

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 OMX Helsingin pörssin sääntöjä ja ohjeita. Lisäksi Orava Asuntorahasto noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sillä poikkeuksella, että Yhtiön hallitukseen ei kuulu naisjäsentä, ja että Yhtiön hallitus ei ole 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 soveltuvin osin 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
- 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. Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 8 mukaan hallituksessa on oltava molempia sukupuolia. Yhtiön hallituksen kokoonpano ei molempien sukupuolten edustuksen osalta täytä suositusta. Yhtiön perustamis- ja perustamisen jälkeisessä kasvuvaiheessa sen avainhenkilöt ovat muodostaneet yhtiön hallituksen yhdessä pääomistajien kanssa.

Avainhenkilöiden ja pääomistajien joukossa ei ole ollut naishenkilöitä. Yhtiön toiminnan laatu ja laajuus sekä toimiala huomioiden yhtiön on ollut haasteellista löytää sopivia ehdokkaita hallitustyön painopistealueiden mukaisesti. Yhtiön tavoitteena on täyttää hallinnointikoodin suositus myös hallituksen kokoonpanon osalta.

Hallitus on 30.12.2010 hyväksynyt itselleen työjärjestyksen, jota on tarkastettu vuosittain – viimeksi 19.3.2015 - 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.



ORAVA

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.

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 21.10.2015. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

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 Rahastot Oyj:n hallituksen puheenjohtaja) 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 maaliskuun 19. päivään 2015. Patrik Hertsberg (s. 1963, KTM, partneri Merasco Oy) on ollut hallituksen jäsen 19.3.2015 lähtien.



Hallituksen jäsenillä on yli 60 vuoden kokemus kiinteistöalalta ja 40 vuoden kokemus arvopaperimarkkinoilta. Hallitus on kokoontunut tilikauden 1.1.-31.12.2015 aikana yhteensä 26 kertaa. Hallituksen jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin hallituskautensa aikana on ollut keskimäärin yli 97 %. 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.

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen mukaan hallituksessa on oltava molempia sukupuolia. Yhtiön hallituksen kokoonpano ei tältä osin täytä suositusta. Yhtiön tavoitteena on täyttää hallinnointikoodin suositus myös hallituksen kokoonpanon osalta.

Voimassa olevat hallituksen jäsenten palkkiot on päätetty yhtiökokouksessa 19.3.2015. 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 työsuhhteessa Orava Asuntorahastoon.

Hallituksen jäsenten palkkiot ja osallistumisprosentit kokouksiin olivat 1.1.-31.12.2015 yhteensä

	(1 000 euroa)	%
Jouni Torasvirta	37	100
Peter Ahlström	4	100
Patrik Hertsberg	17	100
Mikko Larvala	21	100
Tapani Rautiainen	21	96
Veli Matti Salmenkylä	21	100
Timo Valjakka	20	88
Yhteensä	142	97

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistukset Yhtiössä 24.2.2016:

Nimi	Syntymä- vuosi	Asema	Omistaa yhtiön osakkeita (kpl)
Jouni Torasvirta	1965	Puheenjohtaja	47 739 ****
Tapani Rautiainen	1957	Varapuheenjohtaja	891 771* **
Patrik Hertsberg	1963	Hallituksen jäsen	0
Mikko Larvala	1966	Hallituksen jäsen	0
Veli Matti Salmenkylä	1960	Hallituksen jäsen	100
Timo Valjakka	1960	Hallituksen jäsen	563 024* ***
Pekka Peiponen	1962	Toimitusjohtaja	100

* Omistus määräysvalta-yhteisö Maakunnan Asunnot Oy:n (433 664 kpl) kautta, ** omistus määräysvalta-yhteisö Royal House-konsernin (458 107 kpl) kautta, *** omistus määräysvalta-yhteisön Godoinvest Oy:n (129 360 kpl) kautta, **** omistus Hallinnointiyhtiön (45.639 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. 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, arvopaperimarkkinlaki, 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 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. Jouni Torasvirta on toiminut myös Orava Asuntorahaston hallituksen puheenjohtajana, Veli Matti Salmenkylä hallituksen jäsenenä ja Pekka Peiponen toimitusjohtajana tilikaudella 2015. Heidän saamansa taloudelliset etuudet eivät muodostu vain Asuntorahaston hallinnointiin liittyvistä tehtävistä vaan myös muista hallinnointiyhtiön tehtävistä.

	Palkat	Eläkeikä *)	Irtisanomisaika	Irtisanomisajan palkka
Jouni Torasvirta	163 220	-	3 kk	3 kk:n palkka
Veli Matti Salmenkylä	155 747	-	1 kk	1 kk:n palkka
Pekka Peiponen	126 683	-	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 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 kiinteistösjointustoiminnan 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 kuuden prosentin aitakoron ylittävästä tuotosta.

Kiinteä hallinnointipalkkio lasketaan neljännesvuosittain, ja arvona pidetään edellisen neljännesvuoden viimeistä IFRS:n mukaista varojen käypää arvoa. Kiinteät hallinnointipalkkiot katsauskauden 1.1.-31.12.2015 aikana olivat 967 tuhatta euroa.

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

Enintään puolet tulossidonnaisesta hallinnointipalkkiosta voidaan maksaa Asuntorahaston omina osakkeina. Vuodelta 2015 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 Ovenialla on maksettu taloushallinnon ja muiden tukitoimintojen hoitamisesta sekä huoneistojen vuokraustoiminnasta yhteensä 790 tuhatta euroa vuonna 2015.

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.

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 elokuuhun 2015 asti. Elokuusta 2015 päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut KHT Tuomas Honkamäki. Tilintarkastukseen liittyvät palkkiot tilikaudella ovat olleet

- emoyhtiön ja konsernin tilintarkastus 78 tuhatta euroa
- tytäryhtiöiden tilintarkastus 35 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.

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. Hallitus on suorittanut riskiarvion viimeksi 16.9.2015. Yhtiö on kertonut merkittävimmistä riskeistään vuosikertomuksessa 2015.