

SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIINTEISTÖT OYJ

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 17.2.2011

Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 54 mukaisesti. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu erillisenä kertomuksena ja se löytyy yhtiön Internet-sivuilta osoitteessa www.sskoyj.fi. SSK:n hallitus on käsitellyt tämän yhtiön hallinnointia koskevan lausunnon. SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n ulkopuolinen tilintarkastaja PricewaterhouseCoopers Oy on tarkistanut, että tämä selvitys on annettu ja että taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus on yhdenmukainen tilinpäätöksemme kanssa.

Yleiset hallinnointiperiaatteet

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj Oyj:n yhtiöjärjestystä.

Yhtiö on julkisesti noteerattu pörssi-yhtiö, johon sovelletaan NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sääntöjä. Yhtiö on sitoutunut noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n kesäkuussa 2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia (Corporate Governance) 2010, mikäli myöhemmin tässä selvityksessä ei muuta todeta.

Yhtiön valvonta ja johto on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken.

YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Se on yhtiöjärjestyksen mukaan pidettävä vuosittain huhtikuun loppuun mennessä yhtiön kotipaikkakunnalla Porissa. Varsinainen yhtiökokous muun muassa päättää vuosittain yhtiön tilinpäätöksen vahvistamisesta, toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antavat aihetta, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista. Varsinainen yhtiökokous valitsee myös vuosittain tilintarkastajan.

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet Corporate Governance –suosituksesta poiketen yhtiöjärjestyksen mukaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen annetaan osakkaille tiedoksi ilmoituksella, joka julkaistaan vähintään yhdessä hallituksen määräämässä yhtiön kotipaikkakunnalla ilmestyvässä päivälehdessä aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 3 viikkoa ennen kokousta, tai jokaiselle osakkeenomistajalle lähetetyllä kirjeellä, joka on postitettava osakasluetteloon merkittävyn osoitteeseen aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään 3 viikkoa ennen kokousta, tai muulla todistettavalla tavalla osakkaille toimitettavalla kutsulla. Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajien on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

Vuonna 2010 varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.3.2010

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja tilintarkastajan osallistuminen yhtiökokoukseen

Toimitusjohtajan, hallituksen puheenjohtajan ja riittävän määrän hallituksen jäseniä on oltava läsnä yhtiökokouksessa. Lisäksi tilintarkastajan on oltava läsnä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Hallituksen jäsenehdokkaan osallistuminen yhtiökokoukseen

Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla olevan henkilön on osallistuttava valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, jollei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään yhdeksän (9) jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallitus valitaan yhtiöjärjestyksen mukaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan, ja sen toimikausi päättyy valintaa seuraavana kolmantena vuotena ennen huhtikuun loppua pidettävän yhtiökokouksen päättyessä (poikkeama suosituksesta).

Hallitukseen on viime vuosina valittu vain kolme jäsentä kolmeksi vuodeksi kerrallaan, jota on pidetty yhtiön koko huomioiden riittävänä (poikkeama suosituksesta).

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja, joku muu hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja katsoo sen tarpeelliseksi.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen. Hallitus kokoontuu 5-6 kertaa vuodessa, tarvittaessa useamminkin. Hallituksen jäsenet saavat kuukausittain raportit konserniyhtiöiden tuloskehityksestä, budjettivertailusta ja vertailusta edelliseen vuoteen. Näiden raporttien ja budjetin avulla hallitus valvoo konserniyhtiöiden toimintaa ja talouden kehitystä. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan.

Yhtiön hallitus on arvioinut jäsentensä riippumattomuuden ja todennut, ettei kukaan ole riippuvainen yhtiöstä, mutta kaikki kolme ovat riippuvaisia merkittävästä osakkeenomistajasta (poikkeama suosituksesta).

Tilikaudella 2010 hallitus kokoontui kymmenen kertaa. Kaikki hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin 100 %:sti. Hallituksen jäsenille maksettiin palkkiona puheenjohtajalle 3000 euroa /vuosi ja hallituksen jäsenelle 1500 euroa / vuosi.

Yhtiöllä eikä hallituksella ole erillisiä valiokuntia.

Yhtiön hallituksen jäsenten henkilö- ja omistustiedot:

Yhtiön hallituksessa on kolme jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, s. 1949, ekonomi, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja vv 1988-2009 ja hallituksen jäsen vuodesta 1988, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa itse 18 800 osaketta, sekä määräysvalta yhteisönsä kautta 8000 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja tilintarkastajan osallistuminen yhtiökokoukseen

Toimitusjohtajan, hallituksen puheenjohtajan ja riittävän määrän hallituksen jäseniä on oltava läsnä yhtiökokouksessa. Lisäksi tilintarkastajan on oltava läsnä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Hallituksen jäsenehdokkaan osallistuminen yhtiökokoukseen

Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla olevan henkilön on osallistuttava valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, jollei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään yhdeksän (9) jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallitus valitaan yhtiöjärjestyksen mukaan kolmeksi vuodeksi kerrallaan, ja sen toimikausi päättyy valintaa seuraavana kolmantena vuotena ennen huhtikuun loppua pidettävän yhtiökokouksen päättyessä (poikkeama suosituksesta).

Hallitukseen on viime vuosina valittu vain kolme jäsentä kolmeksi vuodeksi kerrallaan, jota on pidetty yhtiön koko huomioiden riittävänä (poikkeama suosituksesta).

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin puheenjohtaja, joku muu hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja katsoo sen tarpeelliseksi.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen. Hallitus kokoontuu 5-6 kertaa vuodessa, tarvittaessa useamminkin. Hallituksen jäsenet saavat kuukausittain raportit konserniyhtiöiden tuloskehityksestä, budjettivertailusta ja vertailusta edelliseen vuoteen. Näiden raporttien ja budjetin avulla hallitus valvoo konserniyhtiöiden toimintaa ja talouden kehitystä. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan.

Yhtiön hallitus on arvioinut jäsentensä riippumattomuuden ja todennut, ettei kukaan ole riippuvainen yhtiöstä, mutta kaikki kolme ovat riippuvaisia merkittävästä osakkeenomistajasta (poikkeama suosituksesta).

Tilikaudella 2010 hallitus kokoontui kymmenen kertaa. Kaikki hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin 100 %:sti. Hallituksen jäsenille maksettiin palkkiona puheenjohtajalle 3000 euroa /vuosi ja hallituksen jäsenelle 1500 euroa / vuosi.

Yhtiöllä eikä hallituksella ole erillisiä valiokuntia.

Yhtiön hallituksen jäsenten henkilö- ja omistustiedot:

Yhtiön hallituksessa on kolme jäsentä (poikkeama suosituksesta).

Hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, s. 1949, ekonomi, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja vv 1988-2009 ja hallituksen jäsen vuodesta 1988, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa itse 18 800 osaketta, sekä määräysvalta yhteisönsä kautta 8000 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsen Nino Grönroos, s.1947, dipl.insinööri, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuosina 1979-2006 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2007, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa 86 599 osaketta SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Hallituksen jäsen Jorma Tirri, s. 1951, varatuomari, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n palveluksessa vuodesta 1978, ensin lakimiehenä ja sittemmin hallintojohtajana ja nyt toimitusjohtajana, hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Ei omista osakkeita SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää yhtiön hallitus.

Yhtiön toimitusjohtaja on vuodesta 1999 lähtien Ilpo Pirilä, s. 1949, varatuomari, taloustieteiden maisteri, päätoimi: Lakiasiantomisto Ilpo Pirilä Ky:n osakas vuodesta 1998. Toimitusjohtaja ei omista osakkeita SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:ssä.

Toimitusjohtajan tehtävänä on hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaan.

Toimitusjohtajalla on kirjallinen toimitusjohtajasopimus, jonka molemminpuolinen irtisanomisaika on 3 kk. Toimitusjohtajan eläkeikää ei ole sopimuksessa määritelty. Palkkiot toimitusjohtajan tehtävien hoidosta vuonna 2010 olivat 17.537,23 euroa.

Palkkiossa ei ole erillistä kiinteää osaa, vaan se määräytyy tehdyn työn ja käytetyn ajan mukaan.

Yhtiöllä ei ole erillistä johtoryhmää.

SISÄINEN VALVONTA, RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN TARKASTUS

Sisäisen valvonta

Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tuloksellista, informaatio luotettavaa ja että säännöksiä ja toimintaperiaatteita noudatetaan. Tavoitteena on myös liiketoimintaan liittyvien riskien tunnistaminen, arvioiminen ja seuranta.

Riskienhallinta

Yhtiön toimintaperiaatteena on hallita ja pienentää riskien vaikutusta. Hallitus ja toimitusjohtaja valvovat riskien ja riskikeskittymien kehitystä. Taloushallinto seuraa ja arvioi liiketoiminta- ja rahoitusriskejä sekä suojautuu niiltä yhteistyössä hallituksen ja toimitusjohtajan kanssa.

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät riskit on jaettu ulkoisiin ja sisäisiin riskeihin ja riskejä seurataan tämän riskiluokittelun mukaan.

Ulkoiset riskit

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen kehitys on riippuvainen liiketilojen vuokraustoiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta.

Hotellitilojen vuokrasopimus ulottuu 31.12.2025 asti.

Muut kuin hotellitilojen vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi jatkuvia kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Riskien hallintaan vaikutetaan neuvotteluteitse ja seurannalla.

Arvopaperisijoituksiin liittyy pörssikurssien vaihteluun liittyvä hintariski, johon vaikuttaa yleinen taloudellinen kehitys.

Sisäiset riskit

Liiketoiminnasta aiheutuviin omaisuus-, vahinko- ja vastuuvahinkoriskeihin on varauduttu asianmukaisin vakuutuksin. Yhtiön likvidien varojen sijoittaminen hoidetaan hallituksen päättämien periaatteiden mukaan matalariskisiin kohteisiin.

Sisäinen tarkastus

Yhtiöllä ei ole erillistä sisäistä tarkastusta. Hallitus voi palkata ulkopuolisia neuvonantajia suorittamaan valvontaympäristöön tai yhtiön toimintoihin liittyviä arviointeja.

Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteittäinen kuvaus

SSK laatii konsernitilinpäätöksen sekä osavuosikatsauksen tilikauden kuudelta ensimmäiseltä kuukaudelta EU:n hyväksymän kansainvälisen tilinpäätöskäytännön (IFRS), arvopaperimarkkinalain sekä soveltuvien osin Finanssivalvonnan standardien ja NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sääntöjen mukaisesti. Lisäksi konserni julkaisee AML:n mukaisesti kaksi johdon osavuotista selvitystä. SSK:n hallituksen toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös laaditaan Suomen kirjanpitolain sekä kirjanpitolautakunnan lausuntojen ja yleisohjeiden mukaisesti.

SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj:n ja sen kaikkien tytäryhtiöiden taloushallinto hoidetaan saman ulkopuolisen tilitoimiston toimesta. Hallitus valvoo kuukausiraporttien ja tarvittaessa muiden raporttien avulla yhtiön liiketoimintaa ja talouden kehitystä.

Sisäisen valvonnan alainen taloudellinen raportointi

Sisäisen valvonnan asianmukainen järjestäminen ja valvonta ovat konsernin emoyhtiön toimitusjohtajan ja hallituksen vastuulla. SSK:n hallitus on hyväksynyt sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet, jotka on laadittu listayhtiöiden hallinnointikoodin suosituksen 48 mukaisesti.

Taloudellisen raportointiprosessin keskeiset valvontapisteet on dokumentoitu. Nämä valvontapisteet sisältävät mm. keskeisimpien kirjanpito tehtävien täsmäytykset ja ne suoritetaan ulkopuolisen tilitoimiston toimesta.

Konsernin taloudelliset raportit toimitetaan SSK:n hallitukselle kuukausittain. Lisäksi hallitus käsittelee ja hyväksyy osavuosikatsaukset sekä vuosittaisen tulosraportin ja tilinpäätöksen.

Tilintarkastus

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaisen yhtiökokouksen on valittava yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinainen tilintarkastaja on

keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvita. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiön tilintarkastaja on PricewaterhouseCoopers Oy ja päävastuullinen tilintarkastaja on Mika Kaarisalo, KHT.

Tilikaudelta 2010 konsernin tilintarkastajille maksetut palkkiot olivat tilintarkastuksesta 8.195 euroa ja muusta palvelusta 1.595 euroa.

Sisäpiirihallinto

SSK:n hallitus on hyväksynyt yhtiön sisäpiirisäännöt. Säännöt perustuvat Suomen arvopaperimarkkinalakiin ja ovat Finanssivalvonnan standardien sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n 9.10.2009 voimaan astuneiden ohjeiden mukaiset.

Asemansa perusteella Arvopaperimarkkinalain mukaiseen sisäpiiriin kuuluvat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat.

Yhtiön sisäpiiriohjeen mukaan sisäpiiriläisten tulee ajoittaa yhtiön arvopapereilla tehtävä kaupankäynti ajankohtiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto yhtiön osakkeen arvoon vaikuttavista asioista. Tämän vuoksi SSK:n julkiseen ja pysyvään yrityskohtaiseen sisäpiiriin kuuluvat henkilöt saavat käydä kauppaa yhtiön arvopapereilla ainoastaan kuusi (6) viikkoa tulosjulkistuksen jälkeen.

Yhtiön sisäpiirivastaavana toimii toimitusjohtaja. Yhtiön pysyvää sisäpiirirekisteriä pidetään yhtiön virallisessa osoitteessa: c/o Lakiasiaintoimisto Ilpo Pirilä Ky, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

Tiedottaminen

Yhtiön pörssitiedotteet ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla osoitteessa: <http://www.sskoyj.fi/>