

OVARO KIINTEISTÖSIJOITUS OYJ

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2025

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaiseman Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2020 mukaisesti.

Ovaro Kiinteistösijoitus noudattaa toiminnassaan lisäksi Suomen osakeyhtiölakia, muita Suomen lakeja, yhtiöjärjestystä ja hallituksen määrittelemiä hallintoperiaatteita. Hallinnointikoodiin voi tutustua internetissä osoitteessa www.cgfinland.fi.

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

Ovaro Kiinteistösijoituksen hallintoelimet

Yhtiökokous

Yhtiökokous on Ovaro Kiinteistösijoituksen ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.4.2025. Yhtiöjärjestyksen mukaan kokous tulee pitää ennen kesäkuun loppua; yhtiö pyrkii järjestämään sen ennen huhtikuun loppua. Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus.

Yhtiön varsinainen ja ylimääräinen yhtiökokous voidaan pitää Jyväskylässä tai Helsingissä sen mukaan kuin hallitus päättää (yhtiöjärjestysmuutos 24.4.2025, kotipaikka Jyväskylä).

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 yhtiökokouksuissa 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.

Yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 24.4.2025 hallitukseen valittiin seuraavat seitsemän jäsentä:

- Taina Ahvenjärvi (s. 1960, OTK, VT) – uudelleenvalittu
- Juha-Pekka Eskola – uusi jäsen
- Jorma Nieminen – uusi jäsen; Osuusasunnot Oy:n hall. pj
- Pekka Ollikainen (s. 1967, YTM, LKV) – uudelleenvalittu
- Aki Pyysing (s. 1967, KTM, LKV) – uudelleenvalittu
- Tapani Rautiainen, varapuheenjohtaja (s. 1957, KTM) – uudelleenvalittu
- Petri Roininen, puheenjohtaja (s. 1964, DI, Investors House Oyj toimitusjohtaja) – uudelleenvalittu

Hallituksen jäsenistä kaikki muut paitsi Jorma Nieminen ja Tapani Rautiainen ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus kokoontui tilikauden 1.1.–31.12.2025 aikana yhteensä 18 kertaa.

Muina keskeisinä tehtävinään hallitus:

- Nimittää ja erottaa toimitusjohtajan sekä päättää toimitusjohtajan ehdot
- Hyväksyy toimintapolitiikat ja arvot
- Tekee strategiatyötä ja vahvistaa strategian ja vuosibudjetin sekä seuraa näiden toteutumista
- Käsittelee ja hyväksyy osavuositarkastukset 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

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

Voimassa olevat hallituksen jäsenten palkkiot on päätetty yhtiökokouksessa 24.4.2025. 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

Nimi	Synt.	Asema	Osakkeita 31.12.2025 (kpl)	Osakkeita 31.12.2024 (kpl)
Petri Roininen *	1964	Puheenjohtaja	265 583	265 583
Tapani Rautiainen **	1957	Varapuheenjohtaja	1 314 260	1 314 260
Taina Ahvenjärvi	1960	Hallituksen jäsen	0	0
Pekka Ollikainen	1967	Hallituksen jäsen	735 570	687 500
Aki Pyysing ***	1967	Hallituksen jäsen	402 666	396 704
Jorma Nieminen****	1947	Hallituksen jäsen	1 217 500	1 217 500

Nimi	Synt.	Asema	Osakkeita 31.12.2025 (kpl)	Osakkeita 31.12.2024 (kpl)
Juha-Pekka Eskola	–	Hallituksen jäsen	1 000	-
Marko Huttunen	1972	Toimitusjohtaja	99 631	99 631

* Omistus määräysvaltayhteisön Core Capital Oy:n kautta 263 898 kpl ja henkilökohtaisesti 1 685 kpl

** Omistus määräysvaltayhteisö Royal House Oy:n kautta 1 313 230 ja henkilökohtaisesti 1 030 kappaletta

*** Omistus määräysvaltayhteisön Zeroman Oy:n kautta 402 666 kpl

**** Omistus määräysvaltayhteisö Osuusasunnot Oy:n kautta 1 217 500 kpl

Toimitusjohtaja ja muu hallinto

Toimitusjohtajana toimii KTM Marko Huttunen (1.2.2020 alkaen). Ovaro Kiinteistösijoituksella on 1.1.–31.12.2025 aikana ollut palveluksessaan johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtaja Marko Huttunen, talousjohtaja Ville Karlström (vastuualueena talous ja rahoitus) sekä Raimo Pesola (vastuualueena rakennuttamistoiminta, Ovaro Development Oy). Riskienhallinta- ja compliance-toiminnoista on vastannut Marko Huttunen.

Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2025 neljä henkilöä (31.12.2024: viisi henkilöä).

Taloushallinto

Osana taloudenohjausjärjestelyä konsernikirjanpito, osavuositarkastukset ja tilinpäätökset on toteutettu yhtiön taloushenkilöstön kautta. Yhtiön ostolaskujen käsittely, rahaliikenteenhoito, palkanlaskenta ja emoyhtiön peruskirjanpito on toteutettu ulkopuolisen palvelutuottajan kautta.

Kiinteistöjen tekninen ja hallinnollinen isännöinti sekä vuokraus

Asuntokannan hallinnollinen ja tekninen isännöinti sekä vuokravalvonta on toteutettu yhteistyössä ulkopuolisten isännöintipalveluiden kanssa. Asuntojen vuokravälitys on toteutettu sekä oman vuokraushenkilön että käyttämällä ulkopuolisia vuokravälityspalveluita.

Toimitilakiinteistöjen hallinnollinen ja tekninen isännöinti sekä vuokravälitys on jakautunut maantieteellisesti toimitilakiinteistöjen mukaan. Edellä mainitut toiminnot on toteutettu ulkopuolisten palvelutuottajien toimesta.

Tytäryhtiöiden hallitukset

Tytäryhtiöiden hallitukset varmistavat, että kaikkia Ovaro Kiinteistösijoituksen konserniyhtiöitä johdetaan voimassa olevien lakien, säännösten, sopimusten ja Ovaro Kiinteistösijoituksen periaatteiden mukaisesti. Yhtiöiden hallituksen puheenjohtajana on toiminut Marko Huttunen sekä hallituksen jäsenenä Ville Karlström, Raimo Pesola ja Teresa Sjöberg.

Sisäpiirihallinto

Ovaro Kiinteistösijoitus noudattaa Nasdaq Helsingin sisäpiiriohjetta sekä muita asiaankuuluvia määräyksiä ja ohjeita. Sisäpiiriohje on jaettu kaikille yhtiön työ- tai palvelussuhteessa oleville henkilöille. Yhtiö ylläpitää kulloinkin Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaisia luetteloita sisäpiiriläisistä sekä luetteloja ilmoitusvelvollisista henkilöistä (hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän lähipiirinsä). Yhtiön sisäpiirivastaavana toimii toimitusjohtaja. Yhtiön pysyvää sisäpiirirekisteriä pidetään virallisessa osoitteessa: Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj, Hannikaisenkatu 27 B 76, 40100 Jyväskylä.

Tilintarkastus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Ovaro Kiinteistösijoituksella on yksi tilintarkastaja, jonka tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi (valittu 11.4.2024, jatkanut 24.4.2025).

Tilintarkastukseen liittyvät palkkiot tilikaudella 2025:

Erä	2025 (€)
Emoyhtiön lakisääteinen tilintarkastus	126 000
Muu tilintarkastusyhteisöltä tilattu palvelu (emoyhtiö)	46 000
Tytäryhtiöiden lakisääteinen tilintarkastus	14 000
Yhteensä	186 000

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.

Taloudellinen raportointi pohjautuu konsernissa yhteiseen tilirakenteeseen ja kuukausittaiseen raportointiin kaikista yhtiöistä, joissa Ovaro Kiinteistösijoituksella on omistuksia.

Ovaro Kiinteistösijoituksen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määritti Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) kauppaa-arvomenetelmällä (asunnot) ja tuottoarvomenetelmällä (toimitilat). Seuraavan kerran arvioitsijat määrittävät kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2026.

Keskeiset sisäisen valvonnan prosessit ovat johtoryhmän palaverit ja hallituksen kokoukset, joissa käydään läpi muun muassa sijoituskiinteistöjen arvostusta, markkinanäkymiä, rahoitusta, hankintoja ja huoneistomyyntejä sekä vuokrausta ja toteutunutta vuokrausastetta. Pääsääntöisesti kerran kuukaudessa pidettävissä hallituksen kokouksissa raportoidaan kattavasti samat asiat.

Riskienhallinta on erottamaton osa Ovaro Kiinteistösijoituksen johtamisen, valvonnan ja raportoinnin järjestelmiä. Riskienhallinnan tavoitteena on tukea yhtiön strategiaa ja tavoitteiden saavuttamista ennakoimalla ja hallitsemalla mahdollisia liiketoiminnan uhkia ja mahdollisuuksia. Yhtiö on kertonut merkittävimmistä riskeistään tilinpäätöstiedotteessa Q4/2025.

Yhtiön merkittävimmät riskit koskevat rahoitusasemaa, kiinteistömarkkinan kehitystä, aineettomat oikeudet (Kukkulan kehityksen eteneminen) sekä hankekehitystoimintaan liittyvät kaavoitus- ja rakennuskustannusriskit.