- ja kokouspalkkiot sekä hallituksen jäsenten osakeomistukset 31.12.2013 käyvät ilmi oheisista taulukoista. Hallituksen jäsenet ovat hankkineet 50 %:lla vuosipalkkioista yhtiön osakkeita, joiden arvo sisältyy alla 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 jäsenten vuosi- ja kokouspalkkiot vuoden 2013 kokouksista

	Vuosipalkkio, EUR	Kokouspalkkio, EUR	Yhteensä, EUR
Carl-Johan Granvik	50 000	28 400	78 400
Matti Pennanen	30 000	13 800	43 800
Sari Aitokallio	25 000	10 800	35 800
Jorma Haapamäki	25 000	9 600	34 600
Pekka Korhonen	25 000	15 600	40 600
Timo Ritakallio	25 000	15 600	40 600
Yhteensä	180 000	93 800	273 800
Entiset hallituksen jäsenet			
Teija Andersen	-	3 600	3 600
Pertti Huuskonen	-	4 800	4 800
Kaikki yhteensä	180 000	102 200	282 200

Hallituksen jäsenten ja heidän lähipiirinsä omistamat Technopolis Oyj:n osakkeet 31.12.2013	
Carl-Johan Granvik	41 791
Matti Pennanen	41 644
Sari Aitokallio	3 781
Jorma Haapamäki	16 630
Pekka Korhonen	28 920
Timo Ritakallio	32 580
Yhteensä	165 346

Hallituksen jäsenillä ei ollut 31.12.2013 Technopolis Oyj:n optioita omistuksessaan.

Hallituksen valiokunnat

Hallitustyöskentelyn tehostamiseksi hallitus on perustanut keskuudestaan kaksi valiokuntaa, tarkastusvaliokunnan ja palkitsemisvaliokunnan, 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 itsestä päätöksentekovaltaa.

Tarkastusvaliokunta

Hallituksella on tarkastusvaliokunta, joka tukee hallitusta yhtiön taloudellista raportointia ja valvontaa koskevien asioiden käsittelyssä. Valiokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja vähintään yhden jäsenen on oltava riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Vähintään yhden valiokunnan jäsenen on oltava talouden asiantuntija, jolla on riittävä tietämys ja kokemus laskentatoimesta, kirjanpidosta tai tarkastuksesta. Valiokunta kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa. Yhtiö on vuodelta 2013 antamassaan selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ilmoittanut 1.1.–26.3.2013 välisenä aikana poikenneensa tarkastusvaliokunnan kokoonpanon suhteen Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2010 suosituksesta 26 ”Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus”.

Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on muun muassa seurata yhtiön taloudellista raportointia ja tilinpäätöksen tilintarkastusta, seurata sisäisen valvonnan ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta sekä käsitellä sisäisen tarkastuksen suunnitelmat ja raportit. Tarkastusvaliokunta arvioi tilintarkastajan ja tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista yhtiölle. Tarkastusvaliokunta käsittelee myös yhtiön hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä vuosittain antaman selvityksen ja valmistelee tilintarkastajan valintaa koskevan päätösehdotuksen yhtiökokoukselle.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 27.3.2013 alkaen puheenjohtajana Carl-Johan Granvik ja jäsenenä Sari Aitokallio ja Pekka Korhonen. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2013 aikana 7 kertaa. Kokousten osallistumisprosentti on ollut 100 %.

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.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 27.3.2013 alkaen puheenjohtajana Timo Ritakallio ja jäsenenä Jorma Haapamäki ja Matti Pennanen. Palkitsemisvaliokunta on kokoontunut tilikauden 2013 aikana 6 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti on ollut 88,9 %.

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 ajankohtaisia asioita. Johtoryhmässä käsitellään myös mm. yhtiön henkilöstöpolitiikkaan ja tiedottamiseen liittyviä kysymyksiä pyrkimyksenä edistää tiedonkulkua ja yhteistyötä eri organisaatio-osien välillä. Johtoryhmä kokoontui vuoden 2013 aikana 19 kertaa.

Technopoliksen johtoryhmä 31.12.2013

Keith Silverang, BA, MBA, syntynyt 1961
Toimitusjohtaja vuodesta 2008 alkaen
Technopoliksen palveluksessa vuodesta 2004

Muu merkittävä työura:

AAC Global Oy, liiketoimintajohtaja ja varatoimitusjohtaja 2000–2004
Oy ICS Ltd, toimitusjohtaja 1994–2000
Hackman Group, useita tehtäviä, 1989–2004

Luottamustoimet:

Otaniemen kehitys Oy, hallituksen jäsen 2013 alkaen

Reijo Tauriainen, FM, syntynyt 1956
Talousjohtaja ja varatoimitusjohtaja
Technopoliksen palveluksessa vuodesta 2004

Muu merkittävä työura:

Flextronics ODM Finland Oy, talousjohtaja 2001–2004

Luottamustoimet:

Teknoventure Oy, hallituksen jäsen 22.2.2013 alkaen

Johtoryhmä



Keith Silverang



Reijo Tauriainen



Juha Juntunen



Sami Juutinen



Kari Kokkonen



Outi Raekivi

Juha Juntunen, ins., syntynyt 1973

Suomen liiketoimintojen johtaja (1.1.2014 alkaen operatiivinen johtaja) sekä yhtiön myynnistä ja markkinoinnista vastaava johtaja
Technopoliksen palveluksessa vuodesta 2004

Muu merkittävä työura:

Alma Software Oy, vientipäällikkö ja Pohjoismaiden aluemyyntipäällikkö 2000–2004

Luottamustoimet:

Micropolis Ltd, hallituksen jäsen 2010 alkaen

Kärppä-säätiö, hallituksen jäsen 2009 alkaen

Sami Juutinen, OTK, ML, syntynyt 1972

Kansainvälisten liiketoimintojen johtaja (1.1.2014 alkaen sijoitusjohtaja)
Technopoliksen palveluksessa vuodesta 2011

Muu merkittävä työura:

Kone-konserni, viimeksi Koneen Lähi-idän huoltoliiketoiminnasta ja liiketoiminnan kehityksestä vastaava johtaja 2000–2011

Kari Kokkonen, DI, syntynyt 1963

Kiinteistötoimintojen johtaja
Technopoliksen palveluksessa vuodesta 2008

Muu merkittävä työura:

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

Luottamustoimet:

Rakennuttajainsinööri-toimisto Kokkonen, vastuunalainen yhtiömies vuodesta 1984 alkaen

Outi Raekivi, OTK, KJs, syntynyt 1968

Lakiasiaintoimintojen johtaja
Technopoliksen palveluksessa vuodesta 2011 alkaen

Muu merkittävä työura:

Citycon Oyj:n lakiasiaintoimintojen ja hallintopäällikkö ja lakiasiaintoimintojen johtaja 2002–2011
Nordea-konsernin kiinteistötoiminnot, useat eri juridiikan tehtävät 1991–2002

Luottamustoimet:

Arvopaperimarkkinayhdistyksen markkinatapahtumakunnan jäsen 2013 alkaen
Keskuskauppakamarin lakivaliokunnan jäsen 2011 alkaen

Vuonna 2013 Technopoliksen toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja palkkiot sekä johtoryhmän jäsenten osake- ja optio-omistukset 31.12.2013 käyvät ilmi oheisista taulukoista. Johtoryhmän jäsenten ajantasaiset omistustiedot ovat nähtävissä yhtiön internet-sivuilla www.technopolis.fi.

Toimitusjohtajan ja muiden johtoryhmän jäsenten palkitseminen 1.1.–31.12.2013

	Vuosi- palkka (sis. luontois- edut)	Vuosi- bonus vuodelta 2012	Osake- palkkio- järjestel- mä ¹⁾	Optiot, myynti- tulot	Yhteensä
Keith Silverang	239 509	103 170	132 457	-	475 136
Muut johtoryhmän jäsenet	601 427	129 759	129 126	47 042	907 354
Yhteensä	840 936	232 929	261 583	47 042	1 382 490

¹⁾ Sisältää osakepalkkiojärjestelmän perusteella annetut osakkeet ja osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti maksetun rahaosuuden verojen kattamiseksi

Johtoryhmän jäsenten ja heidän lähipiirinsä omistamat Technopolis Oyj:n osakkeet ja optiot 31.12.2013

	Osakkeet	Optiot 2007 C
Keith Silverang	56 788	60 000
Reijo Tauriainen	45 001	25 000
Juha Juntunen	15 513	13 000
Sami Juutinen	29 177	-
Kari Kokkonen	9 422	5 000
Outi Raekivi	1 232	-
Yhteensä	157 133	103 000

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sekä heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2013 yhteensä 322 479 kappaletta eli 0,3 % 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 pitkän aikavälin osakepohjaisissa kannustinjärjestelmissä sekä henkilöstölle suunnatussa optio-ohjelmassa vuodelta 2007. Optio-ohjelma päättyy 30.4.2014. Toimitusjohtajan ja muun 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. Palkitsemisvaliokunta valmistelee toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän palkitsemista sekä yhtiön palkitsemisjärjestelmiä koskevat ehdotukset hallitukselle.

Vuosibonukset

Vuosittaisia yhtiön tulokseen ja henkilökohtaiseen suoritukseen perustuvia vuosibonuksia koskeva suorituspalkkiojärjestelmä on suunnattu koko Technopoliksen henkilöstölle. Toimitusjohtajan vuosibonuksen enimmäismäärä vastaa 50 % ja muun johtoryhmän vuosibonuksen enimmäismäärä 40 % 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 käyttökatteen, vuokrausasteen, asiakastytytyäisyyden ja investointien etenemisen avulla.

Osakepalkkiojärjestelmät

Osakepalkkiojärjestelmä 2010–2012

Yhtiön osakepalkkiojärjestelmä 2010–2012 otettiin käyttöön vuonna 2011. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella viimeiseltä ansaintajaksolta 2012 annettiin vuonna 2013 toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille palkkioina yhteensä 41 390 osaketta. Osakkeita ei saa luovuttaa niille asetetun sitouttamisjakson aikana, joka päättyy ansaintajaksolta 2011 ansaittujen osakkeiden osalta 30.6.2014 ja ansaintajaksolta 2012 ansaittujen osakkeiden osalta 30.6.2015. Lisäksi yhtiön toimitusjohtajan on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamistaan osakkeista niin kauan kuin toimitusjohtajuus jatkuu ja yhtiön johtoryhmän muiden jäsenten on omistettava puolet järjestelmän perusteella saamistaan osakkeista kahden vuoden ajan kunkin sitouttamisjakson päättymisen jälkeen.

Osakepalkkiojärjestelmä 2013–2016

Technopoliksen hallitus päätti helmikuussa 2013 uudesta konsernin avainhenkilöille suunnatusta osakepalkkiojärjestelmästä vuosille 2013–2016. Osakepalkkiojärjestelmässä on kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka muodostuvat kalenterivuosisista 2013–2015 ja 2014–2016. Enimmäispalkkio koostuu sekä yhtiön osakkeista että rahaosuudesta, jolla pyritään kattamaan avainhenkilölle palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Palkkio maksetaan ansaintajakson päättymisen jälkeen vuosina 2016 ja 2017 huhtikuun loppuun mennessä. Järjestelmän perusteella ansaittuja osakkeita ei saa luovuttaa niille asetetun sitouttamisjakson aikana, joka päättyy ansaintajaksolta 2013–2015 ansaittujen osakkeiden osalta 30.4.2017 ja ansaintajaksolta 2014–2016 ansaittujen osakkeiden osalta 30.4.2018.

Osakepalkkiojärjestelmän 2013–2016 ansaintakriteerit on määritelty henkilöryhmittäin. Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän osalta ansaintakriteereinä ovat 50-%sti osakkeen kokonaistuotto (Total Shareholder Return) osakekurssin kehityksellä mitattuna ja 50-%sti EPRA:n (European Public Real Estate Association) ohjeiden mukaan laskettu yhtiön operatiivinen tulos. Toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä voivat ansaita osakepalkkiojärjestelmän 2013–2016 perusteella yhteensä enintään 233 000 osaketta.

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

Sisäpiirihallinto

Technopolis noudattaa Helsingin pörssin antamaa sisäpiiriohjetta, minkä lisäksi Technopolis on laatinut oman sisäpiiriohjeen määrittelemään yhtiökohtaisia sisäpiirihallinnon menettelytapoja ja käytäntöjä.

Technopoliksen ilmoitusvelvollisia lakimääräisiä sisäpiiriläisiä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tämän sijainen, yhtiön päävastuullinen tilintarkastaja sekä yhtiön määrittelemänä muuhun ylimpään johtoon kuuluvina henkilöinä johtoryhmän jäsenet. Näiden lakimääräisten sisäpiiriläisten ja heidän lähipiirinsä omistus- ja kaupankäyntitiedot ovat julkisia. Lakimääräisten sisäpiiriläisten omistus- ja kaupankäyntitiedot ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilta osoitteesta www.technopolis.fi.

Technopoliksen pysyvään, ei-julkiseen yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin kuuluu henkilöitä, jotka asemansa tai työsuhteeseen tai muuhun sopimukseen perustuvien tehtäviensä perusteella on säännöllinen pääsy sisäpiirintietoon. Tällaisia henkilöitä Technopoliksessa ovat hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sihteerit ja assistentit sekä henkilöt, jotka vastaavat yhtiön taloudesta ja taloudellisesta raportoinnista, rahoituksesta, sijoitus- ja kehitystoiminnasta, konserniviestinnästä ja sijoittajasuhteista, lakiasioista, IT-toiminnoista sekä sisäisestä tarkastuksesta.

Osana yritys kohtaista sisäpiirirekisteriä yhtiö ylläpitää tarvittaessa myös ns. hankekohtaisia sisäpiirirekistereitä sellaisista luottamuksellisesti valmisteltavista asiakokonaisuuksista tai järjestelyistä, joita Helsingin pörssin sääntöjen mukaisin kriteerein voidaan pitää hankkeina, ja jotka toteutuessaan voivat olennaisesti vaikuttaa Technopoliksen osakkeen arvoon.

Technopoliksen sekä ilmoitusvelvollisten lakimääräisten että pysyvien yritys kohtaisen sisäpiiriläisten osalta sisäpiirirekisteriä ylläpidetään Euroclear Finland Oy:n järjestelmässä. Yhtiön hankekohtaisia rekistereitä ylläpidetään yhtiön toimesta.

Technopolis suosittelee, että sen lakimääräiset ja pysyvät yritys kohtaiset sisäpiiriläiset tekevät yhtiön liikkeeselaskemiin arvopapereihin pitkäaikaisia sijoituksia ja että kaupankäynti ajoitetaan hetkeen, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto osakkeen arvoon vaikuttavista seikoista. Yhtiön lakimääräiset ja pysyvät yritys kohtaiset sisäpiiriläiset ovat velvollisia pyytämään yhtiön sisäpiirivastaavalta arvion suunnitellun kaupankäynnin lain- ja ohjeen mukaisuudesta aina ennen kaupankäyntiä. Yhtiön lakimääräiset ja pysyvät yritys kohtaiseen sisäpiirirekisteriin merkityt sisäpiiriläiset eivät saa käydä kauppaa Technopoliksen osakkeilla tai osakkeisiin oikeuttavilla arvopapereilla 21 vuorokauden mittaisen ajanjakson aikana ennen yhtiön tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen julkistamista. Yhtiö tarkistuttaa julkiseen sisäpiirirekisteriin merkityillä lakimääräisillä sisäpiiriläisillä rekisteriin merkityt tiedot vähintään kerran vuodessa ja valvoo sisäpiiriläisten kaupankäyntiä Euroclear Finland Oy:n rekisteritietojen perusteella vuosittain.

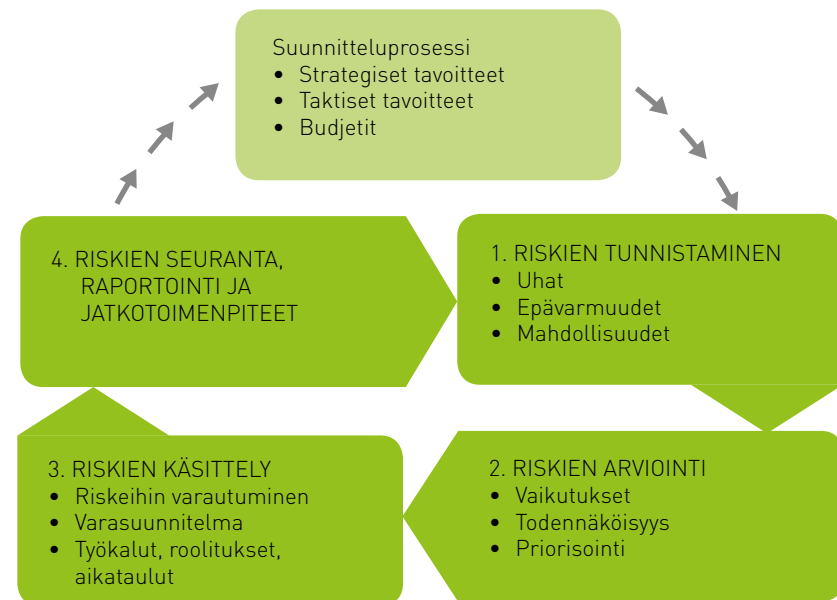
Riskienhallinta

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 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 suhtaudu-

taan 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 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 määrittyy 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.

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 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.

Technopolis on jaotellut riskit useisiin eri osa-alueisiin, mikä helpottaa niiden hallinnan jalkauttamista organisaatioon sekä seurantaan 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.

Organisaation johto käsittelee riskiarvioinnin yhteydessä kvalitatiivisesti myös ympäristöstä aiheutuvat sekä ympäristöön kohdistuvat riskit. Ympäristöön liittyvät riskit raportoidaan uudisrakennushankkeiden osalta Euroopan investointipankille ja Venäjän hankkeiden osalta Euroopan jälleenrakennus- ja kehityspankille. Yhtiö soveltaa myös varovaisuuden periaatetta ekologisen vastuun osalta. Tämä ilmenee toiminnan ekotehokkuuden suunnitelmallisessa kehittämisessä ympäristöstrategian 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. Seuraavaksi 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.

Globaaliin makrotalouteen liittyvät riskit

Kilpailuolosuhteisiin liittyvät riskit

Kansainväliseen kasvuun liittyvät riskit

Asiakkuusriskit

Rahoitusriskit

Kotimaapainotteiseen toimintaan liittyvät riskit

Operatiiviset riskit

Johtoon ja henkilöstöön liittyvät riskit

Ilmastomuutokseen liittyvä riski	Fyysinen	Sään- nöksiin perus- tuva	Muu	Vaikutus
Lämpimät kesät, jäähdytyskauden piteneminen ja sateiden määrän vähentyminen Pohjoismaissa.	x			Hoitokustannusten ja -vastikkeiden sekä sähkön hinnan nousu, tuottavuutta heikentävä henkilöstön ja asiakkaiden tyytymättömyyden lasku johtuen sisäolosuhteiden laatu- poikkeamista.
Hallintakeinot: Kulutusseuranta, talotekniset säätötoimenpiteet, sisäilmaseuranta, sähkösovimusten optimointi.				
Ennustamattomien sää- n- ilmiöiden lisää- ntyminen, mm. myrskyt, tulvat ja runsaslumiset talvet.	x			Asiakastytyvyyttä hei- kentävät laatu- poikkeamat huollossa, hoitokustan- nusten ja -vastikkeiden nousu, kustannuksia aiheuttavat vahingot kiinteistöille (esimerkiksi Suomessa pääkaupunki- seudulla tulvariskialueilla sijaitsevat Innopoli 1 ja 2 sekä Ruoholahti 1 ja 2).
Hallintakeinot: Kiinteistövakuutukset, luotettava ulkoalueidenhoidon kumppani, asiakastytyvyyttä tukevat laatu- kriteerit ja tavoiteasetanta yhteistyösopimuk- sissa, ennakko- budjetointi.				
Tiukentava lainsäädäntö ja uudet vaatimuk- set sekä säännökset rakennuksille, puutteet asiantuntijuudessa tai välipitämättömyys ym- päristolakien ja -sään- nosten nopeaa kehitystä kohtaan.		x		Rakennuttamisen hankaloituminen, lisä- kustannukset, uusien investointien houkutte- luuden heikkeneminen, toimitilojen vuokraami- sen hankaloituminen, osakekurssia heikentävä maineen menetys.
Hallintakeinot: Lainsäädännön seuranta, asiantuntijuuden päivittäminen, oikeat kumppanivalinnat.				

Ilmastomuutokseen liittyvä riski	Fyysinen	Sään- nöksiin perus- tuva	Muu	Vaikutus
Kiinteistöjen energiate- hokkuuteen, päästöihin tai jätteidenkäsittelyyn liittyvien verojen ja mak- sujen nousu.		x		Hoitokustannusten ja -vastikkeiden nousu.
Hallintakeinot: Energiaa säästävien ratkaisujen etsiminen, uusiutuvien energia- lähteiden käyttö, ennakko- budjetointi.				
Uusien rakennustuot- teiden ja -ratkaisujen saatavuus, tekniset ja käytettävyyden haasteet sekä kumppaneiden heikko asiantuntemus.			x	Ennakoimattomat on- gelmat suunnittelussa, rakennuttamisessa sekä kiinteistön käytössä ja ylläpidossa uudesta ra- kentamistavasta johtuen.
Hallintakeinot: Innovaatiivinen kehitysyhteistyö, hankintaosaaminen, koulutus.				
Epäonnistumiset ympä- ristötavoitteiden saa- vuttamisessa ja viestin- lässä.			x	Toimitilojen vuokraamisen hankaloituminen, asiak- kuuksien menettäminen, osakekurssia heikentävä maineen menetys.
Hallintakeinot: Viestintäsuunnitelma, huolellinen tavoitteiden asettaminen ja seuranta, korjaavat toimenpiteet.				
Ympäristötietoisuudes- ta johtuva autoilun ja vanhojen kiinteistöjen suosion lasku.			x	Kaupunkien keskusto- jen ulkopuolella sijaitsevien sekä vanhojen kampusten houkuttelevuuden heikke- neminen.
Hallintakeinot: Vaihtoehtojen liikku- mistapojen tukeminen, yhteistyö julkisen liikenteen suunnittelussa, kiinteistöjen ajanmukaistaminen, kampusalueiden houkuttavuuden kehittäminen.				

Ilmastonmuutokseen liittyvä mahdollisuus	Fyysinen	Sään- nöksiin perus- tuva	Muu	Vaikutus
Leudot talvet.	x			Lämmitysenergian kulutuksen, ulkoalueiden hoidon ja ylläpidon kustannusten pieneneminen.
Lisääntyvä saatavilla olevan aurinko- ja tuulienergian määrä.	x			Uusiutuvien energialähteiden käytön kannattavuuden parantuminen.
Runsaampi sateiden määrä ja sään ääri-ilmiöt.	x			Vesivoiman saatavuuden ja edullisuuden parantuminen, alhaisempi viheralueiden kastelutarve, paikallisen viihtyvyyden ja eliöstön tukeminen sadeveden imeyttämisen ja viheralueiden hyödyntämisen yleistessä.
Kaupunkien ympäristö- ja päästövähennysohjelmien seurauksena julkisen liikenteen yhteydet ja vuorovälit parantuvat.		x		Kohteiden saavutettavuuden paraneminen ilman omaa autoa, parkkipaikkojen saatavuuden kasvaminen niitä tarvitseville.
EU-direktiivit kieltävät haitallisia aineita sisältäviä ja energiaa tuhlaavia tuotteita, kuten haitalliset kylmäaineet ja hehkulamput.		x		Kulutuksen, päästöjen ja jätteiden määrän kehittyminen ekologisempaan suuntaan.
EU-direktiivit ohjaavat kohti läpinäkyvämpää vastuullisuusraportointia.		x		Yritysten vertailukelpoisuuden kehittyminen.

Ilmastonmuutokseen liittyvä mahdollisuus	Fyysinen	Sään- nöksiin perus- tuva	Muu	Vaikutus
Lainsäädäntö asettaa tiukempia vaatimuksia kiinteistöjen ominaisuuksille ja huollolle.		x		Olemassa olevien kiinteistöjen arvon ylläpitäminen, käyttöiän pidentyminen, energian- ja vedenkulutuksen sekä syntyvän jätteen määrän optimoiminen ja säästöjen saavuttaminen.
Kiinnostus ekologisen jalanjäljen hallintaa, rakennusten ekotehokkuutta ja käyttökustannuksia sekä vihreätä imagoa kohtaan kasvaa.			x	Vihreiden tilojen ja palveluiden myynnin, ympäristöluokitusten ja -merkkien luoman lisäarvon ja kilpailuedun kasvaminen.
Yhteistyö kestävän kehityksen teknologioita tuottavien asiakasyritysten kanssa tiivistyy.			x	Asiakasuskollisuuden paraneminen ja kasvun helpottuminen.

Taloudellinen vastuu

Technopolis tavoittelee liiketoiminnalleen kannattavaa ja pitkäjänteistä kasvua kansainvälisesti. Yhtiö on asettanut itselleen seuraavat strategiset taloudelliset tavoitteet:

- keskimäärin 15 % liikevaihdon ja käyttökatteen kasvu vuosittain,
- Suomen ulkopuolinen liikevaihto yli 50 milj. euroa vuoteen 2016 mennessä,
- sijoitetun pääoman tuottotavoite (ROCE) vähintään 6 % vuodessa,
- omavaraisuustavoite vähintään 35 % yli suhdanteen.

Technopoliksen liikevaihto muodostuu vuokra- ja palvelutuotoista. Liikevaihto vuonna 2013 oli 126,34 (107,3) miljoonaa euroa. Technopoliksen vuokrat ovat markkinatasoa. Suurin osa Technopoliksen vuokrasopimuksista on indeksidottuja, ja lisäksi asiakkaat maksavat hoitovuokrina kiinteistön ylläpitokuluja.

Technopolis maksoi palkkoja ja palkkioita työntekijöilleen yhteensä 9,1 (8,6) miljoonaa euroa, eläkekuluja 1,6 (1,5) miljoonaa euroa ja muita henkilösivukuluja 0,6 (0,5) miljoonaa euroa. Yhtiöllä ei ole lakisääteisiä eläkkeitä ylittäviä eläkesitoumuksia, lukuun ottamatta Norjan työntekijöillä olevaa, ennen Technopolis-konserniin liittymistä luotua etuusperusteista eläkejärjestelyä. Tämä kattaa 100 % Norjan henkilöstöstä ja 4,7 % konsernin henkilöstöstä.

Liiketoiminnan muita kuluja yhtiöllä oli yhteensä 52,3 (42,3) milj. euroa. Toimitiloihin liittyviä kuluja oli 30,0 (25,2) milj. euroa, joista välittömät kulut Technopoliksen omistamista kiinteistöistä oli 30,9 (24,2) milj. euroa. Palvelukuluja vuonna 2013 oli 8,0 (8,8) milj. euroa ja muita liiketoiminnan kuluja 14,4 (8,3) milj. euroa, joita nostivat muun muassa vuoden aikana tehtyjen jaksottamattomien investointien hankintakustannukset 2,3 milj. eurolla. 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 valvonassa kunkin kiinteistökehityshankkeensa paikallisesti projektille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Technopoliksen kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 466,7 (115,4) miljoonaa euroa. Investoinneista 91,2 (83,9) miljoonaa euroa kohdistui kiinteistökehitykseen ja 371,3 (23,3) miljoonaa euroa uusien kiinteistöjen hankintaan. Lisäksi 4,2 (8,2) miljoonaa euroa kohdistui muihin investointeihin, pääosin palvelutuotantoon.

Edellisten tilikausien voittovarot yhtiöllä 31.12.2013 oli 142,2 (121,7) milj. euroa ja tilikauden tulos oli 28,8 (25,8) milj. euroa. Vuodelta 2013 hallitus on ehdottanut osingoksi 0,10 euroa osakkeelta, joka on yhteensä 10,6 (12,7) milj. euroa. Ehdotettu osinko on 33 % osakekohtaisesta tuloksesta ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja niiden verovaikutuksia.

Vuoden 2013 lopussa Technopoliksella oli korollisia velkoja rahoituslaitoksilta yhteensä 861,9 (608,1) milj. euroa. Technopoliksen korkokulut ja muut rahoitusmaksut vuoden aikana olivat 13,9 (10,3) milj. euroa ja yhtiön maksama kesikorko oli 2,46 %. Veroja yhtiö maksoi vuoden aikana 2,0 (3,3) milj. euroa.

Technopolis on saanut tukea Suomen valtiolta Teknologian ja innovaatioiden kehittämis-keskus TEKES:in ja paikallisten Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten kautta. Tukea on myönnetty European Enterprise Network (EEN) -toimintaan 288 835 euroa sekä energiakatselmuksiin ja muihin energiatehokkuusinvestointeihin eri kiinteistöissä 31 000 euroa.

Ekologinen vastuu

Ympäristöstrategia ja -tavoitteet

Technopoliksen ympäristöstrategia on työkalu vastuullisuuden ja kestävän kehityksen mukaisten arvojen johtamiseen, jalkauttamiseen ja viestintään. Ympäristöstrategia ja kestävän kehityksen toimenpideohjelma laadittiin alun perin vuosiksi 2011–2015, mutta vuonna 2013 niitä laajennettiin uusilla kestävän kehityksen tavoitteilla ja ne ulotettiin vuoteen 2016 saakka. Samalla määritettiin myös yhtiön vastuullisuuden visio, missio ja arvot.

Strategian keskeisiä kohtia ovat seuraavat vuonna 2011 määritellyt ympäristötavoitteet: energian kulutuksen hiilidioksidipäästöjen vähentäminen 20 %:lla, energian kulutuksen vähentäminen 10 %:lla ja juomakelpoisen veden kulutuksen vähentäminen 8 %:lla. Jätehuollon osalta asetettiin vuonna 2012 uusia tavoitteita, jotka olivat kaatopaikkajätteen määrän vähentäminen 10 %:lla sekä vähintään 60 %:n hyötykäyttöasteen saavuttaminen. Vuonna 2013 strategiaan lisätyt kestävän kehityksen tavoitteet ovat: energian kulutuksen päämittaroinnin ja etäluennan kattavuus 97 %:lle kohteista, vähintään 75 %:n lajitteluasteen saavuttaminen uudisrakennushankkeissa ja mittavissa remonteissa (LEED), osallistuminen GRESB-vastuullisuusvertailuun sekä vastuullisuusraportoinnin ulottaminen EPRA:n (European Public Real Estate Association) kestävän kehityksen parhaiden käytäntöjen suosituksiin. Kaikki laajennetun ympäristöstrategian tavoitteet koskevat myös Technopoliksen kansainvälisiä kampuksia, joten yhtiöllä on hyvä tilaisuus olla ympäristöystävällisten ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisten toimitilojen edelläkävijä myös Pietarissa, Tallinnassa, Vilnassa ja Oslissa.

Kiinteistöjen ympäristösuorituskyvyn vertailemisen ja kehittämisen työkaluna Technopolis käyttää amerikkalaista alkuperää oleva LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)-ympäristöluokitusta. Yhtiön omien toimistojen ekotehokkuuden parantamiseksi niille on tavoiteltu WWF Suomen myöntämää Green Office -merkkiä, ja vuoden 2013

loppuun mennessä kaikki Suomen toimistot sekä Tallinnan toimisto ovat saavuttaneet sen. Technopoliksen konseptia ja palveluita asiakkaille on muutoinkin päätetty kehittää Green Office mukaisesti. Yhteiskuntavastuuraportointia on kehitetty GRI:n (Global Reporting Initiative) uuden G4-raportointiviitekehyksen lisäksi EPRA:n kestävän kehityksen suosituksia vastaavaksi, ja Technopolis on saavuttanut EPRA:n pronssitason merkin edelliselle vastuullisuusraportilleen. Raportointivuonna Technopolis laati käyttöönsä myös vihreän vuokrasopimusmallin, eli Green Lease -mallin.

Kiinteistöjen energiankulutuksella, sen päästöillä, vedenkulutuksella ja jätteillä on merkittävin vaikutus Technopoliksen toiminnan ekojalanjälkeen ja siksi ne valittiin vastuullisuus-toiminnan alkuvaiheessa Technopoliksen ympäristöstrategian keskeisimmiksi tavoitteiksi. Vertailuvuodeksi alkuperäisille tavoitteille sekä lisätyille jätetavoitteille valittiin vuosi 2011, koska niiden osalta oli saatavilla kattavat ja neljännesvuosittain kerätyt tiedot. Ympäristöstrategian toimeenpano on edennyt menestyksekkäästi. Vertailukelpoisten kiinteistöjen osalta neljännesvuosittain raportoidut tiedot osoittavat toiminnan oikean suunnan suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

Technopoliksen ympäristöstrategian vuonna 2011 asetetut tavoitteet				
	2013	2012	2011	Muutos 2011–2013
Hiilidioksidipäästöt (energia)				
Määrä (CO ₂ e kg/brm ²)	41,9	43,0	85,2	-50,8 %
Energia				
Kulutus (kWh/brm ²)	236,5	240,7	245,6	-3,7 %
Vesi				
Kulutus (m ³ /henk.)	1,20	1,21	1,27	-5,5 %
Ympäristöluokitukset ja -merkit				
LEED-rekisteröityjen kohteiden määrä	16	14	4	12
LEED-ympäristöluokitusten määrä	8	3	1	7
Green Office -toimistojen määrä	10	9	1	9

Myös suunta Technopoliksen vuodesta 2013 eteenpäin asetettamien uusien tavoitteiden osalta on oikea. Vertailukelpoisen kiinteistökannan kaatopaikalle päätyneiden sekajätteiden määrä oli 488,9 tonnia ja se laski 34,8 % vuodesta 2011. Tämän arvellaan johtuneen parantuneesta lajittelusta sekä sekajätteen polttamisesta energiaksi. Jätteiden hyötykäyttöaste vertailukelpoisissa kohteissa oli 73 %. Uudisrakennushankkeiden lajitteluaste vaihteli työmaakoh- taisesti välillä 56–80 %. Energiaseurannassa päämittaroinnin ja etäluennan kattavuus koko kiinteistökannasta oli 78 % ja se kasvoi edellisvuodesta noin 10 %.

Ympäristöluokitukset ja -merkit

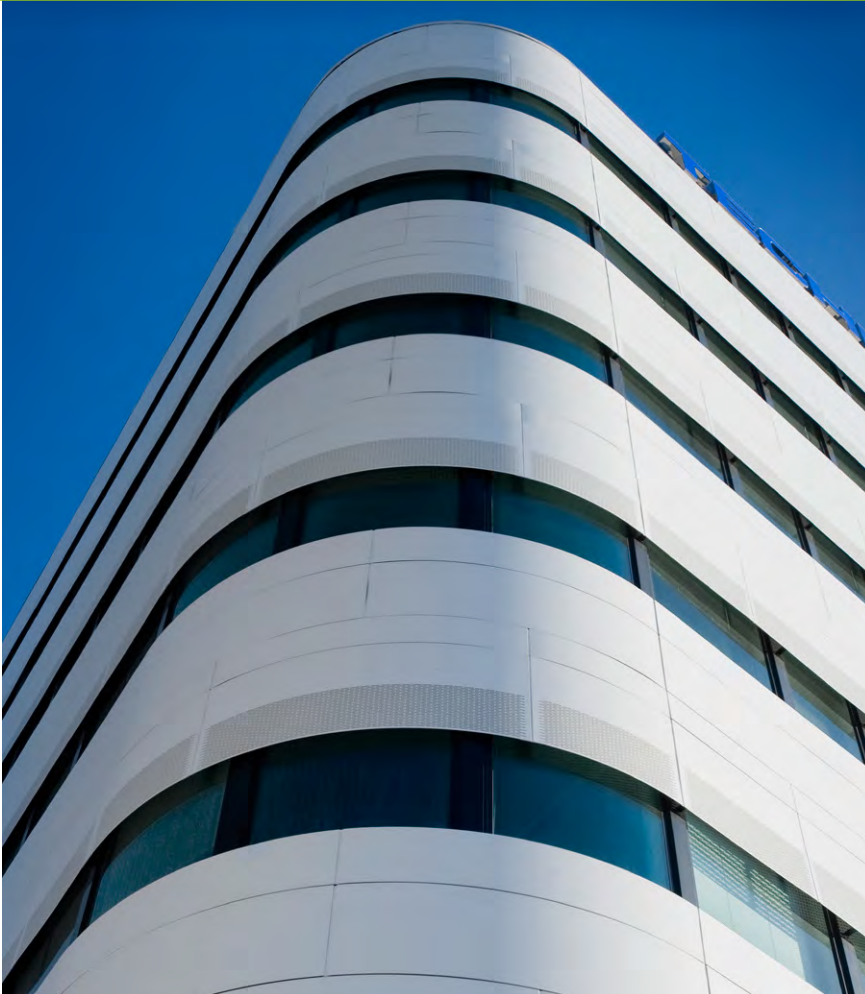
Technopolis on panostanut merkittävästi kiinteistöjensä ympäristösuorituskyvyn kehittä- miseen LEED-ympäristöluokitusten mukaisen suunnittelun ja rakentamisen kautta. Vuonna 2013 Technopoliksella oli yhteensä 16 LEED Core & Shell 2009 tai Existing Buildings O&M 2009 -rekisteröityä hanketta eri puolilla Suomea ja Venäjällä sekä Virossa. LEED-rekiste- röidyistä hankkeista kymmenen oli uudisrakennushankkeita ja loput kuusi olemassa olevia kiinteistöjä. Uudisrakennushankkeista kaksi oli kansainvälisiä: Pulkovo 2 vaihe Pietarissa ja Löötsa 5 Tallinnassa.

Vuoden 2013 aikana uudisrakennuksista Viestikatu 7 BC vaihe Kuopiossa ja Yliopistonrinne 2 vaihe Tampereella saavuttivat kultatason luokituksen. Olemassa olevista kohteista Inno- poli 2 vaihe Espoossa ja Elektroniikkatie 6 Oulussa saavuttivat kultatason sekä Innova 1 vai- he Jyväskylässä vahvan hopeatason luokituksen. Aikaisemmin Innova 2 vaihe Jyväskylässä saavutti platinatason ja Ruoholahden 2 vaihe Helsingissä sekä Vantaan 5B(F) vaihe kultata- son luokituksen. Lisäksi yhdelle rakennukselle kummallakin Technopoliksen vuonna 2013 hankkimalla kampuksella Oslolla ja Espoossa on myönnetty BREEAM-ympäristöluokitus.

Vuonna 2013 kaikilla Suomen toimistoilla sekä Tallinnan toimistolla oli käytössään Green Office -merkki. Näistä Tallinnan toimisto saavutti merkin vuoden 2013 aikana, ensimmäise- nä toimistona Virossa.

Case

Leed for Existing Buildings: Operations & Maintenance



Vuonna 2013 kolme ensimmäistä Technopoliksen olemassa olevista kohteista saavutti LEED for Existing Buildings: Operations & Maintenance -ympäristöluokituksen. LEED for Existing Buildings -järjestelmä on U.S. Green Building Councilin (USGBC) kehittämä käytön ja ylläpidon ympäristösuorituskyvyn luokitusmenetelmä, joka perustuu riippumattoman, kolmannen osapuolen tekemään todentamiseen rakennuksen ympäristötehokkuudesta, terveellisyydestä ja turvallisuudesta. LEED-järjestelmä auttaa hallitsemaan kiinteistön ympäristövaikutuksia ja käyttökustannuksia sekä parantamaan ylläpidon laatua ja toimintojen vastuullisuutta.

Saadakseen LEED EB -sertifikaatin rakennuksen tulee täyttää mm. säädetyt energiatehokkuutta, vesitehokkuutta, hankintoja, jätehuoltoa sekä kiinteistön ylläpitoa koskevat ympäristövaatimukset. Sertifiointiprosessin aikana kohteiden teknisiä ominaisuuksia tarkasteltiin yhdessä Technopoliksen kiinteistöhuoltokumppaneiden kanssa, ja niihin tehtiin muun muassa energiatehokkuuteen, vesikalusteisiin sekä valaistukseen liittyviä parannustoimenpiteitä. Lisäksi prosessin ohessa kehitettiin Technopoliksen vihreän siivouksen, hankintojen ja jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon toimintamalleja sekä huolto- ja ylläpitokäytäntöjä.

Case

Green Office -merkin saavuttaneet toimistot



Vuonna 2013 Technopoliksen Tampereen toimistosta tuli ensimmäinen Green Office -uusintatarkastuksen läpäissyt Technopolis-toimisto. Uusintatarkastus järjestetään kolmen vuoden välein Green Office -merkin myöntämisen jälkeen, ja sillä varmistetaan että sertifioitu toimisto jatkaa toimintaansa ympäristökuormituksen vähentämiseksi ja ilmastomuutoksen hidastamiseksi.

Green Office on WWF Suomen ylläpitämä, toimistoille tarkoitettu ympäristöjärjestelmä, jonka tavoitteena on toimiston ekologisen jalanjäljen pienentäminen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Kaikki Technopoliksen Suomen toimistot sekä yhtiön Tallinnan toimisto Virossa ovat saaneet Green Office -merkin käyttöoikeudet. Green Office -hankkeet on toteutettu osana Technopoliksen vuosille 2011–2016 asetettua ympäristöstrategiaa.

Technopoliksen Green Office -merkin käyttöoikeudet saaneet omat toimistot ovat:

Tampere: Hermiankatu 6-8

Helsinki: Energiakuja 3

Espoo: Tekniikantie 12

Vantaa: Teknobulevardi 3-5

Oulu: Elektroniikkatie 8 ja Teknologiantie 1

Jyväskylä: Piippukatu 11

Kuopio: Microkatu 1

Lappeenranta: Laserkatu 6

Tallinna: Löötsa 6

Osana Technopoliksen Green Office -toimintaa merkin saaneissa kohteissa kerättiin tietoja vuonna 2013 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 selvittäminen on useiden paikallisten paperintoimittajien kanssa tehtävän hankintayhteistyön takia ollut aikaisemmin hankalaa, mutta vuoden 2013 aikana Suomen kampuksilla kopiokoneisiin asennetut turvatulostuksen mahdollistavat kortinlukijat ovat helpottaneet seurantaa ja tehneet saaduista kulutustiedoista tarkempia. Technopoliksen Suomen toimistojen paperinkulutus raportointivuonna oli yhteensä 2481 kg, joka on noin 250 kg (9,2 %) vähemmän kuin Suomen toimistojen kulutus vuonna 2012.

Rakennuttamisen ympäristövaikutukset

Uudisrakennushankkeiden tavoitteeksi on asetettu kestävän kehityksen toimenpideohjelmassa ja Design Guide -suunnitteluohjeessa vähintään energiatodistusluokka B ja ympäristöstrategiassa LEED-ympäristöluokitus. Technopoliksen suosiman LEED Core & Shell 2009 -luokituksen vähimmäisvaatimuksena sitä tavoitteleville kiinteistöille on säästää energiaa vähintään 10 % suhteessa energiasimulaation asettamaan vertailumallirakennukseen. Raportointikaudella uudisrakennuskohteisiin suunniteltiin mm. energiatehokkaita ratkaisuja talotekniikkaan ja valaistukseen. Kohteisiin valittiin myös vettä säästäviä vesikalusteita ja sensoreilla varustettuja hanoja, ja viheralueet suunniteltiin vain vähän kastelua vaativiksi. Innovan 4 vaiheeseen Jyväskylässä asennettiin jopa vedettömiä urinaaleja.

Uudiskohteiden sijainti pyrittiin valitsemaan houkuttelevaksi, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheltä. Suunnittelussa pyrittiin kannustamaan kohteen käyttäjiä saapumaan kohteeseen vähäpäästöisillä ajoneuvoilla tai kevyen liikenteen kulkuvälineillä, tarjoamalla niille erikseen merkittyjä tai sähköajoneuvojen latausmahdollisuudella varustettuja pysäköintipaikkoja ja pyörätelineitä. Pulkovon kampuksella Venäjällä oli raportointivuonna käytössä myös toimistokampuksen ja keskustan välillä sukkuloiva bussi työntekijöitä varten.

Sijaintia valittaessa pyrittiin välttämään myös luontoarvoiltaan erityisiä alueita, jotka ovat suojeltuja tai joilla esiintyy uhanalaisia lajikkeita. Vuonna 2013 Technopolis osti Espoosta Falcon Business Parkin kiinteistön, joka sijaitsee Laajalahden Natura 2000 -luonnonsuojelualueen ja erityisiä luontoarvoja sisältävän lähivirkistysalueeksi merkityn puistoalueen lähellä. Lisäksi Technopoliksella oli saman alueen läheisyydessä Espoon Maarinrannassa ennestään omistuksessaan yksi tonttialue, joka on kooltaan n. 14 655 m².

Yhtiön LEED-hankkeissa pyrittiin säilyttämään mahdollisuuksien mukaan viheralueita ja avointa tilaa. Kussakin uudishankkeessa huomioitiin myös hulevedet ja niiden imeytämismahdollisuudet sekä tehtiin tarvittaessa hulevesisuunnitelma. Suomessa ja Venäjällä valmistuneissa uudisrakennushankkeissa tehtiin myös työmaakohtaiset ympäristöriskien hallintasuunnitelmat, joissa esitettiin keinot työmaa-aikaisten sadevesien, maa-aineksien ja pölyn kulkeutumisen hallintaan. Vastaavanlaisia toimia tullaan jatkamaan tulevaisuudessa biodiversiteetin ylläpitämiseksi.

Uudiskohteiden suunnittelussa myös jätehuoltoon kiinnitettiin erityistä huomiota: kiinteistöjen jätetilat pyrittiin varustamaan mahdollistaen laajat lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet. Työmaan jätehuoltoon panostettiin ja kierrätysaste oli Suomen uudishankkeissa keskimäärin lähes 70 %, joissakin hankkeissa kuten Viestikadulla jopa 80 %. Rakennushankkeissa ei ilmennyt raportointikauden aikana tarvetta puhdistaa pilaantuneita maita.

Tilojen terveellisyys, turvallisuus ja esteettömyys

Technopoliksen uudisrakennushankkeille on asetettu jo rakentamisvaiheessa puhtausluokka- ja sisäilmanlaatuavoitteet. Uudisrakennuskohteiden sisäilman laatuun panostetaan ilmamäärien, suodatinalintojen, monikäyttäjätilojen CO₂-seurannan ja rakentamisen aikaisen puhtaudenhallinnan avulla. Materiaalivalintojen vähäpäästöisyyteen kiinnitettiin raportointikaudella huomiota ja tilojen lämpöviihtyvyyttä sekä päivänvalon määrää optimoitiin laadukkaasti suunnittelun avulla. Technopolis teettää Suomessa tarvittaessa tiloihinsa sisäilmatutkimuksia Työterveyslaitoksen avulla varmistaakseen tilojensa sisäilman laadun ja puhtauden.

Vuodesta 2011 alkaen yhtiön Jyväskylän kohteissa on lisäksi ollut käynnissä teknisen palveluraportoinnin pilottiohjelma yhteistyössä Are Oy:n kanssa. Sen puitteissa on kehitetty raportointijärjestelmä, joka mahdollistaa säännöllisen kiinteistökohtaisen teknisen laadun, sisäolosuhteiden laadun ja kulutuksen seurannan. Kehitetty raportointijärjestelmä on tarkoitettu tulevaisuudessa jalkauttaa kaikkiin Technopoliksen kohteisiin. Järjestelmän avulla Technopolis haluaa asiakaslähtöisesti kehittää tiloistaan entistä terveellisempiä ja turvallisempia. Technopolis seuraa tyytyväisyyttä sisäilmaan ja -olosuhteisiin myös neljännesvuosittain toteutettavassa asiakaskyselyssä ja tulosten mukaan tyytyväisyyden taso on säilynyt edellisvuodesta keskimäärin samana.

Kaikissa Technopoliksen uudisrakennushankkeissa varmistetaan jo suunnitteluvaiheessa kohteen turvallisuus ja esteettömyys. Vuonna 2013 uudisrakennushankkeissa huomioitiin mm. paikalliset inva-wc- ja inva-autopaikkamääräykset, pyörätuoliluiskat sekä palo- ja pelastusmääräykset, ja kaikissa kohteissa suoritettiin säännöllisiä pelastussuunnitelmien päivityksiä. Lisäksi Technopoliksen Design Guide -suunnitteluohjeessa on määritetty tilat, joissa tulee olla induktiosilmukka huonokuuloisille. Osassa kohteita, kuten Ruoholahden 2 vaiheessa, on otettu käyttöön hissien sokeainopasteet kerrospainikkeisiin ja ääniopastukseen.

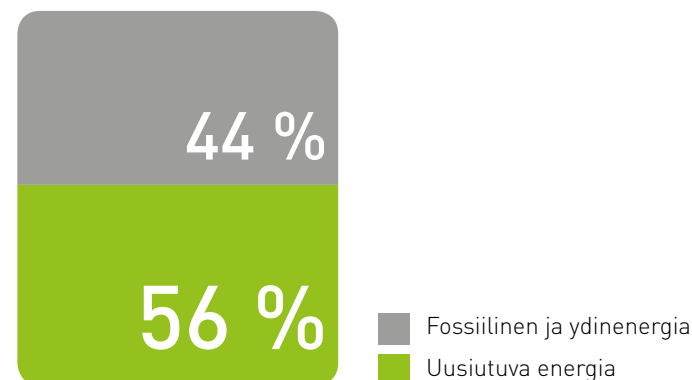
Energia

Technopoliksella on käytössään Suomen kiinteistöjä koskeva energiatehokkuussuunnitelma, joka on asetettu vuosille 2012–2015. Suunnitelma on tarkoitus päivittää uuden energiatehokkuusdirektiivin astuttua voimaan Suomessa vuonna 2014. Raportointikaudella Technopolis käynnisti energiatehokkuushankkeita ja vihreitä investointeja useilla paikkakunnilla. Kolme energiakatselmusta teetettiin mm. Oulussa ja Tampereella. Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuutta kehitettiin aktiivisesti toteuttamalla ja monistamalla katselmuksissa havaittuja säästämahdollisuuksia. Esimerkiksi sisä- ja ulkovalaistusta uusittiin ja LED-valaistuspilotteja päätettiin käynnistää lisää. Technopolis tavoittelee uudishankkeilleen vähintään energiatodistusluokka B:tä. Muiden tuotteiden ja palveluiden osalta pyritään hankkimaan vihreän hankintaohjeen mukaan korkean energialuokkamerkinnän saavuttaneita tieto- ja viestintätekniikan laitteita sekä huomioidaan käytössä laitteiden energiatehokkuusasetukset.

Technopolis on allekirjoittanut myös toimitilojen energiatehokkuussopimuksen ja siten sitoutunut 6 prosentin energiansäästötavoitteeseen vuoden 2016 loppuun mennessä. Vuonna 2013 laaditun toimitilojen energiatehokkuussopimuksen mukaisen raportin mukaan säästöä kerääntyi vuoden 2012 aikana 89 toimenpiteestä yhteensä 1 844 MWh, josta 1 318 MWh oli lämmönsäästöä ja 526 MWh sähkönsäästöä. Nämä säästöt vaikuttavat myös 2013 toiminnan kulutusta pienentävästi. Energiansäästötoimenpiteisiin on kytketty mukaan teknisiä kiinteistöhuollon sopimuksia uudistettaessa myös kiinteistöhuoltokumppaneita, joille Technopoliksen ympäristötavoitteet on jalkautettu osana sopimusten palkkiorakenteita.

Vuonna 2013 Suomen kampuksille hankitusta ostosähköstä 100 %, noin 78 492 454 kWh eli 282 573 GJ, oli tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Tämän seurauksena 86 % kaikesta Technopolis-konsernin hankkimasta ostosähköstä ja 95 165 965 kWh eli 342 598 GJ ja siten yli puolet konsernin kokonaisenergiankulutuksesta oli uusiutuvilla energialähteillä tuotettua. Lämmöntuotannosta 14 405 751 kWh eli 51 861 GJ oli tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Loput 73 312 828 kWh eli 263 934 GJ ja 44 % Technopolis-konsernin kokonaisenergiankulutuksesta ilman kaukokylmää oli tuotettu fossiilisilla energialähteillä ja ydinvoimalla. Virossa osa energiasta, yhteensä noin 6 445 000 kWh tai 23 202 GJ, hankittiin maakaasun muodossa (EPRA Sustainability BPR 3.3). Raportoinnissa hyödynnettiin muuntokerrointa 1 kWh = 0,0036 GJ.

Technopolis-konsernin energialähteet (sähkö ja lämpö)



**Technopolis-konsernin energian ominaiskulutus
(vertailukelpoinen kiinteistökanta)**



Technopoliksella ei ollut vuonna 2013 omaa paikallista sähköntuotantoa uusiutuvilla energialähteillä. Technopolis hankki kuitenkin kaukokylmää Ruoholahden 1 ja 2 vaiheille noin 667 000 kWh eli 2 400 GJ. Myös Jyväskylässä Innova 2 vaiheen energiapaalut tuottivat arviolta 50 % kohteen lämmitykseen ja jopa 40 % jäähdytykseen tarvittavasta energiasta maalämpönä.

Vuoden 2013 koko kiinteistökannan suora energiankulutus oli noin 169 145 493 kWh eli 608 924 GJ, josta vertailukelpoisten neljännesvuosisiraportoinnissa mukana olevien kohteiden osuus oli noin 105 316 415 eli 379 139 GJ. Koko kiinteistökanta käsittää etäluettavat ja manuaalisesti luettavat kiinteistöt sekä työmaat Suomessa, Liettuassa, Venäjällä ja Virossa.





Konsernin koko kiinteistökannan ekotehokkuuden tunnuslukuja*

	Suomi		Venäjä		Viro		Liettua	Yhteensä		Omat tilat		EPRA Sustainability BPR
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013*	2013	2012	2013	2012	
ENERGIA												
Sähkönkulutus (kWh)	78 492 454	63 701 884	6 798 239	6 713 014	5 939 600	5 958 700	2 748 350	93 978 643	76 373 598	616 357	602 276	3.1
Sähkönkulutus (GJ)	282 573	229 327	24 474	24 167	21 383	21 451	9 894	338 323	274 945	2 219	2 168	
Normitettu lämmönkulutus (kWh)	61 613 250	54 961 850	6 270 900	5 506 100	5 724 000	6 523 880	892 000	74 500 150	66 991 830	450 000	426 000	3.2
Normitettu lämmönkulutus (GJ)	221 808	197 863	22 575	19 822	20 606	23 486	3 211	268 201	241 171	1 621	1 532	
Kaukokylmä (kWh)	666 700	543 000	0	0	0	0	0	666 700	543 000	13 000	9 000	3.2
Kaukokylmä (GJ)	2 400	1 955	0	0	0	0	0	2 400	1 955	48	32	
Energian ominaiskulutus (kWh/brm ²)	262,6	240,6	288,4	269,7	274,3	293,5	84,5	252,8	246,8	322,0	311,0	3.4
VESI												
Vedenkulutus (m ³)	138 020	122 828	18 881	26 124	13 156	11 753	11 145	181 202	160 705	1 213	1 211	3.8
Veden ominaiskulutus l/FTE/vuosi	5 245	6 165	11 138	18 101	6 497	5 623	3 576	5 466	6 877	5 750	5 737	3.9
Veden ominaiskulutus l/FTE/päivä	14,4	16,9	30,5	49,6	17,8	15,4	9,8	15,0	18,8	15,8	15,7	3.9
HIILIDIOKSIDI												
CO ₂ -päästöt (t)	13 950	12 145	4 143	3 873	8 211	8 788	269	26 726	24 806	142	139	3.5, 3.6
CO ₂ -päästöt (kg/brm ²)	26,6	24,5	91,4	85,5	193,1	206,7	6,3	40,5	42,6	41,6	40,7	3.7
JÄTTEET												
Jätteiden määrä yhteensä (t)	1 531	1 389	161	144	182	238	862	2 736	1 772	18	-	
Kaatopaikkajätteiden määrä (t)	290	423	155	140	127	183	777	1 349	746	5	-	
Jätteiden määrä per käyttäjä (kg/FTE)	58	70	95	100	90	114	277	83	76	85	-	

*Koko kiinteistökanta sisältää konsernin kaikki kohteet ja työmaat Suomessa, Liettuaassa, Venäjällä ja Virossa. Liettuan kohteet ovat olleet Technopoliksen omistuksessa kesäkuusta 2013.

Neljännesvuosiraportoinnissa mukana olevien konsernin vertailukelpoisten kohteiden energian ominaiskulutus oli 236,5 kWh/brm² ja laski noin 1,7 % verrattuna vuoteen 2012. Koko konsernin kaikkien kiinteistöjen energian ominaiskulutus laski noin 2,4 % edelliseen vuoteen verrattuna. Tämän arvellaan johtuneen energiakatselmuksista, investoinneista, käyttöteknisistä säästötoimenpiteistä ja leudosta talvikaudesta. Technopoliksen omien toimistojen henkilömäärä kasvoi edellisvuodesta, mikä vaikutti omien tilojen sähkön kulutukseen nostavasti. Myös joidenkin omien toimistojen sijainnin ja pinta-alan vaihtuminen kahden viimeisen vuoden aikana saattaa vaikuttaa lukuihin, mutta toistaiseksi tätä ei ole huomioitu niiden koko vuoden kulutusluvuissa. Energian ominaiskulutuksen laskemisessa on käytetty sähköisen huoltokirjan pinta-alatietoja vuoden 2012 lopulta, kuitenkin niin, että vertailukelpoista kiinteistökantaa on tarkennettu poistamalla niiden joukosta Virossa raportointivuonna käytöstä poistetut kohteet vuosien välisen vertailtavuuden varmistamiseksi. Osamistuskohteissa omistusosuutta ei ole otettu kulutuksessa huomioon.

Technopoliksen epäsuoraksi energiankulutukseksi rakennustyömaiden osalta on arvioitu yhteensä n. 5 290 931 kWh eli 19 047 GJ. Vuonna 2012 käynnissä olleita rakennustyömaita olivat: Viestikatu 7 BC Kuopiossa, Innova 4 Jyväskylässä, Löötsä 8 A ja B Tallinnassa, Gama Vilnassa ja Pulkovo 2 Pietarissa.

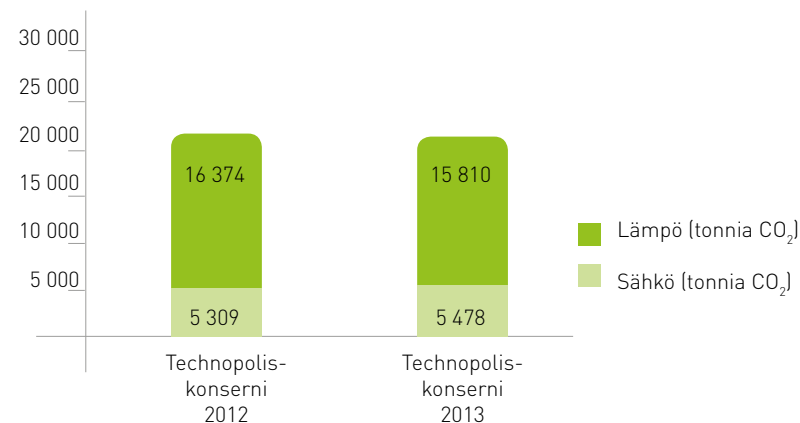
Vesi

Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden veden ominaiskulutus ilman Oslostä hankittua kampausta oli 5 466 l/käyttäjä/vuosi ja kokonaiskulutus 181 202 m³/vuosi. Vertailukelpoisen kiinteistökannan ominaiskulutus oli 1 204,7 l/käyttäjä/vuosi ja kokonaiskulutus 117 201 m³.

Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden veden ominaiskulutus käyttäjää kohden laski edellisestä vuodesta 20,5 % ja neljännesvuosiraportoinnissa seurattavien vertailukelpoisten kohteiden osalta 0,8 % johtuen vedensäästötoimenpiteistä ja käyttäjämäärien kasvusta. Olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyissä energiakatselmuksissa toteutettiin vedenpaineen mittauksia ja tarkasteltiin säästömahdollisuuksia, joita on pyritty monistamaan ja toteuttamaan ainakin katselmoiduissa kohteissa. Esimerkiksi kolmessa LEED EB -luokitusta tavoittelevassa kohteessa tarkistettiin pesuallassekoittajien virtaamien säätöjä tai asennettiin poresuuttimia. Uudisrakennushankkeiden vähäiseen vedenkulutukseen panostettiin ja sitä on tarkasteltu kohdassa rakennuttamisen ympäristövaikutukset sivulla 34.

Technopolis-konsernin kaikkien kiinteistöjen vedenkulutus kuutioina nousi 12,8 % edellisestä vuodesta, johtuen pääasiassa kiinteistöjen määrän kasvusta sekä työmaiden, kuten Pulkovo 2:n ja Vilnan Gama-hankkeen kulutuksesta, kohteissa tehdyistä peruspesuista

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



asiakkaiden vaihtuessa, tilojen käyttöaikojen pidentymisestä, Tampereen Hermian kiinteistöjen lauhduttimien jäähdyttämisestä vedellä sekä ravintoloiden, Kuopion opetuskeittiöiden ja Tampereen kuntosalitilojen kulutuksen vaihtelusta.

Technopoliksen kiinteistökannassa ei kierrätetty eikä uudelleenkäytetty oman tai muiden organisaatioiden vettä raportointikaudella ja sen osuus veden kulutuksesta on 0 %. Kohteet käyttivät 100-%sti 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 2013 veden kulutuksesta yhteensä 620 913 €, josta Suomen kulutuksen osuus oli 497 029 €, Viron 78 032 €, Venäjän 38 816 € ja Liettuun 11 150 €. Kyseiset luvut sisältävät veden tasausmaksuja joidenkin kohteiden osalta.

Hiilidioksidipäästöt

Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden hiilijalanjälki ilman Norjasta hankittua kampusta oli 40,5 kg/brm² ja päästöjen kokonaismäärä oli 26 726 t. Vertailukelpoisen kiinteistökannan hiilijalanjälki oli 41,9 kg/brm² ja päästöt 21 287 t.

Technopolis pyrkii pienentämään kiinteistöjensä suoran energiankulutuksen hiilijalanjälkeä energiatehokkuutta parantamalla sekä käyttämällä uusiutuvilla energialähteillä tuotettua energiaa. Toimitilojen energiatehokkuussopimuksen mukaisesti Motivalle raportoitujen toimenpiteiden mukaan 2013 alkuun mennessä kertyneistä 89 toimenpiteestä saatiin aikaan energiansäästöä yhteensä 1 844 MWh/a, josta 1 318 MWh/a on lämmönsäästöä ja 526 MWh/a sähkönsäästöä. Tämä lämmönsäästö vastaa Motivan kaukolämmön yhteistuotannon CO₂-kertoimen (220 kg CO₂/MWh) avulla laskettuna n. 405 680 kg CO₂-päästö määrän suuruista vähennystä. Edelliseen vuoteen verrattuna Technopoliksen vertailukelpoisten kiinteistöjen energiankulutuksen hiilijalanjälki laski 2,6 % ja seurannassa mukana olevien kaikkien kohteiden jalanjälki 4,9 %. Technopolis pyrkii vähentämään CO₂-päästöjään myös investoimalla maalämpöön ja kaukokylmään osassa uudisrakennushankkeita.

Technopoliksen ostosähkön ja lämpöenergian suoran kulutuksen hiilijalanjäljen arvio perustuu mitattuihin ja etäluettuihin sekä osittain manuaalisesti luettuihin energiankulutuslukemiin sekä paikallisten energialaitosten antamiin tietoihin toimittamansa energian tuotantomuodoista ja näiden CO₂-vaikutuksista. 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.

Kylmäaineet

Vuoden 2013 aikana Technopoliksessa kartoitettiin kiinteistöissä käytettyjä kylmäaineita ja erityisesti ilmakehän otsonikerrokselle haitallisten HCFC-yhdisteiden eli osittain halogenoitujen hiilivetyjen käyttöä. Kartoituksen perusteella päätettiin poistaa käytöstä viimeiset Technopoliksen kiinteistöjen käytössä olleet HCFC-yhdisteet. Suoritettu kartoitus liittyi EU:n otsoniasetuksen, jonka mukaisesti uusien HCFC-aineiden käyttöönotto on ollut kiel-

lettyä vuodesta 2010 lähtien ja vanhat HCFC-yhdisteitä käyttävät laitteet tulee poistaa käytöstä vuoden 2014 loppuun mennessä.

Jätteet

Technopolis aloitti Suomen jätelain mukaisesti vuonna 2013 jätehuollon säännöllisten seuranta- ja kehityspalaverien pitämisen. Palavereja järjestettiin neljännesvuosittain ja niissä tunnistettiin kehitystoimenpiteitä Technopolis-kampusten jätteen synnyn ehkäisemiseksi ja lajittelun sekä hyötykäytön edistämiseksi. Päätöksenteon tukena palavereissa hyödynnettiin raportointivuonna käyttöön otettua tunnuslukuseurantaa.

Raportointivuonna toteutettiin useita kehitystoimenpiteitä. Oulun ja Espoon kohteissa sekajäte ohjattiin poltettavaksi hyötykäyttöön, minkä lisäksi Oulussa järjestettiin jätekysely lajittelun tehostamiseksi ja ideoiden keräämiseksi. Lappeenrannassa kierrätys ja hyötykäyttö parantuivat uuden kumppanuuden myötä tarkoituksenmukaisempien tyhjennysvälien, astioiden ja lajittelun avulla. RFID-seurantaa uusittiin vuoden 2013 aikana entistä kattavamaksi ja tehokkaammaksi Suomen toimistokampuksilla. Jätepuristimien käytöstä Suomessa saatujen positiivisten kokemusten seurauksena tehtiin päätös hankkia puristin Venäjälle kampuksen laajennuttua. Myös vuokralaisille jaettavat jätetaste- ja lajitteluohjeet päivitettiin ja työmaiden jäteseurantaa kehitettiin. Jätehuoltoa pyritään tulevaisuudessa kehittämään lisää Venäjän lisäksi myös Virossa sekä tarpeen mukaan uusilla, raportointivuoden aikana hankituilla kampuksilla.

Vuonna 2013 jätehuollon tietoja kerättiin Suomesta, Liettuasta, Venäjältä ja Virossa jätteen loppukäsittelymuodoittain ja jätelajittain. Uusia jäteseurannan kohteita olivat Liettuan kampus ja valmistuneet uudisrakennushankkeet Innova 4 Jyväskylässä, Viestikatu 7BC Kuopiossa, Pulkovo 2 Pietarissa ja Löötsa 8 A-B Tallinnassa. Technopoliksen kiinteistöissä syntyvien jätelajien loppukäsittelytavat vaihtelevat alueittain paikallisen jätehuoltokumppanin toiminnan mukaisesti.

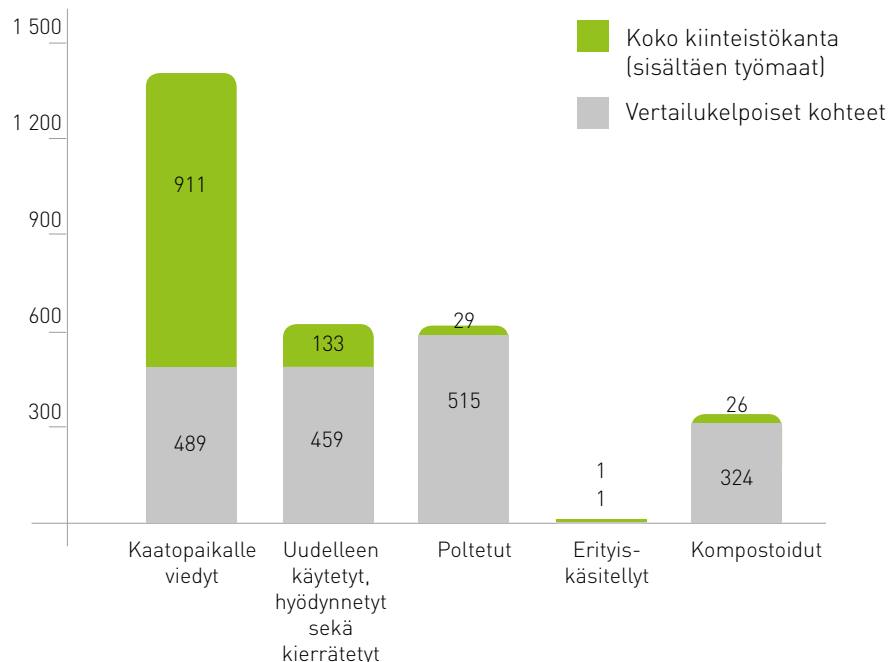
LEED-sertifiointia tavoittelevissa uudishankkeissa ja olemassa olevissa kohteissa kiinnitettiin huomiota jätetilan saavutettavuuteen, kokoon ja tyhjennysvälien riittävyys, lajitteluohjeisiin ja -käytäntöihin sekä kohteessa kerättäviin jätelajeihin. LEED-kohteissa pyrittiin keräämään vähintään paperi, pahvi, lasi, metallit ja muovit. Olemassa olevien kohteiden

ympäristöluokitushankkeissa jätehuollon tehokkuutta seurattiin ja auditointiin. Technopolis-konsernin kaikkien kohteiden kierrätysaste oli 33 % ja hyötykäyttöaste oli 51 %. Konsernin kaikki kohteet käsittävät kiinteistöt ja työmaat Suomessa, Liettuassa, Venäjällä ja Virossa.

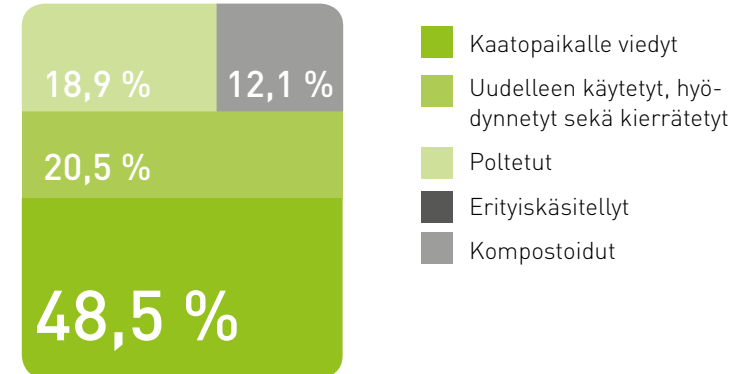
Technopoliksen jätteitä käsitellään viidellä eri tavalla. Jättemäärät käsittelymuodot esitellään seuraavassa kuvaajassa. Tässä yhteydessä kierrätettävä jäte käsittää myös uudelleen käytettävän jätteen ja materiaalien uusiokäytön. Poltettava jäte käsittää energiajätteen lisäksi myös massapoltettavan sekajätteen ja muut poltettavat jätteet, kuten puujätteet. Erityiskäsittelyt jätteet käsittävät vaaralliset jätteet sekä ongelmajätteet. Kompostoitava jäte käsittää biojätteet. Jättemäärät jätelakeittain perustuvat jätehuoltokumppaneiden toimittamiin kiinteistöjen jättemäärätietoihin sekä Pietarin osalta arvioon, joka pohjautuu keräysastioiden määrään ja niiden noutoväliin. Technopoliksen koko kiinteistökannan jätetiedot on esitelty sivulla 37. Vertailukelpoisen kiinteistökannan kokonaisjättemäärä vuonna 2013 oli 1787 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 ongelmajättekeräyksiä. Vuokralaisten omien SER- ja ongelmajätteiden osalta Technopoliksella ei ole tietoja käytettävissä. Ongelmajätteiden määrä vuonna 2013 Technopolis-konsernissa oli vähäinen ja koostui lähinnä akuista ja pattereista. Myöskään Technopoliksen käytössä olleiden leasing IT-laitteiden ja tulostuspalveluihin liittyvien laitteiden jätteosuus ei ole mukana jättemäärissä, sillä laitteiden mahdollisesta myöhemmästä käytöstä ja loppuelinkaaresta huolehtii leasing-kumppani.

**Jättemäärät käsittelymuodoittain (tonnia)
Technopolis-konserni**



Jätetyypit käsittelymuodoittain, Technopolis-konserni



Matkustus

Matkustuksen osalta tietoa kerättiin Suomen toimintojen matkalaskujärjestelmästä ja Suomen matkatoimistojen kautta hankituista matkalipuista koskien Suomesta käsin hankittuja ja tehtyjä matkoja. Tiedot käsittävät matkat lentäen, junalla, bussilla ja henkilöautolla. Matkustuksen tiedot eivät sisällä Suomen ulkopuolisten toimintojen paikallisesti hankkimia matkoja. Auto- ja laivamatkojen tiedot ovat puutteellisia, ja matkustuksen raportointia pyritään jatkossa kehittämään uuden matkatoimistokumppanin kanssa vuoden 2014 alussa käynnistytävän yhteistyön kautta. Laivamatkoista aiheutuneet CO₂-päästöt ovat kuitenkin mukana vuoden 2012 yhteenlasketussa luvussa.

Matkustettujen kilometrien kokonaismäärä oli raportointivuonna 1 252 190 km ja se kasvoi edellisvuodesta 21,5 %. Kilometrien määrä henkilöä kohden oli noin 5 641 ja se kasvoi edellisvuodesta 15,9 %. Technopoliksen laajentuminen Liettuun ja Norjaan aiheutti vuoden aikana runsaasti selvitys- ja integraatiotyötä, mikä kasvatti erityisesti tehtyjen lentomatkojen määrää. Noin 25 % kaikista vuoden aikana tehdyistä lentomatkoista suuntautuikin joko Osloon tai Vilnaan.

	Osuus työmatkustuksesta		CO ₂ -päästöt	
	2013	2012	2013	2012
Lennot	86,7 %	78,4 %	227 263 kg	145 674 kg
Junamatkat	5,1 %	7,2 %	1 538 kg	1 793 kg
Bussimatkat	0,4 %	0,4 %	58 kg	53 kg
Automatkat	7,8 %	14,0 %	13 960 kg	20 554 kg
Yhteensä	100 %	100 %	242 819 kg	168 115 kg

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 kiinteistösijoitustoimialalla 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. Lisäksi vuonna 2013 käytössä ollut autoetupolitiikka kieltää CO₂-päästöiltään 170 g/km ylittävät autot koskien käyttöautoetua ja vapaata autoetua. Technopolis harkitsee tiukentavansa päästörajoitusta vuoden 2014 aikana. Technopolis tarjoaa neljällä kampuksellaan työntekijöilleen ja asiakkailleen myös sähköajoneuvojen latauspisteitä, ja yhtiö harkitsee tulevaisuudessa kartoittavansa niiden tarvetta myös muilla kampuksillaan. Tämän lisäksi Technopolis on teettänyt omille toimistoilleen pääkaupunkiseudulla työmatkustussuunnitelmat yhdessä Helsingin seudun liikenteen kanssa. Työmatkustussuunnitelmien avulla pyritään kehittämään työntekijöiden älykästä ja ekologista liikkumista. Suunnitelmien seurauksena kohteissa on käytössä julkisen liikenteen aikataulunäyttöjä ja pysäkkikarttoja. Technopoliksen henkilöstö osallistui raportointivuonna myös pyöräilyhenkiseen kilometrikisaan Tampereella ja pääkaupunkiseudulla.

Case

Kilometrikisa



Vuoden 2013 aikana kaksi Technopoliksen työntekijöiden joukkuetta osallistui Pyöräilykuntien verkosto ry:n ja Suomi Pyöräilee -kampanjan vuosittain järjestämään Kilometrikisaan. Kilometrikisa on työyhteisöjen tai muiden yhdistysten välinen leikkimielinen pyöräilykilpailu, jossa joukkueiden kilometrisaldot karttavat jäsenien kirjaamien pyöräilykilometrien mukaan. Kilometrikisan tavoitteena on kannustaa mahdollisimman monia yhteisöjä liikkumaan ja tämän kautta kohottaa sekä osallistujien yhteishenkeä että kuntoa.

Ajatus Kilometrikisaan osallistumisesta syntyi vihreissä asioissa aktiivisesti toimivalla Technopoliksen Tampereen toimistolla. Siihen kannustivat myös aikaisemmin Technopoliksen omille toimistoille pääkaupunkiseudulla yhteistyössä Helsingin Seudun Liikenteen kanssa laaditut työmatkustussuunnitelmat. Leikkimielisyyden varjolla Kilometrikisa toi näkyvyyttä hiilidioksidipäästöjen vähentämisen kaltaisille kestävän kehityksen tavoitteille, joita myös Technopoliksen ympäristöstrategiassa korostetaan. Lisäksi kisaan osallistuminen tuki toimistojen Green Office -ympäristöohjelmia, lisäsi ympäristöystävällistä ja kustannustehokasta työmatkaliikkumista sekä paransi yhteisöllisyyttä. Technopolis tukee vahvasti hankkeita, jotka lisäävät sen työntekijöiden hyvinvointia ja viihtyvyyttä, ja Kilometrikisaan otettiin osaa yhtiön ylintä johtoa myöten.

Kilometrikisa kesti toukokuun alusta syyskuun loppupuolelle. Tuona aikana Technopolis Tampereen joukkueen jäsenet pyöräilivät keskimäärin hieman yli 300 kilometriä ja Technopolis Helsingin joukkueen jäsenet lähes 1000 kilometriä. Vuonna 2013 Kilometrikisaan osallistui yhteensä noin 2000 joukkuetta, ja pyöräilty matka vastasi 4 870 082 kg:n hiilidioksidipäästöjen säästöä.

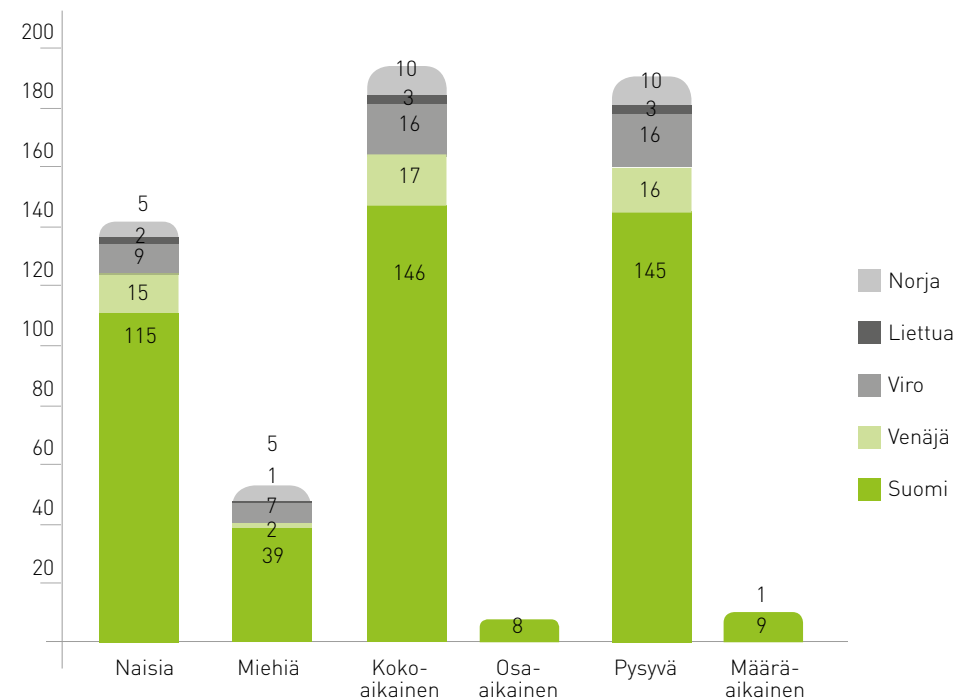
Sosiaaliset vastuu

Vuoden 2013 lopussa Technopolis-konsernin palveluksessa työskenteli 200 työntekijää 12 eri paikkakunnalla. Suomessa henkilöstö on jakaantunut kahdeksalle eri paikkakunnalle sekä Liettuassa Vilnaan, Norjassa Osloon, Venäjällä Pietariin ja Virossa Tallinnaan. Technopoliksen toiminnan laajennuttua Norjaan vasta aivan vuoden lopussa Norjan toiminnot on jätetty henkilöstön lukumäärä- ja rakennetietoja lukuun ottamatta sosiaalisen vastuun osuudelta tarkastelun ulkopuolelle, sillä niiden vaikutus raportointivuoden aikana on hyvin vähäinen. Technopoliksen henkilöstön työtehtävät painottuvat myynnin, palvelujen tuottamisen, kiinteistöliiketoiminnan sekä konsernihallinnon tehtäviin. Liiketoimintayksiköiden perusrakenne on jokaisella paikkakunnalla samankaltainen. Konsernitoimintojen työntekijöitä työskentelee lisäksi usealla paikkakunnalla.

Technopoliksen työntekijöiden valtaosalla, 92 %:lla, työsuhte on kokoaikainen ja vakituinen. Kuluneen vuoden aikana määräaikaista työsuhteita oli 5 % kaikista työsuhteista. Näistä puolet oli erilaisia sijaisuuksia ja puolet projektiluontoisia tehtäviä. Technopolis pyrkii tarjoamaan työntekijöilleen mahdollisuuden sovittaa työaikaan elämäntilanteen mukaan. Vakituksessa työsuhteessa työskenteleviä osa-aikaista työaikaan tekeviä työntekijöitä oli vuonna 2013 3,5 % henkilöstöstä. Heistä 100 % oli naisia. Osa-aikaista työaikaan tekevät työntekijät olivat kaikki omasta toiveestaan osittaisella perhevapaalla. Työvoiman vuokrausta Technopolis käyttää asiakaspalvelun sijaisuustehtävissä sekä muissa lyhytaikaisissa tehtävissä, jotka on joustavinta hoitaa ulkopuolisen työvoiman toimesta.

Technopolis tarjoaa kokoaikaisille työntekijöilleen etuina lounasedun ja tehtävästä riippuen puhelinedun sekä tukea liikunta- ja kulttuuriharrastuksiin. Yhtiön tarjoamaa työterveys- ja hammashuoltoa tarkastellaan tarkemmin jäljempänä sivulla 45.

Työsuhteet Technopolis-konsernissa, kpl



Palkat muodostuvat kiinteästä kuukausipalkasta, luontoiseduista sekä yhtiön tulokseen ja henkilökohtaiseen suoritukseen perustuvasta vuosibonuksesta. Lisäksi yhtiön toimitusjohtaja, johtoryhmän muut jäsenet sekä joukko yhtiön muita avainhenkilöitä ovat mukana yhtiön pitkän aikavälin osakepohjaisessa kannustinjärjestelmässä sekä henkilöstölle suunnatussa optio-ohjelmassa 2007. Optio-ohjelma päättyy 30.4.2014. Toimitusjohtajan ja henkilöstön eläkeikä ja eläke määräytyvät kulloinkin voimassa olevan työntekijän eläkelain mukaan.

Raportointivuonna uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä oli Suomessa 21 henkilöä, Virossa neljä henkilöä, Venäjällä neljä henkilöä, Liettuassa kolme henkilöä ja Norjassa kymmenen henkilöä. Uuden henkilöstön osuus koko henkilöstöstä yhteensä oli 21 %. Henkilöstön vaihtuvuus oli vähäistä. Suomessa vaihtui 17 henkilöä, Virossa neljä henkilöä ja Venäjällä yksi henkilö. Vaihutuneen henkilöstön osuus koko henkilöstöstä yhteensä oli 11 %.

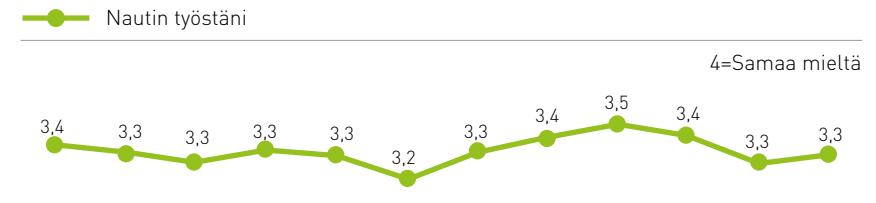
Technopolis pyrkii suosimaan rekrytinnissaan paikallisia osaajia, jotka tuntevat markkinan ja kiinteistöliiketoiminnan, mutta tästä ei ole kirjallista ohjeistusta. Paikallisyhteisöstä palkatun ylimmän johdon osuus on 100 % Suomessa, Liettuassa, Norjassa, Venäjällä ja Virossa. Paikallisyhteisöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä toimintamaata ja ylimmällä johdolla hallitusta, johtoryhmää ja tässä yhteydessä myös Liettuan, Venäjän ja Viron osalta yksikönjohtajia.

Tavoitteellista osaamisen kasvattamista

Technopoliksen työntekijät ovat työhönsä ja osaamisensa kasvattamiseen sitoutuneita ammattilaisia myynnin ja asiakassuhteen hoitamisen, palvelujen tuottamisen ja kiinteistöliiketoiminnan alueilla. Korkealle asetettujen tavoitteiden saavuttamista tukevat yhtiön osaavat tukitoiminnot palvelu- ja kiinteistökehityksessä, viestinnässä ja markkinoinnissa, taloushallinnossa, ympäristöasioissa ja laki- ja HR- sekä ICT-palveluissa.

Yrityksen politiikka edellyttää, että kaikki Technopoliksen työntekijät käyvät esimiehensä kanssa tammi-helmikuussa tai työsuhteensa alussa kehityskeskustelun. Vuonna 2013 tämä taso toteutui jokaisen työntekijän kohdalla. Keskustelussa käsitellään itse työskentelyyn, sen edellytyksiin, työssä kehittymiseen ja uratoiveisiin liittyviä aiheita sekä kuluneen vuoden tavoitteissa onnistuminen. Lisäksi asetetaan yhteisesti sopien tulevan tilikauden työskentelyyn liittyvät konkreettiset ja mitattavat tavoitteet. Kehityskeskustelut, palkkiotavoitteet ja niiden toteutuminen dokumentoidaan yrityksen sähköiseen HR-järjestelmään.

Työilmapiirin Feeling Scale -tutkimus



1=Eri mieltä

Vastausprosentti	64 %	67 %	70 %	71 %	78 %	73 %	71 %	74 %	62 %	70 %	70 %	66 %
Aika	02/12	04/12	06/12	08/12	10/12	12/12	02/13	04/13	06/13	08/13	10/13	12/13

Jo usean vuoden ajan Technopolis on panostanut erityisesti esimiesten sekä myynnin ja asiakaspalvelun koulutukseen. Kuluneen vuoden aikana 53 % henkilöstöstä osallistui näihin koulutusohjelmiin. Laajin vuonna 2013 käynnistetyistä valmennusohjelmista oli lähes 47 työntekijää kattava coaching-ohjelma, jonka tavoitteena oli luoda parhaita käytäntöjä odotukset ylittävän asiakaskokemuksen mahdollistamiseksi sekä sisäisille että ulkoisille asiakkaille. Ohjelmassa samantyyppistä työtä tekevät kollegat koottiin kuuteen ryhmään, joissa työskenneltiin säännöllisesti coaching-metodia hyödyntäen. Ohjelma jatkuu myös vuonna 2014. Technopoliksessa järjestetään runsaasti sisäisiä koulutuksia ja valmennuksia eri aiheista oman henkilöstön voimin. Lisäksi työntekijät osallistuvat erilaisiin työtehtäväkohtaisiin ammatillisiin koulutuksiin talon ulkopuolella. Kuluneen vuoden aikana Technopoliksen työntekijöiden yhteenlaskettu koulutuspäivien määrä oli 436 päivää eli 2,2 päivää työntekijää kohden. Ylimmän johdon osuus koulutustunneista oli 20 %, keskijohdon 45 %, asiantuntijoiden 12 % ja muiden työntekijöiden 23 %. Naisten osuus koulutustunneista oli 64 % ja miesten 36 %.

Työhyvinvoinnin edistäminen

Henkilöstön työtyytyväisyyttä ja sitoutuneisuutta seurataan Technopoliksessa joka toinen vuosi toteutettavan henkilöstötutkimuksen avulla. Tutkimus toteutettiin jälleen vuoden 2013 lopussa ulkopuolisen, ammattimaisen arvioijatahon toimesta. Vastausprosentti oli 80 ja tulokset olivat hyvällä tasolla verrattuun asiantuntijanormiin nähden. Positiivisimpia tuloksia saatiin erityisesti henkilöstön arvioidessa yritystasoisia tekijöitä, kuten Technopoliksen johtamis- ja toimintakulttuuria sekä työnantajakuva. Edellisen lisäksi henkilöstö saa joka toinen kuukausi vastattavakseen tekstiviestikyselynä toteutettavan Feeling Scale -mittauksen, joka antaa nopean kuvan kunkin yksikön työntekijöiden sen hetkisestä työtilanteesta.

Technopolis tarjoaa kaikille työntekijöilleen laajan työterveyshuollon, johon kuuluu yleislääkäritasosten palveluiden ja tutkimusten lisäksi erikoislääkäritasoinen konsultaatio. Vakituisille työntekijöille sekä pidempikestoisessa määräaikaisessa työsuhteessa ja kokoaikaisessa vuokratyösuhteessa oleville tarjotaan vuosittainen hammashoito 200 euroon saakka. Technopoliksessa tehtävä työ on pääsääntöisesti toimisto- ja aulapalvelutyötä, johon ei liity erityistä fyysisten työtapaturmien riskiä. Technopoliksessa ei ole vuoden 2013 aikana sattunut varsinaisena työaikana tapaturmia tai aiheutunut työperäisiä ammattitauteja tai niistä johtuvia menetettyjä työpäiviä eikä työhön liittyviä kuolemantapauksia. Sairauspoissaolojen määrä oli vuonna 2013 1,6 % Suomessa ja Virossa ja 2,6 % Venäjällä. Liettuassa ei sairaudesta johtuvia poissaoloja ollut.

Technopoliksessa toimii lakisääteinen vaaleilla valittava työsuojelutoimikunta, jonka tehtävänä on käsitellä työolosuhteisiin, työturvallisuuteen ja työterveyshuoltopalveluihin liittyviä suunnitelmia, kehittämistä ja toimenpiteitä, kuten vuosittain hyväksyttävää työsuojelun toimintasuunnitelmaa. Technopolis on asiantuntijaorganisaatio, jossa työntekijät tyypillisesti ovat järjestäytyneet oman koulutus- ja työtaustansa edustamiin ammattiliittoihin. Näin ollen Technopoliksen työntekijät eivät ole valinneet itselleen luottamusmiehiä. Sen sijaan työnantajan ja työntekijöiden yhteistoimintaa edistävänä vapaaehtoisena elimenä toimii yhteistoiminta-asioiden neuvottelukunta.

Yhteistoiminta-asioiden neuvottelukunta käsittelee yhteistoimintalain (Laki yhteistoiminnasta yrityksissä) tarkoittamia asioita, jotka koskevat kaikkia Technopoliksen työntekijöitä yhteisesti. Tällaisia asioita ovat esimerkiksi työhönotossa noudatettavat periaatteet ja käytännöt, vuokratyövoiman käytön periaatteet, sisäisen tiedottamisen periaatteet ja käytännöt, tasa-arvosuunnitelma, henkilöstön valvontaan sekä sähköpostin ja tietoverkon käyttöön liittyvät periaatteet sekä henkilöstöä koskevat vuosittain laadittavat henkilöstösuunnitelma ja koulutustavoitteet. Työntekijöillä on mahdollisuus nostaa yhteistoiminta-asioiden neuvotte-

lukunnassa esille myös vastuullisuuteen liittyviä teemoja. Neuvottelukunta valitaan vaaleilla kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Henkilöstön edustajat eivät edusta tiettyjä henkilöstöryhmiä, vaan henkilöstöä kokonaisuutena. Kokoonpanoissa on pyritty huomioimaan monipuolinen edustus sekä maantieteellisesti että henkilöstöryhmittäin. Työsuojelutoimikunta ja yhteistoiminta-asioiden neuvottelukunta toimivat Suomessa ja toiminnan piirissä on näin ollen 77 % koko konsernin henkilöstöstä. Mikäli 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.

Technopoliksen toimiessa kiinteistöalalla sen työntekijöihin ei sovelleta suoraan työehtosopimusta, vaan esimerkiksi irtisanomisaikojen ja muiden keskeisesti työsuhteeseen vaikuttavien seikkojen osalta noudatetaan työsopimuslaista ja muusta lainsäädännöstä tulevia määräyksiä sekä muita yrityskohtaisesti sovittuja menettelytapoja. Työsopimuksissa käytetyt irtisanomisajat vaihtelevat kahden viikon ja kolmen kuukauden välillä. Eniten sovellettu vähimmäisirtisanomisaika on 4 viikkoa.

Eettiset toimintaperiaatteet

Eettiset toimintaperiaatteet luovat perustan Technopoliksen liiketoiminnan, ympäristöasioiden sekä yhtiön työntekijä- ja sidosryhmäsuhteiden vastuullisuudelle ja kestävyydelle. Eettisiä toimintaperiaatteita ohjaavat yhtiön arvot, jotka ovat asiakaslähtöisyys, innovaatio, kannattava kasvu ja yhteiskuntavastuu. Eettisiä toimintaperiaatteita päivitettiin vuoden 2013 aikana, ja päivityksen myötä niissä määriteltiin Technopoliksen vastuu henkilöstöään, yhteistyökumppaneitaan, sijoittajiaan, yhteisöä ja ympäristöä kohtaan.

Eettisten toimintaperiaatteiden lisäksi Technopolis on laatinut toimintansa tueksi ympäristöstrategian, jota päivitettiin vastuullisuuteen liittyvillä teemoilla niin ikään vuoden 2013 aikana. Laajennuksen yhteydessä ympäristöstrategiassa nimettiin erityisesti vastuullista toimintaa ohjaavat arvot, jotka ovat avoimuus, läpinäkyvyys, eettisyys ja ympäristöystävällisyys. Laajennettu ympäristöstrategia sekä päivitetty eettiset toimintaperiaatteet laadittiin yhteistyössä toimitusjohtajan, lakiasiaintoiminnan johtajan ja ympäristö- ja yhteiskuntavastuupäällikön kesken. Yhtiön hallitus on hyväksynyt ympäristöstrategian ja eettiset toimintaperiaatteet 15.8.2013 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 eettisiin toimintaperiaatteisiin ja rikkomustilanteita varten saatavilla oleviin ilmoituskanaviin joko osana perehdytysprosessia tai vuosittaisen kehityskeskustelun yhteydessä. Raportointivuonna eettisiin toimintaperiaatteisiin ja niiden sisältämiin korruption vastaisiin käytäntöihin toimitusjohtajan henkilökohtaisesti perehdyttämien uusien työntekijöiden osuus koko henkilöstöstä oli 15,2 %, joiden osuus Suomessa 13,6 %, Liettuassa 100 %, Venäjällä 23,5 % ja Virossa 25,0 %. Heistä 34,4 % oli paikallista johtoa tai päälliköitä, 34,4 % asiantuntijoita ja 31,3 % muita työntekijöitä. Kehityskeskusteluiden yhteydessä käytävin keskusteluin koko henkilöstön

perehtyminen eettisiin toimintaperiaatteisiin tulee varmistettua. Jokaisen työntekijän edellytetään omaksuvan ohjeissa esitetyt eettiset toimintaperiaatteet ja sitoutuvan niihin. Hallitus on perehtynyt eettisiin toimintaperiaatteisiin 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, kun ne on yhtiön internet-sivuilla 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 ole erikseen viestitty tai järjestetty koulutusta eettisten toimintaperiaatteiden noudattamisesta, sillä ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla, www.technopolis.fi.

Havaitut toimintaperiaatteiden rikkomukset korjataan välittömästi ja rikkomuksiin sovelletaan kurinpitotoimia. Yhtiö on erikseen nimennyt vaatimustenmukaisuudesta ja eettisten toimintaperiaatteiden noudattamisesta vastaavan henkilön (Compliance Officer) valvomaan sitä, että yhtiön toiminta on 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 minkäänlaista syrjintää. Vuonna 2013 tehtiin koko konsernin henkilöstölle laaja tasa-arvokartoitus, jossa kysyttiin työntekijöiden kokemuksia tasa-arvoisuuden toteutumisesta mm. koulutusmahdollisuuksien, uralla etenemisen sekä työelämän ja perhe-elämän yhteensovittamisen osalta. Tulokset olivat hyvällä tasolla ja vakavia, toimenpiteitä edellyttäviä tasa-arvoa loukkaavia tapauksia ei tullut esiin. Tuloksia käsiteltiin yrityksen työsuojelutoimikunnassa sekä yhteistoiminta-asioiden neuvottelukunnassa.

Lahjonta ja vaalikampanjat

Technopolis noudattaa kilpailulainsäädäntöä ja välttää eturistiriitatilanteita. Yhtiön eettisissä toimintaperiaatteissa on määritelty, että Technopolis ja sen henkilöstö eivät vastaanota, maksa tai tarjoudu 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. Tämä kattaa 17 % kaikista liiketoimintayksiköistä. Eettisten toimintaperiaatteiden noudattamista valvova organisaatio raportoi lahjontatapauksista toimitusjohtajalle ja hallitukselle. Vuonna 2013 ei ilmennyt eikä raportoitu lahjontatapauksia, jotka olisivat edellyttäneet toimenpiteitä.

Vuonna 2013 poliittisille puolueille, poliitikoille ja muille vastaaville instituutioille tai edunsaajille annettu suora tai epäsuora taloudellinen tuki ja luontaisuuorituks kussakin toimintamaassa olivat kokonaisarvoltaan yhteensä 0 euroa. Technopolis ei eettisten toimintaperiaatteidensa mukaisesti osallistu edellä mainittujen tahojen tukemiseen eikä vaalikampanjoiden rahoittamiseen.

Lakien ja määräysten noudattaminen

Technopolis noudattaa toiminnassaan hyvää hallintotapaa sekä lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat sen liiketoimintaa tai yhtiön toimintaa pörssilistattuna yrityksenä. Technopolikselle ei ole määrätty sakkoja 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.

Technopoliksen 7 eettistä sääntöä

- Ymmärrämme Technopoliksen arvojen merkityksen ja toimimme niiden mukaisesti joka päivä.
- Kohtelemme muita kuten haluamme itseämme kohdeltavan.
- Kunnioitamme asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme ja haluamme myös ansaita heidän kunnioituksensa.
- Edistämme innovatiivisuudellamme ja osaamisellamme koko yhteisön kasvua ja vaurautta.
- Tuotamme lisäarvoa asiakkaillemme ja sijoittajillemme.
- Pyrimme pienentämään ympäristökuormitusta ja edistämään kestävästä kehitystä kaikissa toiminnoissamme.
- Noudatamme tiukkoja eettisiä periaatteita, hyvää liiketapaa ja lakisääteisiä vaatimuksia, emmekä hyväksy korruptiota. Emme rahoita minkäänlaista poliittista toimintaa.

Raportointi- ja laskenta-periaatteet sekä rajaukset

Raportointiperiaatteet

Tämä on Technopoliksen kolmas vuosittainen vastuullisuusraportti. Edellistä, 13.3.2013 ilmestynyttä yhteiskuntavastuuraporttia on laajennettu kattamaan myös johtamistapaukset olennaisiksi tunnistetuista näkökohdista GRI:n (Global Reporting Initiative) G4-viitekehysten mukaisesti ja vastaamaan paremmin EPRA:n (European Public Real Estate Association) kestävä kehityksen parhaiden käytäntöjen raportoinnin suosituksia. Lisäksi raportti sisältää laajennetun liiketoiminnan eettisyyden tarkastelun. Raportin tavoitteena on kuvata kattavasti yhtiön vastuullisuutta toimintaympäristössään. Aikaisemmin raportoituja tietoja on vähäisessä määrin tarkennettu poistamalla vertailukelpoisten kiinteistöjen joukosta Virossa vuonna 2013 käytöstä poistetut kohteet ja niiden ympäristövaikutukset.

Raportissa sovelletaan rinnakkain GRI:n uusinta G4-viitekehystä ja aiempaa G3.1.-raportointiohjeistusta sekä sen 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 54–57.

Technopoliksen vastuullisuusraportti 2013 vastaa GRI:n G4-ohjeiston mukaista sovelluslaajuutta ”Core” ja GRI:n G3.1-ohjeiston sovellustasoa B. Riippumaton yhteiskuntavastuun asiantuntija Mitopro Oy on tarkastanut raportin sovellustasoarvion. Technopoliksen vastuullisuusraporttia 2013 ei ole muilta osin 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 2015.

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.

Olennaiset yhteiskuntavastuun näkökohdat

Tähän vastuullisuusraporttiin on koottu ne olennaiset näkökohdat, jotka liittyvät joko Technopolis-konsernin toiminnan merkittävimpiin taloudellisiin, sosiaalisiin ja ympäristövaikutuksiin ja jotka voivat olla merkittäviä Technopoliksen sidosryhmien valintojen tekemiselle. Raporttia käsittelevät sidosryhmät on oletettu samoiksi kuin sivulla 8 esitellyt Technopoliksen sidosryhmät. Raportoinnin tavoitteena on lisätä yhtiön avoimuutta ja läpinäkyvyyttä ja taata siten sidosryhmille paremmat edellytykset toiminnan arviointiin ja päätöksentekoon.

Olennaisuusanalyysi on päivitetty vastaamaan GRI:n G4-raportointiohjeiston vaatimuksia, ja olennaisiksi tunnistetut näkökohdat on linkitetty Technopoliksen yhteiskuntavastuun teemoihin. Olennaisuusanalyysin päivitystä varten tunnistettiin toimialalle olennaisia vas-

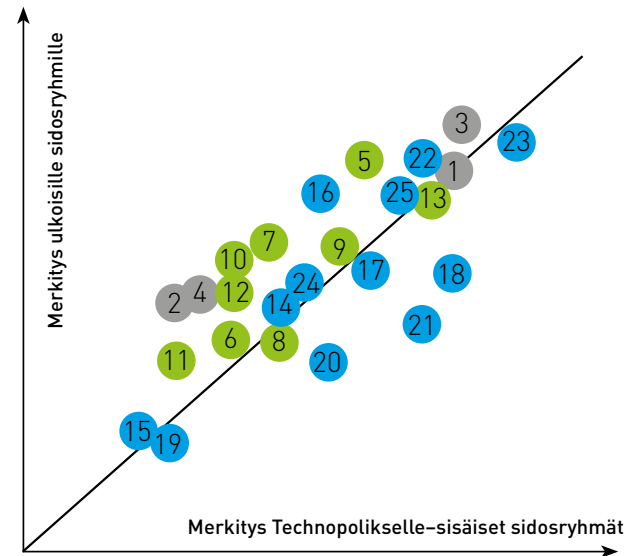
tuullisuusasioita ja tehtiin alan muiden toimijoiden benchmark-analyysi. Myös sidosryhmätoiminnassa ja julkisessa keskustelussa esiin nousseita näkökohtia arvioitiin niiden olennaisuuden kannalta.

Olenneisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta arvioitiin myös sitä, missä kohtaa arvoketjussa Technopoliksen vaikutus ilmenee. Olenneisten näkökohtien yhteydessä on esitetty niihin liittyvät tarkastelurajat. Tarkastelurajat heijastavat näkökohtien vaikutusta arvoketjussa ja ne on esitetty olennaisen näkökohtien yhteydessä.

Olenneisiksi tunnistetut 25 näkökohtaa priorisoitiin sidosryhmien kiinnostuksen mukaan tätä tarkoitusta varten toteutetulla sidosryhmäkyselyllä. Kyselyyn osallistui edustajia kaikista sivulla 8 mainituista sidosryhmistä ja kyselyn vastausprosentti oli 42 %. Sidosryhmäkyselyn prosessia on esitelty tarkemmin sivulla 13. Sidosryhmäkyselyn lisäksi näkökohdat ryhmiteltiin Technopoliksen kolmen yhteiskuntavastuun teeman mukaisesti ja priorisoitiin taloudellisen, ympäristö- ja sosiaalisen vaikutuksen kannalta. Technopoliksen johtoryhmä hyväksyi olennaiset yhteiskuntavastuun näkökohdat.

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

Vastuullisuuden kolme valittua teemaa ovat olleet lähtökohtana tämän vastuullisuusraportin sisällön ja laajuuden määrittämisessä. Vastuunäkökohtia on tarkasteltu tässä raportissa niiden painoarvon ja merkittävyyden mukaan. Olenneisiin yhteiskuntavastuun näkökohtiin liittyvät vaikutukset, johtamiskäytännöt, tunnusluvut ja tavoitteet on kuvattu alla olevassa taulukossa teemoittain.



SMART PARKS

- 1 Asiakas- ja käyttäjätyytyväisyys
- 2 Toiminnan taloudellinen kannattavuus ja tulevaisuuden kasvu
- 3 Osallistuminen ja sijoittaminen yhteisöön
- 4 Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakaminen sidosryhmille

Tarkasteluraja: Technopolis ja sidosryhmät.

KESTÄVÄ TEHOKKUUS

- 5 Energiatehokkuus tuotteissa ja palveluissa
- 6 Ympäristömerkit ja -sertifikaatit (LEED, Green Office)
- 7 CO₂-päästöjen vähentäminen
- 8 Uusiutuvien energialähteiden käyttö
- 9 Jätehuolto ja lajittelu
- 10 Tehokas matkustaminen (mukaan lukien videoneuvottelupalvelut)
- 11 Ympäristönäkökohtien huomiointi rakentamisessa
- 12 Kiinteistöjen veden kulutus

Tarkasteluraja: Technopoliksen kaikki kiinteistöt ja niiden vuokralaiset, pois lukien Oslen Forneburn ja Espoon Falcon Business Parkin kiinteistöt ja Virossa käytöstä poistetut kolme vanhaa kohdetta. Poikkeuksena matkustaminen, jossa huomioitu vain oma henkilöstö ja jätehuolto, jonka luvuissa mukana ei ole yhteisömistettuja kohteita.

- 13 Tilojen ja palveluiden terveellisyys, turvallisuus ja esteettömyys

ETIIKKA JA ARVOT

- 14 Henkilöstön motivointi
- 15 Henkilöstön osaamisen kehittäminen
- 16 Työterveys ja -turvallisuus
- 17 Henkilöstön tasa-arvo
- 18 Monimuotoinen työyhteisö
- 19 Vakaat työsuhteet
- 20 Johdon palkitseminen

Tarkasteluraja: Technopolis, pois lukien Norjan henkilöstö.

21 Alihankintaketjun ja yhteistyökumppaneiden hallinta

Tarkasteluraja: Technopoliksen alihankkijat ja yhteistyökumppanit.

- 22 Avoin ja sääntöjen mukainen viestintä
- 23 Riskienhallinta
- 24 Hyvä hallinnointitapa
- 25 Eettiset toimintaperiaatteet (sääntöjen mukaisuus, korruptio ja lahjonta)

Tarkasteluraja: Technopolis, Technopoliksen kaikki kiinteistöt.

Yhteiskuntavastuuraportti 2013

Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset

Teema	Smart parks-älykkäät toimintaympäristöt	Kestävä tehokkuus
Näkökohdat ja tunnusluvut	Tuote- ja palvelutiedot Asiakas- ja käyttäjätyytyväisyys (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 Technopolis Matchmaking -konsepti	Ympäristöstrategia ja kestävän kehityksen toimenpideohjelma Energiatehokkuussuunnitelma Tilasuunnittelun ja rakentamisen suunnitteluohje (Design guide) Toimitilojen energiatehokkuussopimus
Tavoitteet	Technopoliksen taloudelliset tavoitteet on kuvattu taloudellisen vastuun osiossa sivulla 29. Yhtenäisen Smart Parks -verkoston kehittäminen. Asiakkaiden tyytyväisyydelle asetetaan vuosittain erilliset tavoitteet koskien johtoa, myyntiä ja markkinointia, kiinteistötoimintoja sekä palveluita ja tapahtumia. Asiakkaille ja lähiyhteisöille suunnattujen Matchmaking-tapahtumien jatkuva kehittäminen sekä korkean tapahtumatyytyväisyyden säilyttäminen.	Technopolis on määritellyt energiankulutusta, vedenkäyttöä, hiilidioksidipäästöjä sekä jätteiden määrän vähentämistä, lajittelua ja hyötykäyttöä koskevat tavoitteet vuoteen 2016 asti. Tavoitteet ja tulokset on kuvattu raportin osuudessa Ekologinen vastuu sivuilla 30–31.

Resurssit ja vastuut	Smart Parks -konseptimanuaalin mukaisten integrointi- ja yhtenäistämistoimenpiteiden toteuttamisesta vastaa Kiinteistötoimintojen johtaja, joka raportoi toimitusjohtajalle. Yksittäisten toimenpiteiden toteuttamisvastuu on liiketoimintayksiköillä tai manuaalin jalkauttamisryhmällä.	Ympäristöstrategian ja kestävän kehityksen toimenpideohjelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamisesta vastaa ympäristö- ja yhteiskuntavastuupäällikkö, joka raportoi toimenpideohjelman toteuttamisesta johtoryhmälle. Yksittäisten toimenpiteiden, kuten energiatehokkuusinvestointien sekä ympäristöluokitusten, toteuttamisvastuu on hankkeista vastavilla kiinteistöpalvelupäälliköillä tai kumppaneilla, mutta niitä koordinoi Ympäristö- ja yhteiskuntavastuupäällikkö yhdessä Kiinteistöomaisuuden hallinnasta ja ylläpidosta vastaavan päällikön kanssa.
Toimenpiteet	Raportointivuonna käynnistettiin Smart Parks -konseptimanuaalikehitysryhmä, joka kuvasi Technopoliksen toiminnan minimistandardit uusien kampusten integroimiseksi ja olemassa olevien ekosysteemien yhtenäistämiseksi tulevina vuosina. Manuaalin jalkautus alkaa vuoden 2014 aikana. Asiakastytyväisyys- ja päättäjäkyselyt Matchmaking-tapahtumat ja muu yhteisöllisyyden kehittäminen Viiden tähden asiakaspalveluohjelma, joka tukee henkilöstön asiakaspalveluhenkisyyttä toimittaessa sisäisten ja ulkoisten asiakkaiden kanssa	LEED-potentiaalikartoitus ja -suunnitelma WWF Green Office -ympäristöohjelmat Muut keskeiset toimenpiteet raportointivuonna on kuvattu sivuilla 30–41 kappaleessa Ekologinen vastuu. Sisäilman laadusta kerrotaan sivulla 34.

Yhteiskuntavastuuraportti 2013

Raportointi- ja laskentaperiaatteet sekä rajaukset

Etiikka ja arvot	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 tasa-vertaiset 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-S03-S05) Poliittinen vaikuttaminen (G4-S06) Kilpailun rajoitukset (G4-S07) Määräystenmukaisuus (G4-S08, G4-PR9) Riskienhallinta (G4-2, G4-45-47) Corporate Governance (G4-34-55)
Politiikat ja sitoumukset	Henkilöstöstrategia ja -suunnitelma Koulutussuunnitelma Työsuojelun toimintaohjelma Tasa-arvosuunnitelma	Eettisten toimintaperiaatteiden noudattamisen edellyttäminen Technopoliksen omilta työntekijöiltä, alihankintaketjulta ja yhteistyökumppaneilta. Vihreä hankintaohje Riskienhallintapolitiikka sekä seurantatyökalut
Tavoitteet	Sitoutunut ja osaava henkilöstö	Vihreän hankintaohjeen mukaisesti kahdesta samanhintaisesta tuotteesta tai palvelusta pyritään valitsemaan vihreämpi vaihtoehto. Riskienhallintaan liittyvät tavoitteet on kuvattu sivuilla 25–27.

Resurssit ja vastuut	Henkilöstöasioista vastaava johtaja vastaa henkilöstö-, koulutus- ja tasa-arvosuunnitelmien ylläpitämisestä. Käytännön toteuttamisesta vastaavat henkilöstöasioista vastaavat asiantuntijat, HR-päällikkö ja HR-asiantuntija.	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 2013. Hallitus hyväksyy yhtiön vuosittain laatiman yhteiskuntavastuuraportin. Ympäristö- ja yhteiskuntavastuupäällikkö ja Lakiasianjohtaja 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 25–27. 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 rekrytinnin, ura- ja palkkakehityksen sekä ammatillisen osaamisen kehittämisen toimenpiteitä ja käytäntöjä.	Eettisten liiketoimintaohjeiden päivitys ja niiden läpikäyminen työntekijöiden kanssa vuosittaisen kehityskeskusteluiden yhteydessä Riskienhallintaan liittyvät toimenpiteet kuvattu sivuilla 25–27. Vihreän hankintaohjeen päivitys.



Laskentaperiaatteet ja rajaukset

Ekologisen vastuun raportointi noudattaa EPRA:n (European Public Real Estate Association) tuoreimpia ohjeistuksia tunnuslukujen mittayksiköistä ja kulutusintensiteetin kuvaamisesta. Ekologisen vastuun tunnuslukujen raportointi sisältää kaikki Technopoliksen omistamat kohteet pois lukien Oslon Fornebu kampuksen ja Espoossa sijaitsevan Falcon Business Parkin, jotka siirtyivät yhtiön omistukseen vuoden 2013 joulukuussa, sekä Virossa käytöstä poistetut kohteet Sepapaja 2c, Sepapaja 5 ja Löötsa 7. Myöskään kylmänä vuokrattuja tiloja ei ole sisällytetty raportointiin. Yhteisomistuskohteet ovat mukana energian ja veden kulutuksen ja CO₂-päästöjen luvuissa, mutta puuttuvat jätteiden luvuista. Omistussuutta ei ole otettu huomioon.

Tunnusluvut energian osalta 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. Viron, Venäjän ja Liettuan sähkö ja lämpö on hankittu paikallisilta toimijoilta ja Viron kiinteistöissä käytetään lisäksi maakaasua. 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.

Koska energian tunnusluku sisältää kiinteistöjen kaikissa tiloissa tapahtuvan kulutuksen, kokonaisenergiakulutuksen ja 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 toimistokäytössä olevan pinta-alan ja kohteiden kokonaispinta-alan suhteen perusteella. Joidenkin omien toimistojen sijainti ja pinta-ala on vaihtunut vähäisessä määrin saman kampuksen sisällä kahden viimeisen vuoden aikana, mutta toistaiseksi tätä ei ole huomioitu koko vuoden energian ja veden kulutusluvuissa ja CO₂-päästöissä. Jättemäärät eivät sisällä yhteisomistettujen kohteiden osalta myöskään omien toimistojen jättemääriä.

Epäsuorista hiilidioksidipäästöistä on raportoitu Technopoliksen henkilöstön työmatkustuksen aiheuttamat päästöt (EPRA laajuus 3). Jätteen ja vedenkulutuksen osalta annetut luvut kuvaavat kohteiden kokaismääriä ja -kulutuksia. Technopoliksen omaa jättemäärää 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.

Technopolis raportoi osassa ympäristötunnuslukuja sekä kaikkien kohteiden kulutustiedot että vertailun vuoksi myös vertailukelpoisten neljännesvuosittain raportoinnissa mukana olevien kohteiden tiedot. Vertailukelpoisten kohteiden tiedoissa on pyritty siihen, että joukko pysyisi samana (like-for-like) ja että kaikille joukon kohteille löytyisi vertailukelpoiset kulutuslukummat vähintään kahdelta peräkkäiseltä vuodelta energian- ja vedenkulutuksen osalta sekä energiankulutuksen hiilidioksidipäästöjen osalta. Vertailukelpoista kiinteistökantaa on tarkennettu edellisvuodesta poistamalla niiden joukosta Virossa vuonna 2013 käytöstä poistetut kohteet vuosien välisen vertailtavuuden varmistamiseksi. 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.

Muilta osin 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. Vuonna 2013 Technopoliksen myymien kohteiden vaikutus tunnuslukuihin ei ole merkittävä. Kaiken kaikkiaan suuria muutoksia ei ole tapahtunut raportoinnissa suhteessa aiempiin vuosiin.

Technopolis investoi 31,7 miljoonaa euroa 12.2.2013 noin 37 600 neliömetrin kampukseen Oulun Peltolasta. Liettuan Vilnaan Technopolis laajeni 31.5.2013 ostamalla 62,6 miljoonalla eurolla kampuksen. Kampuksen vuokrattavissa oleva pinta-ala on yhteensä 42 200 neliömetriä. Kaksi rakennuksista oli valmiina ja kolmas valmistui lokakuussa 2013. Espoon Otaniemestä Technopolis osti Falcon Business Parkin, joka käsittää 26 300 neliömetriä. Kauppahintana oli 77,5 miljoonaa euroa. Suur-Oslon Fornebu 70 500 neliömetrin toimistokampuksesta Technopolis osti 70 %:n osuuden 11.12.2013 ja 19.12.2013 yhtiö vähensi omistustaan 51 %:iin myymällä 19 %:n osuuden Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Kampuksen kokonaishinta oli noin 220 miljoonaa euroa, josta Technopoliksen osuus oli 51 %. Lisäksi konsernin oma rakennuttaminen vuonna 2013 käsitti noin 77 900 kerrosneliömetriä.

Raportointiorganisaatiot ja viitekehykset

Global Reporting Initiative (GRI): Organisaatio, jonka tavoitteena on tehdä yhteiskuntavastuuraportoinnista 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.

GRI-indeksi

GRI:n G4-ohjeiston mukainen sovelluslaajuus "Core"

GRI 4	GRI 3.1	EPRA Sustainability BPR	Sisältö	Raportoitu	Sivu
YLEINEN SISÄLTÖ					
Strategia ja analyysi					
G4-1	1.1		Toimitusjohtajan katsaus	Kyllä	2
G4-2	1.2		Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Kyllä	2, 26-28
Organisaation taustakuvaus					
G4-3	2.1		Raportoivan organisaation nimi	Kyllä	3-5
G4-4	2.2		Tärkeimmät tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut	Kyllä	3-5
G4-5	2.4		Organisaation pääkonttorin sijainti	Kyllä	3-5
G4-6	2.5		Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportissa kuvattujen olennaisten yhteiskuntavastuun näkökohtien osalta	Kyllä	3-5
G4-7	2.6		Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Kyllä	3-5
G4-8	2.7		Markkina-alueet	Kyllä	3-5
G4-9	2.8		Raportoivan organisaation koko	Kyllä	3-5
G4-10	LA1		Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna	Kyllä	43
G4-11	LA4		Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Kyllä	45
G4-12	-		Organisaation toimitusketju	Kyllä	11-12

G4-13	2.9	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	Kyllä	53
G4-14	4.11	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Kyllä	26
G4-15	4.12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	Kyllä	16
G4-16	4.13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kyllä	16

Tunnistettut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat

G4-17	2.3	Konsernin laskentaraja	Kyllä	48-49
G4-18	3.5	Raportin sisällönmäärittely	Kyllä	48-49
G4-19	3.5	Olennaiset näkökohdat		48-51
G4-20	3.6, 3.7, 3.8	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	Kyllä	48-49
G4-21	3.6, 3.7, 3.8	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentaraja organisaation ulkopuolella	Kyllä	48-49
G4-22	3.10	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Kyllä	53
G4-23	3.11	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	Kyllä	53

Sidosryhmävuorovaikutus

G4-24	4.14	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Kyllä	8
G4-25	4.15	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Kyllä	8, 13
G4-26	4.16	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Kyllä	8, 13
G4-27	4.17	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Kyllä	13

Raportin kuvaus

G4-28	3.1	Raportointijakso	Kyllä	48
-------	-----	------------------	-------	----

G4-29	3.2	Edellisen raportin päiväys	Kyllä	48
G4-30	3.3	Raportin julkaisuviite	Kyllä	48
G4-31	3.4	Yhteystiedot, josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja	Kyllä	57
G4-32	3.12	GRI-sisältövertailu	Kyllä	54-57
G4-33	3.13	Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	Kyllä	48
Hallinto				
G4-34	4.1	Hallintorakenne	Kyllä	17-23
G4-35	-	Vastuunjako	Kyllä	7, 17-23
G4-36	-	Vastuullisuustoimintaan vastuuhenkilöt ylimmässä johdossa	Kyllä	7
G4-37	4.4	Sidosryhmien konsultointi	Kyllä	17-23, 51
G4-38	4.3	Hallituksen ja sen valiokuntien kokoonpano	Kyllä	17-23
G4-39	4.2	Hallituksen puheenjohtajan asema	Kyllä	18-20
G4-40	4.7	Hallituksen valinta	Kyllä	18
G4-41	4.6	Eturistiriitojen välttäminen	Kyllä	17-25
G4-42	-	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	Kyllä	18-19, 46, 51
G4-43	-	Toimenpiteet hallituksen kestävään kehitykseen liittyvän pätevyyden kehittämiseksi	Kyllä	51
G4-44	-	Hallituksen suorituksen arviointi suhteessa kestävään kehitykseen	Kyllä	17-23
G4-45	4.9	Hallituksen rooli riskien ja mahdollisuuksien tunnistamisessa ja hallinnassa	Kyllä	18-19, 25-26
G4-46	-	Hallituksen rooli riskienhallinnan arvioinnissa	Kyllä	18-19, 25-26
G4-47	4.9	Hallituksen suorittaman riskien ja mahdollisuuksien uudelleenarvioinnin toistumistiheys	Kyllä	18-19, 25-26
G4-48	-	Korkein valiokunta tai henkilö, joka virallisesti hyväksyy yhteiskuntavastuuraportin ja sen sisältämän olennaisuusarvion	Kyllä	51
G4-49	4.4	Hallituksen tietoon tulleet epäkohdat	Kyllä	46-47, 51
G4-50	-	Hallitukselle raportoidut epäkohdat	Kyllä	46-47, 51
G4-51	4.5	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Kyllä	17-23

G4-52	-	Palkitsemisjärjestelmät	Kyllä	17-23
G4-53	4.4	Sidosryhmien näkemysten huomiointi johdon palkitsemisessa	Kyllä	17-23

Liiketoiminnan eettisyys

G4-56	-	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Kyllä	46-47
G4-57	-	Toiminnan eettisyyteen ja lainmukaisuuteen liittyvä neuvonanto	Kyllä	46-47
G4-58	-	Epäiltyjen väärinkäytösten ilmoittaminen	Kyllä	46-47

ERITYINEN SISÄLTÖ

Johtamistavan kuvaus

G4-DMA	DMA	Yleinen johtamistavan kuvaus		7
G4-DMA	DMA	Olenneiden näkökohtien johtamistavan kuvaus		50-51

TALOUDELLINEN VASTUU

Taloudelliset tulokset

G4-EC1	EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Kyllä	29
G4-EC2	EC2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet liittyen organisaation toimintaan	Kyllä	27-28
G4-EC3	EC3	Organisaation eläkesitoumusten kattavuus	Kyllä	29
G4-EC4	EC4	Valtiolta saadut avustukset	Kyllä	29

Väliilliset taloudelliset vaikutukset

DMA

G4-EC8	EC9	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Kyllä	8-12, 29
--------	-----	---	-------	----------

EKOLOGINEN VASTUU

Energia

G4-EN3	EN3 + EN4	EPRA 3.1-3.3	Organisaation oma energian kulutus	Kyllä	35-38
G4-EN4	-		Organisaation ulkopuolinen energian kulutus	Osittain	38
CRE1	CRE1	EPRA 3.4	Rakennusten energiatehokkuus	Kyllä	35-38
G4-EN5	-		Energiaintensiteetti	Kyllä	36-37
G4-EN6	EN5		Energiankulutuksen vähentäminen	Kyllä	35-38
G4-EN7	EN6		Vähennykset tuotteiden ja palveluiden energiatarpeessa	Kyllä	35-38

Vesi

G4-EN8	EN8	EPRA 3.8	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	Kyllä	38
G4-EN10	EN10		Kierrätetyn ja uudelleenkäytetyn veden osuus ja kokonaismäärä	Kyllä	38
CRE2	CRE2	EPRA 3.9	Vedenkulutuksen intensiteetti	Kyllä	38

Biodiversiteetti

G4-EN11	EN11		Omistettut, vuokratut tai hallinnoidut toimipaikat, jotka sijaitsevat luonnonsuojelualueilla tai luonnon monimuotoisuuden kannalta rikkailla alueilla tai niiden läheisyydessä	Kyllä	34
---------	------	--	--	-------	----

Päästöt

G4-EN15	EN16	EPRA 3.5	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Kyllä	38-39
G4-EN16	EN16	EPRA 3.6	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Kyllä	38-39
G4-EN17	EN17	EPRA 3.6	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Osittain	41
G4-EN18	-		Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kyllä	37-39
CRE3	CRE3	EPRA 3.7	Rakennusten aiheuttaman kasvihuonekaasukuormituksen päästöintensiteetti	Kyllä	37-39
G4-EN19	EN18		Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Kyllä	39
G4-EN20	EN19		Otsonikatoa aiheuttavien aineiden päästöt	Osittain	39

DMA

Jätevedet ja jätteet

G4-EN23	EN22	EPRA 3.10-3.11	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsittelytavan mukaisesti	Kyllä	39-40
---------	------	----------------	--	-------	-------

Tuotteet ja palvelut

G4-EN27	EN26		Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistoimenpiteiden laajuus	Kyllä	30-42
CRE 5	CRE-5		Puhdistettu tai puhdistettava maaperä kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisesti	Kyllä	34

Määräystenmukaisuus

G4-EN29	EN28		Merkittävien ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	Kyllä	47
---------	------	--	---	-------	----

Toimittajien ympäristöarvioinnit

G4-EN32	-		Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	Osittain	11-12
G4-EN33	-		Merkittävät nykyiset ja mahdolliset negatiiviset ympäristövaikutukset toimitusketjussa ja toteutetut toimenpiteet	Osittain	11-12

SOSIAALINEN VASTUU

Työvoima

G4-LA1	LA2		Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain	Osittain	44
G4-LA2	LA3		Kokoaikaisen henkilöstön henkilöstöetuudet, joita ei tarjota määräaikaiselle tai osa-aikaiselle henkilöstölle merkittävässä toimipaikoissa	Kyllä	43-44

Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet

G4-LA4	LA5		Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika ja sen sisältyminen kollektiivisiin työehtosopimuksiin	Kyllä	45
--------	-----	--	--	-------	----

Työterveys- ja turvallisuus

G4-LA5	LA6		Osuus kokonaistyövoimasta, joka on edustettuna virallisissa henkilöstön ja johdon yhteisissä työterveyttä ja -turvallisuutta valvovissa ja neuvoa-antavissa toimikunnissa	Kyllä	45
G4-LA6	LA7		Tapaturmatyypit, tapaturmataajuus, ammattitautitaajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja työhön liittyvät kuolemantapaukset jaoteltuna alueittain ja sukupuolen mukaan	Osittain	45

Koulutus

G4- LA9	LA10	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	Osittain	44
G4- LA10	LA11	Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat, jotka tukevat henkilöstön jatkuvaa työllisyyttä ja antavat tukea työsuhteen päättymistilanteissa	Kyllä	44
G4- LA11	LA12	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Kyllä	44

Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet

G4- LA12	LA13	Organisaation hallintoelinten kokoonpano ja henkilöstön jakauma henkilöstöryhmittäin jaoteltuna sukupuolen, ikäryhmän, vähemmistöryhmän ja muiden monimuotoisuuteen liittyvien tekijöiden mukaisesti	Osittain	19-23, 43
-------------	------	--	----------	-----------

Toimittajien työolojen arviointi

G4- LA14	-	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu työoloihin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	11-12
-------------	---	---	----------	-------

Syrjinnän kielto

G4- HR3	HR4	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Kyllä	47
------------	-----	--	-------	----

Toimittajien ihmisoikeusarviointi

G4- HR10	HR2	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ihmisoikeuksiin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	11-12
-------------	-----	--	----------	-------

Lahjonta ja korruption vastaisuus

G4- S03	S02	Lahjontaan liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneiden liiketoimintayksiköiden lukumäärä ja prosenttiosuus sekä tunnistetut merkittävät riskit	Kyllä	47
G4- S04	S03	Korruption vastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	Kyllä	46
G4- S05	S04	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Kyllä	47

Poliittinen vaikuttaminen

G4- S06	S06	Poliittisten tukien kokonaisarvo jaoteltuna maittain ja edunsaajittain	Kyllä	47
------------	-----	--	-------	----

Kilpailun rajoitukset

G4- S07	S07	Kilpailuoikeudellisten säännösten rikkomiseen, kartelleihin ja määrävän markkina-aseman väärinkäyttöön liittyvien oikeustoimien lukumäärä ja oikeuden päätökset	Kyllä	47
------------	-----	---	-------	----

Määräystenmukaisuus

G4- S08	S08	Merkittävien lainsäädännön ja säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	Kyllä	47
------------	-----	---	-------	----

Asiakkaiden terveys ja turvallisuus

G4- PR1	PR1	Prosenttiosuus merkittävistä tuotteista ja palveluista, joiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten parantaminen on arvioitu	Kyllä	34
------------	-----	---	-------	----

Tuote- ja palvelutiedot

G4- PR5	PR5	Asiakastytytyväisyytustutkimusten tulokset	Kyllä	10
CRE 8	CRE8	Uudis- ja korjausrakentamista sekä kiinteistöjen hallinnointia ja käyttöä koskevien erilaisten vastuullisuussertifikaattien, -luokitusten ja -järjestelmien määrä ja tyyppi	Kyllä	31

Määräystenmukaisuus

G4- PR9	PR9	Tuotteiden ja palveluiden käyttöön liittyvän lainsäädännön ja säännösten rikkomisesta aiheutuneiden merkittävien sakkojen rahamääräinen arvo	Kyllä	47
------------	-----	--	-------	----

Lisätietoa: Virve Valonen, Ympäristö- ja yhteiskuntavastuupäällikkö,
virve.valonen@technopolis.fi, puh. +358 50 467 6014.

More Than Squares

TECHNOPOLIS

www.technopolis.fi