

## **SSK SUOMEN SÄÄSTÄJIEN KIIINTEISTÖT OYJ**

### **SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ VUODELTA 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](http://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 pörssiyhtiö, 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. Varsinainen yhtiökokous muun muassa päättää vuosittain yhtiön tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista. Lisäksi varsinainen yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten lukumäärän (3-9) ja valitsee hallituksen jäsenet toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Varsinainen yhtiökokous valitsee myös vuosittain tilintarkastajan.

Kutsu yhtiökokoukseen tulee toimittaa viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta ja kuitenkin viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää julkaisemalla se vähintään yhdessä hallituksen määräämässä yhtiön kotipaikkakunnalla ilmestyvässä päivälehdessä tai toimittamalla kutsu kullekin osakkeenomistajalle osakasluetteloon merkityllä osoitteella kirjallisesti

Osakkeenomistajien on, saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava ennakolta viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta.

Vuonna 2011 varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.3.2011

**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**

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään yhdeksän (9) jäsentä. Hallituksen valitsee yhtiökokous toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitukseen valittiin kolme jäsentä 15.3.2011 pidetyssä yhtiökokouksessa. 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). Kaikki yhtiön hallituksen jäsenet ovat samaa sukupuolta (poikkeama suosituksesta). Perusteluna näille poikkeamille on yhtiön pieni koko.

Tilikaudella 2011 hallitus kokoontui yhdeksän 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.

Hallituksen puheenjohtaja Esa Haavisto, s. 1949, ekonomi, päätoimi: OWH-Yhtiöt Oy:n toimitusjohtaja vv 1988-2009 ja hallituksen jäsen vuodesta 1988. SSK:n hallituksen jäsenyys alkanut v. 1999. Omistaa itse 18 800 osaketta, sekä määräysvalta yhteisöjensä kautta 88 000 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 vv 2007-2010 ja jäsen vuodesta 2010 alkaen. SSK:n 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. SSK:n 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: Lakiasiaintoimisto 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 määritetty. Palkkiot toimitusjohtajan tehtävien hoidosta vuonna 2011 olivat 17 647 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 soveltuvin 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 kirjanpitotehtävien 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 tilintarkastajaa 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 2011 konsernin tilintarkastajille maksetut palkkiot olivat tilintarkastuksesta 7 313,93 euroa. Muita palkkioita ei tilikaudella tilintarkastajille maksettu.

### **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 yritysکوhtaiseen 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 Lakiasiantomisto Ilpo Pirilä Ky, Antinkatu 12 B, 28100 Pori.

### **Tiedottaminen**

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