



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 54 mukaisesti.

Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n (Orava Asuntorahasto) toimialana on kiinteistörahastolaissa (1173/1997) tarkoitettuna kiinteistörahastona harjoittaa omistamiensa ja osakeomistuksen perusteella hallitsemiensa asuntojen ja kiinteistöjen vuokraustoimintaa, siihen kohdistuvaa tavanomaista isännöinti- ja kunnossapitotoimintaa, rakennuttamistoimintaa omaan lukuunsa sekä näiden edellyttämää varainhallintaa. Yhtiön toiminta pyrkii hyödyntämään Lakia eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta (299/2009). Yhtiölle on myönnetty vapautus tuloveron suorittamisesta. Verovapaus on alkanut ensimmäisen verovuoden alusta 30.12.2010 alkaen.

Orava Asuntorahasto noudattaa toiminnassaan lisäksi Suomen osakeyhtiölakia, muita Suomen lakeja, Orava Asuntorahaston yhtiöjärjestystä ja hallituksen määrittelemiä hallintoperiaatteita, Orava Asuntorahaston kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä, jotka finanssivalvonta on vahvistanut, ja Nasdaq OMX Helsingin pörssin sääntöjä ja ohjeita. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Hallinnointikoodiin voi tutustua internetissä osoitteessa www.cgfinland.fi.

Orava Asuntorahasto noudattaa konsernitilinpäätöksen ja osavuositilintalouden laadinnassa EU:n hyväksymää kansainvälistä tilinpäätösstandardia (IFRS), kiinteistörahastolakia, arvopaperimarkkinalakia ja soveltuvia Finanssivalvonnan asettamia standardeja sekä Helsingin Pörssin sääntöjä. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa soveltuvien osien the European Public Real Estate Associationin (EPRA) Best Practises-suosituksia elokuulta 2011. Orava Asuntorahaston toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen laadinnassa noudatetaan kirjanpitolakia ja kirjanpitolautakunnan ohjeita ja lausuntoja.

Orava Asuntorahaston hallintoelimet

Suomen osakeyhtiölain mukaisesti ylintä päätösvaltaa Orava Asuntorahastossa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa, yhtiökokouksen valitsema yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on Orava Asuntorahaston ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous pidetään kerran vuodessa yhtiöjärjestyksen mukaan ennen kesäkuun loppua. Yhtiön pyrkimyksenä on järjestää varsinainen yhtiökokous ennen maaliskuun loppua. Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Orava Asuntorahaston yhtiöjärjestys hyväksyttiin perustamiskokouksessa 30.12.2010.

Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan sille kuuluvista asioista, joita ovat muun muassa:

- tilinpäätöksen vahvistaminen
- taseen osoittaman voiton käyttäminen
- hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapaudesta päättäminen
- hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä ja hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista päättäminen



ORAVA

- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valinta
- muista yhtiökokouskutsussa mainituista asioista päättäminen

Hallitus

Orava Asuntorahaston hallitukseen kuuluu kolmesta kahdeksaan varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee kerrallaan kaudeksi, joka kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka.

Hallitus on 30.12.2010 hyväksynyt itselleen työjärjestyksen, jota on tarkastettu vuosittain – viimeksi 20.9.2013 - ja joka ohjaa hallituksen työskentelyä ja täydentää hallituksen toiminnassa noudatettavia muita säännöksiä, joista keskeisiä ovat osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinalaki, kiinteistörahastolaki, laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta ja yhtiön yhtiöjärjestys.

Hallituksen yleisenä tehtävänä on ohjata yhtiön toimintaa niin, että se tuottaa tulevaisuuden kassavirtoina mitattuna mahdollisimman suuren lisäarvon osakkeenomistajille. Yhtiön toiminnassa otetaan kuitenkin asianmukaisella tavalla huomioon yhtiön muut sidosryhmät sekä huolehditaan yhteiskuntavastuun toteuttamisesta. Hallitus seuraa konsernin operatiivisen toiminnan kehitystä pääsääntöisesti toimitusjohtajan katsausten ja kuukausiraporttien avulla.

Seuraavat Orava Asuntorahaston sijoitustoimintaa koskevat päätökset on tehtävä yhtiön hallituksessa:

- Asuntorahaston sijoituskohteiden hankinta tai luovutus, mikäli kauppahinta ylittää 10 % Rahaston koko pääomasta
- Kiinteistön hankinta tai luovutus
- Vieraan pääoman ottamisesta päättäminen
- Rahaston sijoitusten hankkimiseen ja hallinnointiin liittyvien hallinnointi- ja palvelusopimusten tekeminen tai niiden muuttaminen.

Muina keskeisinä tehtävinään hallitus:

- Nimittää ja erottaa toimitusjohtajan sekä päättää toimitusuhteen ehdot
- Hyväksyy toimintapolitiikat ja arvot
- Vahvistaa strategian ja vuosibudjetin sekä seuraa näiden toteutumista
- Käsittelee ja hyväksyy mahdolliset osavuosikatsaukset ja tilinpäätöksen
- Hyväksyy tilinkäyttö- ja muut valtuudet
- Varmistaa, että kirjanpito ja varainhoidon valvonta on järjestetty asianmukaisesti
- Hyväksyy merkittävät investoinnit sekä muut erityisen merkittävät päätökset
- Hyväksyy osingonjakopolitiikan ja tekee yhtiökokoukselle ehdotuksen osingon jakamisesta
- Kutsuu koolle yhtiökokouksen
- Seuraa sisäisen tarkastuksen, valvonnan ja riskienhallinnan toteuttamista ja tehokkuutta
- Määrittelee ylimmän johdon palkkauksen periaatteet.

Lisäksi hallitus, mikäli ei nimitä erillistä tarkastusvaliokuntaa,

- Seuraa tilinpäätösraportoinnin prosessia
- Valvoo taloudellista raportointiprosessia
- Seuraa tilinpäätöksen lakisääteistä tilintarkastusta
- Arvioi lakisääteisen tilintarkastajan riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista yhtiölle



ORAVA

- Valmisteleo tilintarkastajan valintaa koskevan päätösehdotuksen
- Käsittelee muut asiat, jotka hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja ovat sopineet otettavaksi hallituksen käsittelyyn tai jotka muutoin kuuluvat hallituksen päätösvaltaan osakeyhtiölain, muiden lakien, yhtiöjärjestyksen tai muiden mahdollisten säännösten perusteella.

Orava Asuntorahastolla ei ole tällä hetkellä erillisiä hallituksen nimittämiä valiokuntia.

Hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja muodostavat hallituksen kokousten asialistan ja kokouksiin tuotavien asioiden valmistelevan kokoonpanon.

Lisäksi hallituksen puheenjohtajan erityisiin tehtäviin kuuluu:

- Osallistua sijoituskohteiden hankintaan ja luovutukseen hallituksen myöntämien valtuuksien puitteissa
- Seurata tilinpäätöksen lakisääteistä tilintarkastusta
- Johtaa hallituksen työskentelyä niin, että hallitus huolehtii tehtävistään mahdollisimman tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti
- Valvoa, että kokousohjelmaan merkityt kokoukset kutsutaan koolle asianmukaisesti;
- Kutsua koolle tarvittaessa ylimääräiset kokoukset
- Pitää yhteyttä toimitusjohtajaan säännöllisesti myös kokousten välillä yhtiön toiminnan seuraamiseksi
- Pitää yhteyttä tarvittaessa muihin hallituksen jäseniin myös kokousten välillä
- Pitää tarvittaessa yhteyttä muihin sidosryhmiin
- Vastata hallituksen toiminnan suunnittelusta ja arvioinnista sekä toimitusjohtajan arvioinnista.

Hallitus arvioi toimintaansa ja toimitusjohtajan toimintaa kerran vuodessa toimikauden lopulla. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Yhtiön perustamissopimuksella yhtiön hallitukseen valittiin neljä varsinaista jäsentä, viides jäsen Mikko Larvala valittiin ylimääräisessä yhtiökokouksessa 19.6.2013 ja kuudes jäsen Peter Ahlström ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.9.2013. Yhtiö hallituksen jäsenet perustamisesta lähtien ovat olleet Jouni Torasvirta, puheenjohtaja (s. 1965, KTM, Orava Rahastot Oyj:n toimitusjohtaja) Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja (s. 1957, KTM, Maakunnan Asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtaja), Veli Matti Salmenkylä (s. 1960, DI, Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n toimitusjohtaja) ja Timo Valjakka (s. 1960, OTK, Maakunnan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja). Mikko Larvala (s. 1966, OTK ja KTM) on ollut hallituksen jäsen kesäkuusta 2013 ja Peter Ahlström (s. 1964, insinööri, konetekniikka, INSEAD International Directors' Program) on ollut hallituksen jäsen syyskuusta 2013.

Hallituksen jäsenillä on yli 60 vuoden kokemus kiinteistöalalta ja 40 vuoden kokemus arvopaperimarkkinoilta. Hallitus on kokoontunut tilikauden 1.1.-31.12.2013 aikana yhteensä 18 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin hallituskautensa aikana on ollut keskimäärin yli 91 %. Hallituksen jäsenistä Tapani Rautiainen ja Timo Valjakka ovat riippumattomia yhtiöstä, Torasvirta ja Salmenkylä riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista sekä Mikko Larvala ja Peter Ahlström ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista.



ORAVA

Voimassa olevat hallituksen jäsenten palkkiot on päätetty yhtiökokouksessa 18.3.2013. Hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on 600 euroa, hallituksen puheenjohtajan 1 000 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 200 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 400 euroa. Hallituksen jäsenet eivät ole työsuhteessa Orava Asuntorahastoon.

Hallituksen jäsenten palkkiot ja osallistumisprosentit kokouksiin olivat 1.1.-31.12.2013 yhteensä

	(1 000 euroa)	%
Jouni Torasvirta	17	94
Peter Ahlström	3	86
Mikko Larvala	6	100
Tapani Rautiainen	9	78
Veli Matti Salmenkylä	10	100
Timo Valjakka	9	89
Yhteensä	54	91

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien tavoitteiden, ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan nimittää ja tarvittaessa erottaa tehtävästään yhtiön hallitus.

Orava Asuntorahaston hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 30.12.2010 Toimitusjohtajan ohjeen. Hallitus päivittää ja muuttaa ohjetta tarvittaessa. Hallitus tarkistaa ohjeen hallituksen valintaa seuraavan yhtiökokouksen jälkeen. Tämä ohje ohjaa toimitusjohtajan työskentelyä ja täydentää noudatettavia muita säännöksiä, joista keskeisiä ovat osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinalaki, kiinteistörahastolaki, laki eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta, yhtiön yhtiöjärjestys sekä tilinkäyttö- ja muut valtuudet ohje.

Juoksevaan hallintoon kuuluu lähinnä yhtiön liiketoiminnan johtaminen ja valvominen, sijoitusten tekeminen sekä sopimusten hankkiminen ja solmiminen. Toimitusjohtajalla on vastuu yhtiön hallituspalkkioiden ja ennakonpidätyksen suorittamisen hoitamisesta ja valvomisesta sekä yhtiön maksettavaksi tulevien verojen ja julkisten maksujen suorittamisesta. Toimitusjohtajan on järjestettävä yhtiölle sellainen organisaatio, joka varmistaa kyseessä olevien tehtävien hoitamisen. Toimitusjohtaja saa ryhtyä yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain hallituksen valtuuttamana.

Toimitusjohtaja vastaa, että Orava Asuntorahaston sijoitettavat varat sijoitetaan rahaston sääntöjen ja lakien mukaisesti verovapautta vaarantamatta.

Toimitusjohtaja esittelee ne sijoitusehdotukset yhtiön hallitukselle päätettäväksi, jotka on Orava Asuntorahaston sääntöjen mukaan tehtävä yhtiön hallituksessa:

- Asuntorahaston sijoituskohteiden hankinta tai luovutus, mikäli kauppahinta ylittää 10 % rahaston koko pääomasta
- Kiinteistön hankinta tai luovutus
- Vieraan pääoman ottamisesta päättäminen
- Asuntorahaston sijoitusten hankkimiseen ja hallinnointiin liittyvien hallinnointi- ja palvelusopimusten tekeminen tai niiden muuttaminen.

Orava Asuntorahaston hallitus voi valtuuttaa toimitusjohtajan tekemään 2 - 3 kohdissa mainitut sijoitustoimintaa koskevat päätökset tietyissä rajoissa. Muista sijoituspäätöksistä ja



ORAVA

sijoitustoiminnan operatiivisesta johtamisesta vastaa toimitusjohtaja tai määräämänsä hallituksen myöntämien valtuuksien puitteissa, ellei Asuntorahastoa koskevasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Toimitusjohtaja huolehtii hallituksen säännönmukaisten kokousten käytännön koolle kutsumisesta ja kokousmateriaalin toimittamisesta. Kutsun mukana toimitusjohtaja toimittaa saatesanat, asialistan, edellisen kokouksen pöytäkirjan asialitteineen, uusimman kuukausiraportin ja muut asialistalla olevien asioiden käsittelyyn mahdollisesti liittyvät asiakirjat.

Toimitusjohtajaan ei sovelleta työsopimuslakia taikka työaikaa ja vuosilomaa koskevia säännöksiä. Toimitusjohtajalla on hallituksen hyväksymä toimitusjohtajasopimus. Sen sisällöstä ja ehdoista vastaa Orava Asuntorahaston hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj. Orava Asuntorahastolla ei ole omaa henkilökuntaa, joten myös toimitusjohtaja on osa Orava Rahastojen liiketoimintaorganisaatiota. Veli Matti Salmenkylä on toiminut toimitusjohtajana 28.2.2011 lähtien 6.2.2014 asti. Pekka Peiponen valittiin toimitusjohtajaksi hallituksen kokouksessa 7.2.2014. Orava Asuntorahasto ei maksa toimitusjohtajalle palkkaa. Pekka Peiponen toimii myös hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj:n johtajana.

Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj

Orava Asuntorahasto perustettiin Orava Rahastot Oyj:n aloitteesta. Orava Rahastot valittiin Orava Asuinkiinteistörahaston hallinnointiyhtiöksi ja hallinnointisopimus hyväksyttiin 30.12.2010 ja muutosten jälkeen allekirjoitettiin 1.3.2011. Muutokset koskivat henkilöstökuluja. Asuntorahastolla ei ole omaa henkilöstöä. Henkilöstö on osa Orava Rahastojen liiketoimintaorganisaatiota ja henkilöstökulut sisältyvät hallinnointipalkkioon.

Orava Rahastot vastaa Asuntorahaston toiminnan ja hallinnon järjestämisestä, hoitamisesta ja kehittämisestä sekä valmistelee Orava Asuntorahaston liiketoimintastrategian ja vuosibudjetin. Orava Rahastot tarjoaa Asuntorahastolle seuraavat palvelut ja antaa Rahastolle seuraavat sen hallinnoinnissa tarvitsemien tietojärjestelmien käyttöoikeudet:

- Rahaston liikeidea ja sen kehittäminen
- Rahaston perustaminen sekä hallinnon ja toiminnan järjestäminen
- Oikeus Oravan nimen, liiketunnuksen ja brändin käyttöön
- Rahaston sijoitusstrategian valmistelu mukaan lukien osallistuminen sijoitusesitysten ja sijoituksista luopumista koskevien esitysten ja päätösten tekemiseen Rahaston kiinteistösjoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti
- Rahaston sijoitustoiminnan ja tukifunktioiden prosessien suunnittelu, ohjeistus ja järjestäminen
- Oravan tarjoamien Rahaston hallintoihin liittyvien tietojärjestelmien, kuten taloushallinnon, henkilöstöhallinnon, salkunhoidon, arvonlaskennan, sopimushallinnan ja asiakkuuden hallinnan tietojärjestelmien käyttöoikeus.

Korvauksena hallinnointipalveluista Orava Asuinkiinteistörahasto maksaa hallinnointiyhtiölle vuotuisena kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,6 % (+mahdollinen alv) Rahaston varojen käyvästä arvosta ja tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona 20 % (+mahdollinen alv) Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin aitakoron ylittävstä tuotosta.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.12.2013 aikana olivat 262 tuhatta euroa sisältäen arvonlisäveron 30.6.2013 asti.



ORAVA

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio lasketaan tilikauden osakekohtaisen tuoton ja tilikauden päättävän osakkeiden lukumäärän perusteella. Tilikauden osakekohtainen tuotto lasketaan ennen listautumista tilikauden päättävän ja avaavan osakekohtaisen nettovarallisuuden ja tilikauden aikana osakkeelle maksettujen osinkojen perusteella. Listautumisen jälkeen osakekohtaisen nettovarallisuuden sijaan laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia. Puolet tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta voidaan maksaa Asuntorahaston omina osakkeina. Vuoden 2013 tuloksen perusteella ei tulossidonnaista palkkiota tule maksettavaksi.

Hallinnointiyhtiön toimesta hallitukselle raportoidaan kuukausittain liiketoiminnan kehittymistä verrattuna vuosisuunnitelmaan ja budjettiin. Kuukausittain valvotaan sijoitusomaisuuden käyvän arvon, rahoitusaseman, liikevaihdon, kannattavuuden, myyntien, myyntisaatavien, kulujen ja niiden kautta tuloksen kehittymistä sekä raportoidaan poikkeamista johtuvista toimenpiteistä.

Kiinteistöjen tekninen ja hallinnollinen isännöinti

Kiinteistöjen tekninen ja hallinnollinen isännöinti sekä asuntojen vuokraus on ulkoistettu Newsec Asset Management Oy:lle (Newsec). Palvelusopimus allekirjoitettiin 31.12.2010. Hallitus on antanut Newsecille erillisellä valtakirjalla valtuuden tehdä palvelusopimuksen ja erillisen tehtäväluettelon mukaiset tehtävät. Newsecillä on voimassa oleva vuokraus- ja kiinteistötoiminnan vastuuvakuutus. Newsec Asset Management Oy:lle on maksettu taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta 231 tuhatta euroa vuonna 2013.

Tytäryhtiöiden hallitukset

Tytäryhtiöiden hallitukset varmistavat, että kaikkia Orava Asuntorahaston konserniyhtiöitä johdetaan voimassa olevien lakien, säännösten, sopimusten ja Orava Asuntorahaston periaatteiden mukaisesti. Pääsääntöisesti yhtiöiden hallituksen puheenjohtajana toimii Jouni Torasvirta ja jäsenenä Newsec Asset Management Oy:n johtohenkilöitä.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Orava Asuntorahastolla on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajana on toiminut KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela.

Tilintarkastukseen liittyvät palkkiot tilikaudella ovat olleet

- emoyhtiön ja konserni tilintarkastus 32 tuhatta euroa
- tytäryhtiöiden tilintarkastus 6 tuhatta euroa
- tilintarkastukseen liittymättömät palvelut 0 euroa.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan pääpiirteet

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan, että Orava Asuntorahaston toiminta on lakien ja määräysten sekä sopimusten ja Orava Asuntorahaston periaatteiden mukaista, että toiminta on tehokasta ja sillä pyritään saavuttamaan asetetut tavoitteet ja että taloudellinen ja toiminnallinen raportointi on luotettavaa.

Riskienhallinnan tavoitteena on tukea Orava Asuntorahaston strategiaa ja tavoitteiden saavuttamista ennakoimalla ja hallitsemalla mahdollisia liiketoiminnan uhkia ja mahdollisuuksia. Hallituksen tehtävänä on seurata sisäisen tarkastuksen, valvonnan ja riskienhallinnan toteuttamista ja tehokkuutta.