

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 25 päivänä maaliskuuta 2014

233/2014

Valtiovarainministeriön asetus

kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksista

Annettu Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 2014

Valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti säädetään kiinteistörahastolain (1173/1997) 13 §:n 3 momentin, 16 §:n 5 momentin, 17 §:n 2 momentin, 18 §:n 5 momentin ja 22 §:n nojalla, sellaisina kuin ne ovat laeissa 350/2007 ja 766/2012:

1 §

Yleiset määräykset

Tämä asetus koskee kiinteistörahastolain (1173/1997) 13 §:n 3 momentissa, 16 §:n 5 momentissa, 17 §:n 2 momentissa, 18 §:n 5 momentissa ja 22 §:ssä tarkoitettuja, mainittua lakia täydentäviä määräyksiä.

Tätä asetusta on sovellettava tavalla, joka ottaa huomioon kiinteistörahaston koon, oikeudellisen ja hallinnollisen rakenteen sekä toiminnan laadun ja laajuuden (suhteellisuusperiaate). Kiinteistörahaston hallituksen on hyväksyttävä suhteellisuusperiaatteen soveltamisen perusteet.

Tämän asetuksen 3 § täydentää arvopaperimarkkinalain (746/2012) nojalla annettuja valtiovarainministeriön asetuksia arvopaperimarkkinalain 3—5 luvuissa tarkoitetuista esitteistä (1019/2012) ja arvopaperin liikkeenlaskijan säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta (1020/2012) sekä kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetun lain (748/2012)

nojalla annettua valtiovarainministeriön asetusta arvopaperin ottamisesta pörssilistalle (1027/2012) siltä osin kuin on kysymys kiinteistörahaston tiedonantovelvollisuudesta.

2 §

Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä täydentävät vähimmäisvaatimukset

Kiinteistörahaston on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä esitettävä ainakin:

1) tiedot sijoituspolitiikasta sekä tarkemista perusteista, joiden mukaan kiinteistörahastotoimintaa harjoitetaan, kuten:

a) kuvaus riskeistä sekä riskienhallinnan ja riskien hajauttamisen periaatteista;

b) mahdollinen erikoistuminen tietylle maantieteelliselle alueelle ja sen perusteet;

c) mahdollinen erikoistuminen kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan ja sen perusteet;

d) mahdollinen erikoistuminen muulla tavoin kuin b- ja c-kohdassa mainitulla tavalla;

e) mahdolliset muut sijoitusrajoitukset;
 f) periaatteet, jotka koskevat kiinteistöra-
 haston varojen hoitamisessa käytettäviä kiin-
 teistörahostolain 15 §:n mukaisia sijoituskoh-
 teita ja -menetelmiä sekä varojen jakautu-
 mista tällaisiin sijoituskohteisiin;

2) tiedot vieraan pääoman määrästä ja sen
 käytön periaatteista;

3) tiedot luotonottovaltuutuksesta, etenkin
 sen enimmäismäärästä ja aikarajasta;

4) tiedot kiinteistörahoston harjoittaman,
 kiinteistörahostolain 8 §:ssä tarkoitettuun
 kiinteistörahostotoimintaan olennaisesti liitty-
 vän toiminnan laadusta ja laajuudesta;

5) kuvaus siitä, kuinka kiinteistöjen hallin-
 nointi- ja ylläpitopalvelut on järjestetty;

6) kuvaus siitä, kuinka kiinteistörahoston
 muu omaisuudenhoitopalvelu on järjestetty;

7) kuvaus siitä, kuinka kiinteistörahoston
 kiinteistönarviointi on järjestetty;

8) tiedot kiinteistörahostolain 3 §:n 5 koh-
 dassa tarkoitetun kiinteistönjalostustoiminnan
 laadusta ja laajuudesta.

Ennen kuin osake tai osuus on otettu kau-
 pankäynnin kohteeksi säännellyllä markki-
 nalla, kiinteistörahoston on kiinteistösijoitus-
 toiminnan säännöissä kerrottava, missä, mil-
 loin ja miten kiinteistörahoston osakkeen tai
 osuuden arvo julkistetaan.

Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen
 muuttamisesta päättää osakeyhtiömuotoisen
 kiinteistörahoston yhtiökokous, joka voi an-
 taa kiinteistörahoston hallitukselle valtuutus-
 sen muuttaa kiinteistösijoitustoiminnan sään-
 töjä valtuutuksen rajoissa. Kommandiittiyh-
 tiömuotoisen kiinteistörahoston kiinteistösi-
 joitustoiminnan sääntöjen muuttamisesta
 määrätään yhtiösopimuksessa.

3 §

Kiinteistörahostoa koskevan tiedonantovel- vollisuuden vähimmäissisältö

Kiinteistörahoston on julkistettava tässä
 pykälässä tarkoitetut tiedot osavuositarkas-
 tustensa selostusosassa ja tilinpäätöksessä toi-
 mintakertomuksessa.

Kiinteistörahoston on kiinteistörahostolain
 17 §:n 2 momentin ja 22 §:n mukaisesti
 annettava kiinteistöistä perustiedot kohde-
 kohtaisesti, kuten:

1) katuosoite ja sijaintikunta;

2) rakennuksen valmistumisvuosi, perus-
 korjausvuosi ja muiden huomattavien korja-
 usten valmistumisvuosi;

3) vuokrattava huoneistoala käyttötarkoi-
 tuksittain;

4) kiinteistörahoston omistusosuus kiin-
 teistössä.

Kiinteistörahoston on omaisuuden arvosta-
 miseksi annettava ainakin seuraavat tiedot
 kiinteistötyyppikohtaisesti ottaen huomioon,
 mitä kiinteistörahostolain 20 §:ssä on sää-
 detty:

1) vuokratunnusluvut sekä vuokratunnus-
 lukujen laskentamenetelmät viimeksi pääty-
 neeltä tilikaudelta, kuten:

a) käyttöaste (tyhjänä tai vajaakäytössä
 olevat tilat neliömetreinä);

b) toteutunut bruttotuotto;

c) vuokrasopimusten ja asiakkaiden kappale-
 määrä sekä vuokrasopimusten jakautumi-
 nen vuosivuokran perusteella;

d) voimassa olevien vuokrasopimusten
 erääntyminen (niistä saatava tuotto euroina)
 vuosittain.

2) kiinteistöjen tuottojen tunnuslukujen
 laskentakaavat viimeksi päätyneeltä tilikau-
 delta sekä kiinteistöjen realisointiin vaikutta-
 vat tekijät, kuten:

a) kiinteistöjen tilinpäätöspäivän käypä
 arvo ja sen muutos vuoden aikana;

b) toteutunut nettotuottoaste;

c) tiedot rahaston käteisvarojen suhteesta
 muuhun varallisuuteen (prosentteina);

d) kiinteistön realisointia rajoittavat sopi-
 mukset tai velvoitteet ja niiden määrä;

e) muut kiinteistön vaihdantaan tai ylläpi-
 toon liittyvät, kiinteistön normaalista ylläpi-
 dosta poikkeavat olennaiset velvoitteet.

Kiinteistörahoston on omaisuuden arvosta-
 miseksi annettava 3 momentissa vaaditut tie-
 dot myös paikkakuntakohtaisesti kuitenkin
 siten, ettei vuokrasopimusta koskevien tieto-
 jen luottamuksellisuus vaarannu. Muutokset
 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen tunnusluku-
 jen laskentaperiaatteissa tai esittämisessä on
 selostettava. Tunnuslukujen esittämisen on
 oltava johdonmukaista.

Kiinteistörahoston on annettava 2—4 mo-
 mentissa vaaditut tiedot viimeksi päätyneeltä
 tilikaudelta siitä kiinteistövarallisuudesta,
 joka on ollut kiinteistörahoston omistuksessa

koko tilikauden ajan, lukuun ottamatta kiinteistörahasolain 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettua omaisuutta.

Kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahasolain on annettava lisäksi tiedot olennaisista sijoittajan asemaan vaikuttavista yhtiösopimuksen ehdoista sekä niiden muutoksista, erityisesti siitä, ovatko ja miltä osin kiinteistörahasolain sijoittajat erilaisessa asemassa hallinnoimis- ja taloudellisten oikeuksiensa kanalta.

Lisäksi kiinteistörahasolain on annettava tiedot kommandiittiyhtiön oikeudesta hallinnointipalkkioon, merkintäpalkkioon, lunastuspalkkioon ja muihin palkkioihin, tiedot palkkioiden muutoksista sekä yhtiömiesten panosten maksamisesta ja niiden määrästä.

Kiinteistörahasolain on annettava kuvaus kiinteistörahasolain 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettua kiinteistönjalostustoiminnasta kohdekohtaisesti sekä toimintaan sitoutuneesta omaisuudesta.

Kiinteistörahasolain on annettava kiinteistöomaisuudesta ainakin seuraavat tiedot, jotka on ilmoitettava rahastokohtaisesti viimeksi päättyneeltä tilikaudelta:

1) katsaus olosuhteisiin kiinteistömarkkinoilla, joille kiinteistörahasolain on tehnyt sijoituksia;

2) kiinteistövarallisuuden ostot ja myynnit sekä hankinnat ja luovutukset (euroina);

3) kiinteistörahasolain organisaation kuvaus.

Kiinteistörahasolain on annettava tiedot 2 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettujen luottojen ja saatavien prosentuaalisista muutoksista viimeksi päättyneeltä tilikaudelta.

Jos tämän pykälän tarkoittamat tiedot on esitetty tilinpäätöksessä tai osavuositarkastuksessa, niihin voidaan viitata toimintakertomuksessa tai osavuositarkastuksen selostusosassa.

4 §

Kiinteistönarviointimenetelmän ja -arviointilausunnon vähimmäisvaatimukset

Kiinteistönarviointilausuntoon on sisällytettävä tiedot ainakin:

1) kohteen tyypistä ja sen ympäristöstä;

2) kohteen arvoon vaikuttavista tekijöistä, kuten kaavoitustilanteesta, mahdollisesta rakennuskiellosta sekä markkinatilanteesta;

3) lausunnon käyttötarkoituksesta ja lausunnon ajankohdan vaikutuksesta arvioon;

4) lausuntojen tiheydestä sekä arvioitsijan toimeksiantosopimuksen pituudesta ja toistuvuudesta;

5) lausunnon tilaajasta;

6) keskeisistä arvonnäilytyksen perusteista, kuten pinta-alasta;

7) käytetyistä tietolähteistä ja katselmuksesta;

8) käytetyistä arviointimenetelmistä;

9) käytetyistä tunnusluvuista.

Kiinteistörahasolain ei tarvitse hankkia kohteesta uutta kiinteistönarviointilausuntoa, mikäli arviointiajankohdasta on kulunut vähemmän kuin kolme kuukautta.

5 §

Kiinteistörahasolain osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla

Sen estämättä, mitä arvopaperin ottamisesta pörssilistalle annetun valtiovarainministeriön asetuksen 4 §:n 1 momentissa on määrätty, kiinteistörahasolain osake voidaan ottaa kiinteistörahasolain 11 §:n mukaisesti kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla, kun kiinteistörahasolain luovuttaa asetuksessa mainitut tiedot pörssille viimeksi päättyneeltä tilikaudelta.

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan myös sellaiseen kommandiittiyhtiömuotoiseen kiinteistörahasolain, joka tarjoaa yleisölle mahdollisuuden osallistua yhteisiin kiinteistösijoituksiin kiinteistörahasolain 1 §:n 1 momentissa säädettyllä tavalla.

6 §

Seuraamukset

Tämän asetuksen rikkomisesta on säädetty rangaistus kiinteistörahasolain 26 §:ssä.

7 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 29 päivänä maaliskuuta 2014.

Tällä asetuksella kumotaan annettu valtio-
varainministeriön asetus (819/2007) kiinteis-
törahastolain nojalla annettavien tietojen vä-
himmäisvaatimuksista.

Helsingissä 20 päivänä maaliskuuta 2014

Elinkeinoministeri *Jan Vapaavuori*

Lainsäädäntöneuvos Ilkka Harju