



ORAVA

TIETOA HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

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

Orava Asuntorahasto Oyj:n 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 Helsingin pörssin sääntöjä ja ohjeita. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sillä poikkeuksella, että ylimääräinen yhtiökokous on valinnut 18.12.2017 yhtiölle hallituksen, jonka jäsenet eivät täytä suosituksen kymmenen riippumattomuusvaatimuksia. Hallituksessa ei ole kahta yhtiöstä riippumatonta jäsentä, jotka olisivat myös riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Yhtiön hallitus ei ole myöskään nimittänyt valiokuntia. Hallinnointikoodiin voi tutustua internetissä osoitteessa www.cgfinland.fi.

Orava Asuntorahasto noudattaa konsernitilinpäätöksen ja osavuositarkastusten laadinnassa EU:n hyväksymää kansainvälistä tilinpäätösstandardia (IFRS), kiinteistörahastolakia, arvopaperimarkkinalakia ja soveltuvia Finanssivalvonnan asettamia standardeja sekä Helsingin Pörssin sääntöjä. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa the European Public Real Estate Associationin (EPRA) Best Practises-suosituksia marraskuulta 2016. 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



ORAVA

- hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista päättäminen
- 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. Ehdotuksen yhtiön hallitukseksi valmistelee hallitus. Hallitus on 30.12.2010 hyväksynyt itselleen työjärjestyksen, jota on tarkastettu vuosittain – viimeksi 22.3.2017 - ja joka ohjaa hallituksen työskentelyä ja täydentää hallituksen toiminnassa noudatettavia muita säännöksiä, joista keskeisiä ovat osakeyhtiölaki, arvopaperimarkkinlaki, 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 lakisäätöistä tilintarkastusta



ORAVA

- Arvioi lakisääteisen tilintarkastajan riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista yhtiölle
- 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. 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. Edellinen arvio on tehty 18.1.2017. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Yhtiön hallituksessa on viisi jäsentä. Ylimääräisessä yhtiökokouksissa vuoden 2017 joulukuussa 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.-31.12.2017 aikana yhteensä 20 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin hallituskautensa aikana on ollut keskimäärin yli 95 %. 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 hallitsemalla yhtiöllä on ollut toimeksianto Orava Asuntorahastolta päättyen 13.10.2017 ennen hallituksen jäsenyyttä.



Voimassa olevat hallituksen jäsenten palkkiot on päätetty yhtiökokouksessa 22.3.2017. 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 Orava Asuntorahastoon.

Hallituksen jäsenten palkkiot ja osallistumisprosentit kokouksiin olivat 1.1.-31.12.2017 yhteensä

	(1 000 euroa)	%
Jouni Torasvirta	35	100
Patrik Hertsberg	19	95
Mikko Larvala	19	89
Tapani Rautiainen	5	100
Veli Matti Salmenkylä	20	100
Timo Valjakka	11	57
Petra Thorén	16	100
Petri Roininen	2	100
Taina Ahvenjärvi	1	100
Petri Kovalainen	1	100
Eljas Repo	1	100
Yhteensä	129	95

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistukset Yhtiössä:

Nimi	Syntymä- vuosi	Asema	Omistaa yhtiön osakkeita (31.12.2017; 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	63 785***
Eljas Repo	1961	Hallituksen jäsen	15 784
Pekka Peiponen	1962	Toimitusjohtaja	2 350
Veli Matti Salmenkylä	1960	Talousjohtaja	5 350

* 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

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. Ohjetta on päivitetty 20.4.2016. 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.



ORAVA

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

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. 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. Pekka Peiponen valittiin toimitusjohtajaksi hallituksen kokouksessa 6.2.2014. Orava Asuntorahasto ei maksa toimitusjohtajalle palkkaa eikä muitakaan etuuksia. 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 Asuntorahaston 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 henkilöstönsä taloudellisista etuuksista. Hallinnointiyhtiön toimitusjohtajana toimii Jouni Torasvirta, Orava Asuntorahaston ja rahastonhoitajan talousjohtajana Veli Matti Salmenkylä sekä Orava Asuntorahaston toimitusjohtajana Pekka Peiponen. Heidän saamansa taloudelliset etuudet eivät muodostu vain Asuntorahaston hallinointiin liittyvistä tehtävistä vaan myös muista hallinnointiyhtiön tehtävistä.



	Palkat	Eläkeikä *)	Irtisanomisaika	Irtisanomisajan palkka
Jouni Torasvirta	183 718,60	-	3 kk	3 kk:n palkka
Veli Matti Salmenkylä	179 880,20	-	1 kk	1 kk:n palkka
Pekka Peiponen	147 716,60	-	1 kk	1 kk:n palkka

*) Eläkeiästä ja lisäeläkkeistä ei ole sovittu

Palkat sisältävät sekä kiinteät kuukausipalkat että kannustinpalkat. Orava Rahastoilla on käytössä kannustinpalkkausjärjestelmä, jonka yhtiön hallitus vahvistaa vuosittain. Kannustinpalkan maksimi on 40 % kiinteästä palkasta. Kannustinpalkka määräytyy henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamisprosentin ja yhtiön liikevoittoprosentin mukaan.

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 Asuntorahastolle 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 kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen mukaisesti
- Rahaston sijoitustoiminnan ja tukifunktioiden prosessien suunnittelu, ohjeistus ja järjestäminen
- Oravan tarjoamien Rahaston hallinnointiin liittyvien tietojärjestelmien, kuten taloushallinnon, henkilöstöhallinnon, salkunhoidon, arvonlaskennan, sopimushallinnan ja asiakkuuden hallinnan tietojärjestelmien käyttöoikeus.

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

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeisintä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.12.2017 aikana olivat 1 267 tuhatta euroa.

Tulossidonnainen hallinnointipalkkio maksetaan vain, jos tilikauden päättävä pörssikurssi tai osakekohtainen nettovarallisuus, jos se on pörssikurssia alempi, on korkeampi kuin aiempien tilikausien korkein päättävä pörssikurssi tai osakekohtainen nettovarallisuus osinko-, osakeanti- ja splittikorjattuna.

Enintään puolet tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta voidaan maksaa Asuntorahaston omina osakkeina. Vuodelta 2017 tulossidonnaista palkkiota ei maksettu.

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) ja Ovenia Oy:lle. Palvelusopimus Newsecin kanssa allekirjoitettiin 31.12.2010 ja Ovenian kanssa 25.6.2014. Hallitus on antanut Newsecille ja Ovenialle erillisellä valtakirjalla valtuuden tehdä palvelusopimuksen ja erillisen tehtäväluettelon mukaiset tehtävät. Newsecille ja Ovenialle on maksettu taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta yhteensä 808 tuhatta euroa vuonna 2017.

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 on toiminut Pekka Peiponen, jäsenenä Veli Matti Salmenkylä sekä yksi jäsen joko Newsec Asset Management Oy:stä tai Ovenia Oy:stä.

Sisäpiirihallinto

Orava Asuntorahasto 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.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Orava Asuntorahastolla on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajana on toiminut KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tuomas Honkamäki. Tilintarkastukseen liittyvät palkkiot tilikaudella ovat olleet

- emoyhtiön ja konsernin tilintarkastus 130 tuhatta euroa
- tytäryhtiöiden tilintarkastus 43 tuhatta 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. Orava Asuntorahaston valvonnassa ja yhtiön toimitusjohtajan ohjauksessa Rahastonhoitaja 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 Orava Asuntorahastolla on huoneistoja. Orava Asuntorahaston kirjanpito ja taloudelliset prosessit on ollut 2017 ulkoistettu Newsec Asset Management Oy:lle. Taloushallintopalveluiden tuottaja hoitaa, että raportoinnissa noudatetaan konsernissa päätetyjä määräyksiä, ohjeita ja sovellettavaa lainsäädäntöä.

Orava Asuntorahaston sijoituskiinteistöjen arvo on Rahastonhoitajan kehittämällä arviointimallilla laskettujen yksittäisten huoneistojen markkina-arvojen summa. Arvo lasketaan kuukausittain ja julkistetaan neljännesvuosittain. Arvonlaskennan suorittaa Rahastonhoitaja. Rahastonhoitaja



ORAVA

päivittää vähintään kuukausittain 12 kuukauden kassavirtaennustetta. Ennusteen perusteella ylläpidetään emoyhtiöllä riittävää kassapuskuria.

Keskeiset sisäisen valvonnan prosessit ovat Rahastonhoitajan viikkopalaverit ja hallituksen kokoukset, joissa käydään läpi muun muassa sijoituskiinteistöjen arvostusta, markkinanäkymiä, rahoitusta, hankintoja ja huoneistomyynnejä sekä vuokrausta ja toteutunutta vuokrausastetta. Pääsääntöisesti kerran kuukaudessa pidettävissä Orava Asuntorahaston hallituksen kokousten liiketoimintakatsauksissa raportoidaan kattavasti samat asiat.

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

Riskienhallinta on erottamaton osa Orava Asuntorahaston johtamisen, valvonnan ja raportoinnin järjestelmiä. Riskienhallinnan tavoitteena on tukea Orava Asuntorahaston strategiaa ja tavoitteiden saavuttamista ennakoimalla ja hallitsemalla mahdollisia liiketoiminnan uhkia ja mahdollisuuksia. Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista määrää, että Orava Asuntorahaston riskienhallinnasta vastaa Rahastonhoitajana toimiva Orava Rahastot Oyj. Rahastonhoitaja arvioi strategiset ja operatiiviset riskit kattavasti puolivuositain. Kiinteistömarkkinan toteutuneen kehityksen ja markkinanäkemyksen perusteella se tunnistaa, arvioi ja seuraa tärkeimpiä riskejä Orava Asuntorahaston liiketoiminnassa sekä suunnittelee varautumistoimenpiteitä ja päättää vastuuhenkilöt ja aikataulut toimenpiteille. Rahastonhoitaja raportoi tehdyistä riskikartoituksista Orava Asuntorahaston hallitusta vähintään vuosittain.

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

Orava Asuntorahaston hallitusseuraa sisäisen tarkastuksen, valvonnan ja riskienhallinnan toteuttamista ja tehokkuutta. Rahastonhoitaja on suorittanut riskiarvion viimeksi keväällä 2017. Yhtiö on kertonut merkittävimmistä riskeistään vuosikertomuksessa 2017.