

## SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2018

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2015 mukaisesti.

Ovaro Kiinteistösijoitus noudattaa toiminnassaan lisäksi Suomen osakeyhtiölakia, muita Suomen lakeja, yhtiöyhtiöjärjestystä ja hallituksen määrittelemiä hallintoperiaatteita. Hallinnointikoodiin voi tutustua internetissä osoitteessa [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

Ovaro Kiinteistösijoitus noudattaa konsernitilinpäätöksen ja osavuositarkastusten laadinnassa EU:n hyväksymää kansainvälistä tilinpäätösstandardia (IFRS), arvopaperimarkkinalakia ja Ovaro Kiinteistösijoitus soveltuvia Finanssivalvonnan asettamia standardeja sekä Helsingin Pörssin sääntöjä. Lisäksi Ovaro Kiinteistösijoitus noudattaa the European Public Real Estate Associationin (EPRA) Best Practises-suosituksia marraskuulta 2016. Ovaro Kiinteistösijoituksen toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen laadinnassa noudatetaan kirjanpitolakia ja kirjanpitolautakunnan ohjeita ja lausuntoja.

### Ovaro Kiinteistösijoituksen hallintoelimet

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

### Yhtiökokous

Yhtiökokous on Ovaro Kiinteistösijoituksen 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. Ovaro Kiinteistösijoituksen voimassa oleva yhtiöjärjestys hyväksyttiin perustamiskokouksessa 30.12.2010 ja siihen tehdyt muutokset ylimääräisessä yhtiökokouksessa 10.9.2018.

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

### Hallitus

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitukseen kuuluu kolmesta kahdeksaan varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee kerrallaan kaudeksi, joka kestää seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen loppuun saakka. Ehdotuksen yhtiön hallitukseksi valmistelee hallitus. Hallituksen työskentelyssä keskeisiä ovat osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinlaki 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 Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoitustoimintaa koskevat päätökset on tehtävä yhtiön hallituksessa:

- Kiinteistön hankinta tai luovutus,
  - lukuun ottamatta yksittäisten kohteiden luovutusta, joiden osalta toimitusjohtaja voi päättää luovutushinnan ollessa vähintään 90 prosenttia viimeisimmästä velattomasta tasearvosta, ja
  - lukuun ottamatta useamman asunnon kerralla tapahtuvaa luovutusta, joiden osalta on toimitusjohtajalla valtuudet päättää luovutettavien asuntojen yhteenlasketun viimeisimmän velattoman tasearvon ollessa enintään 1.000.000 euroa ja luovutushinnan ollessa vähintään 90 prosenttia niiden yhteenlasketusta viimeisimmästä velattomasta tasearvosta,
- Vieraan pääoman ottamisesta päättäminen
- Yhtiön sijoitusten hankkimiseen ja hallintointiin liittyvien hallintointi- ja palvelusopimusten tekeminen tai niiden muuttaminen.

Muina keskeisinä tehtävinään hallitus:

- Nimittää ja erottaa toimitusjohtajan sekä päättää toimisuhteen ehdot
- Hyväksyy toimintapolitiikat ja arvot
- Tekee strategiatyötä ja 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
- Valmistelee 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.

Ovaro Kiinteistösijoitus ei ole tällä hetkellä erillisiä hallituksen nimittämiä valiokuntia. Konsernin koko ja toiminnan laajuus huomioon ottaen yhtiö on katsonut, että ainakaan vielä erillisiä valiokuntia ei tarvita.

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 varsinaisessa yhtiökokouksissa vuoden 2018 maaliskuussa hallitukseen valittiin Taina Ahvenjärvi (s. 1960, OTK, VT, Finanssialan keskusliitto, kehitys- ja hallintojohtaja), Petri Kovalainen (s. 1967, KTM, itsenäinen yrittäjä, Finnairin henkilöstörahaston asiamies), Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja (s. 1957, KTM, Investors House Oyj hallituksen puheenjohtaja), Eljas Repo (s. 1961, VTM, Repo Media Oy, toimitusjohtaja) ja Petri Roininen, puheenjohtaja (s. 1964, DI, Investors House Oyj, toimitusjohtaja).

Hallitus on kokoontunut tilikauden 1.1.-31.12.2018 aikana yhteensä 19 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin hallituskautensa aikana on ollut keskimäärin yli 98 %. Hallituksen jäsenistä Tapani Rautiainen, Petri Roininen, Petri Kovalainen ja Taina Ahvenjärvi ovat riippumattomia yhtiöstä. Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia ovat Petri Kovalainen ja Eljas Repo. Eljas Revon hallitseamalla yhtiöllä on ollut toimeksiantoja Ovaro Kiinteistösijoituksen kanssa tilikaudella 1.1. – 31.12.2018.

Voimassa olevat hallituksen jäsenten palkkiot on päätetty yhtiökokouksessa 20.3.2018. Hallituksen jäsenen kuukausipalkkio on 1.200 euroa, hallituksen puheenjohtajan 2.000 euroa. Hallituksen jäsenen kokouspalkkio on 300 euroa ja hallituksen puheenjohtajan 600 euroa. Hallituksen jäsenet eivät ole työsuhteessa Ovaro Kiinteistösijoitukseen.

### Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistukset Yhtiössä:

Nimi	Syntymä- vuosi	Asema	Omistaa yhtiön osakkeita (31.12.2018; kpl)
Petri Roininen	1964	Puheenjohtaja	2 414 582*
Tapani Rautiainen	1957	Varapuheenjohtaja	2 414 582**
Taina Ahvenjärvi	1960	Hallituksen jäsen	0
Petri Kovalainen	1967	Hallituksen jäsen	55 000***
Eljas Repo	1961	Hallituksen jäsen	15 784
Kari Sainio	1962	Toimitusjohtaja	400

\* Omistus yhdessä Tapani Rautiaisen kanssa määräysvalta-yhteisö Investors House Oyj:n (2 414 582 kpl) kautta, \*\* Omistus yhdessä Petri Roinisen kanssa määräysvalta-yhteisö Investors House Oyj:n (2 414 582 kpl) kautta, \*\*\* Omistus määräysvalta-yhteisöjen PK-Tukipalvelu Oy:n (5 885 kpl), Tukipojat Oy (2 900 kpl) kautta

## **Toimitusjohtaja ja muu hallinto**

Toimitusjohtaja johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen vahvistaman strategian sekä sen kulloinkin antamien ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan nimittää ja tarvittaessa erottaa tehtävästään yhtiön hallitus.

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 17.10.2018 Toimitusjohtajan valtuudet. Hallitus päivittää ja muuttaa ohjetta tarvittaessa. Hallitus tarkistaa valtuudet hallituksen valintaa seuraavan yhtiökokouksen jälkeen. Tämä valtuutus ohjaa toimitusjohtajan työskentelyä ja täydentää noudatettavia muita säännöksiä, joista keskeisiä ovat osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinlaki, 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 esittelee ne sijoitusehdotukset yhtiön hallitukselle päätettäväksi, jotka on Ovaro Kiinteistösijoituksen päätösvaltuuksien mukaan tehtävä yhtiön hallituksessa.

Toimitusjohtaja huolehtii hallituksen säännönmukaisten kokousten käytännön koolle kutumisesta 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. Ovaro Kiinteistösijoituksella on 1.10.2018 lukien ollut palveluksessaan 4 henkilön johtoryhmä, johon kuuluu toimitusjohtaja.

Johtoryhmän jäsenet ovat Pekka Komulainen (vastuualueenaan kiinteistöt), Timo Tanskanen (vastuualue vuokraus ja ylläpito) ja Jouko Kiesi (vastuualueenaan lakiasiat, riskienhallinta ja compliance-toiminnosta)

Ennen 1.10.2018 yhtiön hallinnosta vastasi kokonaan Orava Rahastot Oyj, jonka hallinnointisopimus lakkasi olemasta voimassa 18.12.2018.

## **Hallinnointiyhtiö Orava Rahastot Oyj**

Orava Rahastot valittiin Orava Asuntorahaston hallinnointiyhtiöksi ja hallinnointisopimus hyväksyttiin 30.12.2010 ja muutosten jälkeen allekirjoitettiin 1.3.2011. Sopimus lakkasi olemasta voimassa 18.12.2018

Ovaro Kiinteistösijoitus maksoi Orava Rahastot Oyj:lle vuonna 2018 hallinnointikorvauksia yhteensä 1.215.000 euroa (sisältäen arvonnisäveron 1.10.2018 lukien).

## **Taloushallinto**

Ovaro Kiinteistösijoituksen on ulkoistanut taloushallintoon liittyvistä tehtävistä mm. kirjanpidon ja siihen liittyvät tehtävät kuten tilinpäätösten valmistelun sekä palkanlaskennan Accountor Helsinki Oy:lle ja sen kanssa samaan konserniin kuuluville yhtiöille 30.10.2017 allekirjoitetulla sopimuksella. Accountorille on maksettu taloushallinnon tehtävien hoidosta yhteensä 215.205 euroa vuonna 2018.

## **Kiinteistöjen tekninen ja hallinnollinen isännöinti**

Kiinteistöjen tekninen ja hallinnollinen isännöinti sekä asuntojen vuokraus on ulkoistettu Colliers International Finland Oy:lle. Palvelusopimus Colliersin kanssa on allekirjoitettu 20.12.2017.

Colliersille on maksettu taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta yhteensä 485.093 euroa vuonna 2018.

## **Tytäryhtiöiden hallitukset**

Tytäryhtiöiden hallitukset varmistavat, että kaikkia Ovaro Kiinteistösijoituksen konserniyhtiöitä johdetaan voimassa olevien lakien, säännösten, sopimusten ja Ovaro Kiinteistösijoituksen periaatteiden mukaisesti. Pääsääntöisesti yhtiöiden hallituksen puheenjohtajana on ollut Pekka Peiponen ja jäsenenä Veli Matti Salmenkylä, jotka erosivat loppuvuodesta hallituksista. Heidän tilalleen on pääsääntöisestä valittu Kari Sainio puheenjohtajana ja Jouko Kiesi ja Timo Tanskanen hallituksen jäseninä.

## **Sisäpiirihallinto**

Ovaro Kiinteistösijoitus noudattaa Nasdaq Helsingin sisäpiiriohjetta sekä muita asiaankuuluvia määräyksiä ja ohjeita. Sisäpiiriohje on jaettu kaikille yhtiöön työ- tai palvelussuhteessa oleville henkilöille. Sisäpiiriohjeen määrittämien henkilöiden tulee noudattaa heitä koskevia sisäpiiritiedon käyttämistä ja kaupankäyntiä koskevia rajoituksia, kuten esimerkiksi suljetun ikkunan ajanjaksoa. Yhtiö ylläpitää kulloinkin Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaisia luetteloita sisäpiiriläisistä. Yhtiö ylläpitää lisäksi luetteloa henkilöistä, jotka ovat ilmoitusvelvollisia liiketoimistaan yhtiön osakkeella ja muilla siihen perustuvilla rahoitusvälineillä. Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaan tällaisia ovat esimerkiksi hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä. Yhtiön sisäpiirivastaavana toimii lakiasiaintoimittaja Jouko Kiesi. Yhtiön pysyvää sisäpiirirekisteriä pidetään virallisessa osoitteessa:

Ovara Kiinteistösijoitus Oyj  
Mannerheimintie 103b  
00280 Helsinki

## **Tilintarkastus**

Yhtiöjärjestyksen mukaan Ovaro Kiinteistösijoituksella on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajana on toiminut KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tuomas Honkamäki 19.12.2018 saakka ja sen jälkeen KHT Martin Grandell.

Tilintarkastukseen liittyvät palkkiot tilikaudella ovat olleet

- emoyhtiön ja konsernin tilintarkastus 87.639 euroa
- tytäryhtiöiden tilintarkastus 44.000 euroa

## **Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan pääpiirteet**

Sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan, että Ovaro Kiinteistösijoituksen toiminta on lakien ja määräysten sekä sopimusten ja Ovaro Kiinteistösijoituksen periaatteiden mukaista, että toiminta on tehokasta ja sillä pyritään saavuttamaan asetetut tavoitteet ja että taloudellinen ja toiminnallinen raportointi on luotettavaa. Hallituksen valvonnassa toimitusjohtaja määrittelee ja tiedottaa taloudelliseen raportointiin liittyvät periaatteet, ylläpitää talouden ja raportoinnin järjestelmiä sekä valmistelee julkistettavan taloudellisen informaation.

Taloudellinen raportointi pohjautuu konsernissa yhteiseen tilirakenteeseen ja kuukausittaiseen raportointiin kaikista noin 130 yhtiöstä, jossa Ovaro Kiinteistösijoituksella on huoneistoja. Ovaro Kiinteistösijoituksen kirjanpito ja taloudelliset prosessit on ollut 2018 ulkoistettu Accountor Helsinki Oy:lle. Taloushallintopalveluiden tuottaja hoitaa, että raportoinnissa noudatetaan konsernissa päätettyjä määräyksiä, ohjeita ja sovellettavaa lainsäädäntöä.

Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvo oli 30.9.2018 saakka Orava Rahastot Oyj:n kehittämällä arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen kauppa-arvojen summa. Arvonlaskennan suoritti Orava Rahastot Oyj. Tämän jälkeen Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen arvon määritti Jones Lang LaSalle myöskin kauppa-arvomenetelmällä.

Keskeiset sisäisen valvonnan prosessit ovat johtoryhmän viikkopalaverit ja hallituksen kokoukset, joissa käydään läpi muun muassa sijoituskiinteistöjen arvostusta, markkinanäkymiä,

rahoitusta, hankintoja ja huoneistomyynnejä sekä vuokrausta ja toteutunutta vuokrausastetta. Pääsääntöisesti kerran kahdessa kuukaudessa pidettävissä Ovaro Kiinteistösijoituksen hallituksen kokousten liiketoimintakatsauksissa raportoidaan kattavasti samat asiat.

Ovaro Kiinteistösijoituksen Compliance officer vastaa siitä, että Compliance –käsikirja on ajan tasalla. Jokaisen yhtiön palveluksessa työskentelevän edellytetään noudattavan lakeja, sääntöjä, määräyksiä ja sisäisiä toimintaohjeita.

Riskienhallinta on erottamaton osa Ovaro Kiinteistösijoituksen johtamisen, valvonnan ja raportoinnin järjestelmiä. Riskienhallinnan tavoitteena on tukea Ovaro Kiinteistösijoituksen strategiaa ja tavoitteiden saavuttamista ennakoimalla ja hallitsemalla mahdollisia liiketoiminnan uhkia ja mahdollisuuksia.

Riskienhallintajärjestelmä perustuu kuukausittaiseen raportointiin, jolla valvotaan sijoitusomaisuuden käyvän arvon, rahoitusaseman, liikevaihdon, kannattavuuden, myyntien, myyntisaatavien, kulujen ja niiden kautta Ovaro Kiinteistösijoituksen tuloksen kehittymistä. Kuukausittainen sisäinen raportointi toteutetaan kokouksissa osana liiketoimintakatsauksia.

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallitus seuraa sisäisen tarkastuksen, valvonnan ja riskienhallinnan toteuttamista ja tehokkuutta. Yhtiö on kertonut merkittävimmistä riskeistään osavuosikatsauksessa Q3/2018.