

ORAVA ASUNTOKIINTEISTÖRAHASTO OYJ:N VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika	19.3.2015 klo 13:00–14:32
Paikka	Pörssitalon Pörssisali osoitteessa Fabianinkatu 14, Helsinki
Läsnä	Kokouksessa olivat läsnä tai edustettuina liitteenä olevan kokouksessa vahvistetun ääniluettelon (sisältäen valtakirjat) mukaisesti 50 osakkeenomistajaa edustaen yhteensä 1 300 637 osaketta ja ääntä (<u>liite 2</u>). Läsnä oli lisäksi yhtiön hallituksen jäseniä, toimitusjohtaja, yhtiön hallitukseen ehdotettu uusi jäsen Patrik Hertsberg, yhtiön tilintarkastaja sekä kokousvirkailejoita.

1 Kokouksen avaaminen

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta avasi kokouksen ja toivotti läsnäolijat tervetulleiksi.

2 Kokouksen järjestäytyminen

Yhtiökokouksen puheenjohtajaksi valittiin asianajaja Merja Kivelä.

Puheenjohtaja kutsui kokouksen sihteeriksi OTM Paula Tuonosen.

Puheenjohtaja selosti kokouksen asialistalla olevien asioiden käsittelyä koskevat menettelytavat. Todettiin, että asiat käsitellään kokouskutsussa olleen esityslistan mukaisessa järjestyksessä.

3 Pöytäkirjantarkastajien ja ääntenlaskun valvojen valitseminen

Pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Harri Jäppinen ja ääntenlaskun valvojiksi Eero Autere ja Airi Mauno.

4 Kokouksen laillisuuden toteaminen

Todettiin, että yhtiökokouskutsu, joka sisälsi yhtiökokouksen asialistalla olevat hallituksen päätösehdotukset, oli julkaistu yhtiön internetsivuilla sekä pörssitiedotteella 26.2.2015 (liite 1).

Todettiin, että hallituksen päätösehdotukset ja muut osakeyhtiölain edellyttämät asiakirjat ovat olleet nähtävänä 26.2.2015 alkaen yhtiön internetsivuilla.

Todettiin, että yhtiökokous oli kutsuttu koolle yhtiöjärjestyksen ja osakeyhtiölain määräyksiä noudattaen.

Todettiin kokous lailliseksi.

5 Läsnä olevien toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen

Esitettiin luettelo osallistumistilanteesta kokouksen alkaessa ja ääniluettelo, jonka mukaan kokouksessa läsnä oli 50 osakkeenomistajaa joko henkilökohtaisesti tai lakimääräisen edustajan tai valtuutetun asiamiehen edustamana. Merkittiin, että kokouksessa oli edustettuna yhteensä 1 300 637 osaketta, jotka edustivat yhteensä 1 300 637 ääntä.

Kokouksen alkamisajankohdan mukainen osallistumistilanne ja ääniluettelo vahvistettiin ja otettiin pöytäkirjan liitteeksi 2. Todettiin, että ääniluettelo vahvistetaan vastaamaan osallistumistilannetta mahdollisen äänestyksen alkaessa.

Todettiin, että yhtiökokouksessa oli nähtävänä myös yhtiön osakasluettelo.

Todettiin, että yhtiökokouksessa olivat läsnä hallituksen varsinaisista jäsenistä hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta, Peter Ahlström, Mikko Larvala, Tapani Rautiainen ja Veli Matti Salmenkylä. Todettiin lisäksi, että toimitusjohtaja Pekka Peiponen oli läsnä kokouksessa.

Todettiin, että yhtiökokouksessa oli läsnä myös yhtiön tilintarkastaja KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, edustajanaan päävastuullinen tilintarkastaja KHT Eero Suomela.

Lisäksi kokouksessa oli läsnä kokousvirkilliöitä ja kokousta seuraamaan tulleita äänioikeudettomia osakkeenomistajia.

6 Vuoden 2014 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen

Todettiin, että yhtiön vuoden 2014 tilinpäätöstä koskevat asiakirjat olivat kokouksen osanottajien saatavilla yhtiökokouksessa. Tilinpäätösasiakirjat olivat olleet nähtävänä ja saatavina yhtiön internetsivuilla 26.2.2015 alkaen.

Hallituksen puheenjohtaja Jouni Torasvirta piti katsauksen yhtiön sijoitusstrategiasta, tulosajureista ja toimintaympäristöstä sekä yhtiön mission, vision ja arvot ja toimitusjohtaja Pekka Peiponen esitteli vuoden 2014 tilinpäätöksen pääkohdat.

Hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan katsaukset otettiin pöytäkirjan liitteeksi 3 ja tilinpäätösasiakirjat pöytäkirjan liitteeksi 4.

Tilintarkastuskertomus otettiin pöytäkirjan liitteeksi 5.

Todettiin tilinpäätös, konsernitilinpäätös, toimintakertomus sekä tilintarkastuskertomus esitetyiksi.

7 Tilinpäätöksen vahvistaminen

Yhtiökokous vahvisti konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2014–31.12.2014.

8 Taseen osoittaman voiton käyttäminen ja osingonmaksusta päättäminen

Todettiin, että Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakeyhtiölain ja veronhuojennuslain mukaiset voitonjakokelpoiset varat tilikaudelta 2014 ovat 8 694

929,87 euroa, josta tilikauden voitto on 7 170 462,52 euroa. Todettiin, että veronhuojennuslaisissa säädetään, että yhtiön on verovapauden säilyttääkseen jaettava verovuodelta osinkona vähintään 90 % tilikauden voitosta, johon ei lueta realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Todettiin, että hallitus oli ehdottanut yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään vuoden 2014 voitonjaosta 31.12.2015 mennessä seuraavasti:

Osinkona jaetaan enintään 1,20 euroa per osake niille osakkeille (ISIN-koodi FI4000068614), jotka eivät ole yhtiön hallussa ja jotka on laskettu liikkeeseen arvo-osuusjärjestelmässä viimeistään 19.3.2015 seuraavan taulukon mukaisesti:

<i>ISIN-koodi</i>	<i>Osinko-oikeus</i>	<i>Osakkeita kpl</i>	<i>Osinko, €/v</i>	<i>Yhteensä €/v</i>
<i>FI4000068614</i>	<i>100 %</i>	<i>5 984 262</i>	<i>enintään 1,20</i>	<i>7 181 114,40</i>

Lisäksi yhtiökokouksen 19.3.2015 mahdollisesti antamaan valtuutuksen nojalla yhtiö voi laskea liikkeeseen suunnatuilla osakeanneilla myös osakkeita, jotka oikeuttavat osinkoon 1.4.2015 alkaen enintään seuraavasti:

<i>ISIN-koodi</i>	<i>Osinko-oikeus</i>	<i>Osakkeita kpl</i>	<i>Osinko, €/v</i>	<i>Yhteensä €/v</i>
<i>FI4000068614</i>	<i>100 % 1.4.2015 alkaen</i>	<i>1 500 000</i>	<i>enintään 0,90</i>	<i>1 350 000,00</i>

Osinkoa voidaan jakaa yhteensä enintään 8 531 114,40 euroa. Osinko maksetaan neljässä erässä ja kussakin erässä enintään 0,30 euroa/osake. Osingon maksupäivät ovat 31.3.2015, 30.6.2015, 30.9.2015 ja 30.12.2015. Hallitus valtuutetaan päättämään osingon määrästä ja maksusta vuosineljänneksittäin edellä mainittujen rajoitusten puitteissa.

Hallitus on velvoitettu osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla valvomaan yhtiön maksukykyä ennen kunkin osinkoerän maksua ja tarvittaessa pienentämään vuosineljänneksittäin maksettavaa osinkoa, mikäli yhtiön maksukykyisyys osingonjaon seurauksena vaarantuisi. Hallitus valtuutetaan päättämään osingonmaksun täsmäytyspäivät, jotka ovat kaksi pankkipäivää hallituksen päätöksestä ja vähintään viisi pankkipäivää ennen kutakin osingonmaksupäivää.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään vuoden 2014 voitonjaosta 31.12.2015 mennessä hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

Merkittiin selvyuden vuoksi lisäksi Aivosto Oy:n edustajan Tuomas Salsteen ehdotuksesta, että niille Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n osakkeille, jotka ovat kaupankäynnin kohteena kaupankäyntitunnuksella OREITN0115, ei makseta osinkoa vuonna 2015. Todettiin, että mainittuja osakkeita koskevissa osakeannin ehdoissa on erikseen määrätty, että kyseiset osakkeet eivät oikeuta osinkoon vuonna 2015.

9 Vastuuvapaudesta päättäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle

Todettiin vastuuvapauden myöntämisen tilikaudelta 2014 koskevan seuraavia henkilöitä:

Jouni Torasvirta, hallituksen puheenjohtaja;

Peter Ahlström, hallituksen jäsen;

Mikko Larvala, hallituksen jäsen;

Tapani Rautiainen, hallituksen jäsen;

Veli Matti Salmenkylä, hallituksen jäsen, toimitusjohtaja ajalla 1.1.-5.2.2014;

Timo Valjakka, hallituksen jäsen ja

Pekka Peiponen, toimitusjohtaja 6.2.2014 lukien.

Yhtiökokous päätti myöntää vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille tilikaudelta 2014.

10 Hallituksen jäsenten palkkioista päättäminen

Todettiin, että hallitus oli ehdottanut yhtiökokoukselle valittavien hallituksen jäsenten palkkioista seuraavaa:

Hallitus ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksettavat palkkiot olisivat seuraavat: puheenjohtaja 2000 euroa ja jäsenet 1 200 euroa kuukaudessa sekä kokouskohtainen palkkio puheenjohtajalle 600 euroa ja jäsenelle 300 euroa hallituksen kokouksista.

Yhtiökokous päätti hyväksyä hallituksen ehdotuksen hallituksen jäsenten palkkioista.

11 Hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen

Todettiin, että voimassa olevan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen jäsenten lukumäärä oli yhtiökokouksesta 2014 alkaneella toimikaudella kuusi (6) varsinaista jäsentä.

Todettiin, että hallitus oli ehdottanut yhtiökokoukselle, että hallitukseen valitaan kuusi (6) jäsentä.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistetaan kuusi (6) varsinaista jäsentä.

12 Hallituksen jäsenten valitseminen

Todettiin, että osakeyhtiölain ja yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on valittava hallituksen jäsenet. Kokous oli päättänyt valita kuusi varsinaista jäsentä.

Todettiin, että hallitus on esittänyt yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten valinnasta seuraavaa:

Hallitus on ehdottanut, että hallitukseen valitaan uudelleen Mikko Larvala, Tapani Rautiainen, Veli Matti Salmenkylä, Jouni Torasvirta ja Timo Valjakka sekä uutena jäsenenä Patrik Hertsberg.

Esiteltiin ehdotetun uuden hallituksen jäsenen Patrik Hertsbergin ansioluettelo ja todettiin, että se on ollut saatavilla yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.oravaasuntorahasto.fi.

Todettiin, että hallituksen nykyisistä jäsenistä Peter Ahlström oli ilmoittanut, ettei hän ollut käytettävissä uudelleenvalintaa varten.

Yhtiökokous päätti valita ehdotetut henkilöt hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy valintaa ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

13 Tilintarkastajan palkkiosta päättäminen

Todettiin, että hallitus oli ehdottanut yhtiökokoukselle, että tilintarkastajan palkkiot maksetaan laskun mukaan.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että tilintarkastajalle maksetaan palkkiot laskun mukaan.

14 Tilintarkastajan valitseminen

Todettiin, että yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi, ja tehtävä päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Todettiin, että toimikautena, joka alkoi vuoden 2014 yhtiökokouksen päättyessä, yhtiön tilintarkastajana oli toiminut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Eero Suomela.

Todettiin, että hallitus oli ehdottanut yhtiökokoukselle tilintarkastajan valinnasta seuraavaa:

Hallitus ehdottaa, että yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Eero Suomela.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti valita uudelleen tilintarkastajiksi PricewaterhouseCoopers Oy:n päävastuullisena tilintarkastajana KHT Eero Suomela yhtiöjärjestyksen mukaisesti toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

15 Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta

Todettiin, että hallitus on ehdottanut yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää valtuuttaa hallituksen päättämään osakeanneista ja optio- ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että valtuutuksen perusteella hallitus voi päättää antaa enintään 6 000 000 yhtiön hallussa olevaa tai uutta osaketta (joista enintään 1 500 000 osaketta tuottavat oikeuden osinkoon 1.4.2015 alkaen ja 4 500 000 osaketta eivät tuota lainkaan oikeutta osinkoon vuoden 2015 aikana). Hallitus voi valtuutuksen perusteella antaa osakkeita suunnatusti. Osakkeet voidaan luovuttaa osakkeenomistajan etuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yhtiön pääomarakenteen kehittäminen tai asunto-osakkeiden kaupan rahoittaminen tai toteuttaminen. Osakkeiden merkintähinta voidaan maksaa rahassa tai rahan sijasta kokonaan tai osittain apporttiomaisuudella.

Hallitus ehdottaa, että valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutus kumoaa edellisen 18.3.2014 annetun valtuutuksen.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

16 Sijoitustoiminnan sääntöjen muuttaminen

Todettiin, että Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n sijoitustoiminnan sääntöjen 14 § mukaisesti yhtiökokous päättää sijoitustoiminnan sääntöjen muutoksista.

Hallitus oli ehdottanut yhtiökokoukselle, että sijoitustoiminnan sääntöjen hallinnointipalvelua ja siitä maksettavia palkkioita koskevan 11 §:n kolmanteen kappaleeseen tehdään tulossidonnaisen hallinnointipalkkion määräytymistä koskeva täsmennys siten, että hallinnointipalkkion laskennassa käytetään osakkeen pörssikurssia, jos se on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus. Muutettu 11 §:n kolmas kappale kuuluu seuraavasti (muutos lihavoitu):

*Tulossidonnaisena hallinnointipalkkiona Rahasto maksaa Orava Rahastot Oyj:lle kaksikymmentä prosenttia (20 %) Rahaston vuotuisesta kuuden prosentin (6 %) aitakoron ylittävästä tuotosta. 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, **jos osakkeen pörssikurssi on alhaisempi kuin osakekohtainen nettovarallisuus**. Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi osinko, osakeanti- ja splittikorjattuna.*

Yhtiökokous päätti hyväksyä hallituksen ehdotuksen Orava Asuinkiinteistörahasto Oyj:n sijoitustoiminnan sääntöjen muuttamisesta hallituksen ehdottamalla tavalla ja että mikäli seuraavassa asiakohdassa 17 yhtiökokous päättää muuttaa yhtiön toiminimeksi Orava Asuntorahasto Oyj, myös sijoitustoiminnan sääntöjen 1 §:ää muutetaan vastaavasti yhtiön toiminimen osalta.

17 Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Todettiin, että hallitus oli ehdottanut yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen 1 §:n muuttamisesta kuulumaan seuraavasti:

1 § Yhtiön toiminimi

Yhtiön toiminimi on suomeksi Orava Asuntorahasto Oyj, ruotsiksi Orava Bostadsfond Abp ja englanniksi Orava Residential REIT plc.

Yhtiökokous päätti hyväksyä hallituksen ehdotuksen koskien yhtiöjärjestyksen 1 §:n muuttamista hallituksen ehdottamalla tavalla. Yhtiökokous päätti lisäksi hyväksyä, että sijoitustoiminnan sääntöjä muutetaan vastaavasti yhtiön toiminimen osalta.

18 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja totesi, että asialistan asiat olivat tulleet käsitellyiksi ja että kokouksen pöytäkirja on nähtävillä viimeistään kahden viikon kuluttua kokouksesta eli 2.4.2015 alkaen yhtiön internetsivuilla sekä yhtiön pääkonttorissa.

Koska muita asioita ei ollut, puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14:32.

Yhtiökokouksen puheenjohtaja:

Merja Kivelä

Vakuudeksi:

Paula Tuononen

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty:

Harri Jäppinen

LIITTEET

Liite 1: Yhtiökokouksen kokouskutsu

Liite 2: Kokouksen alkamisajankohdan mukainen osallistumistilanne ja ääniluettelo

Liite 3: Hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan katsaukset

Liite 4: Tilinpäätösasiakirjat tilikaudelta 2014

Liite 5: Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 2014