

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 25 mars 2014

233/2014

Finansministeriets förordning

om minimikraven på de uppgifter som ska lämnas med stöd av lagen om fastighetsfonder

Utfärdad i Helsingfors den 20 mars 2014

I enlighet med finansministeriets beslut föreskrivs med stöd av 13 § 3 mom., 16 § 5 mom., 17 § 2 mom., 18 § 5 mom. och 22 § i lagen om fastighetsfonder (1173/1997), sådana de lyder i lagarna 350/2007 och 766/2012:

1 §

Allmänna bestämmelser

Denna förordning innehåller sådana kompletterande bestämmelser till lagen om fastighetsfonder (1173/1997) som avses i lagens 13 § 3 mom., 16 § 5 mom., 17 § 2 mom., 18 § 5 mom. och 22 §.

Denna förordning ska tillämpas på ett sätt som beaktar en fastighetsfonds storlek, juridiska och administrativa struktur samt verksamhetens karaktär och omfattning (proportionalitetsprincipen). Fastighetsfondens styrelse ska godkänna grunderna för tillämpningen av proportionalitetsprincipen.

Bestämmelserna i 3 § i denna förordning kompletterar finansministeriets förordning om prospekt som avses i 3–5 kap. i värdepappersmarknadslagen (1019/2012) och finansministeriets förordning om regelbunden informationsskyldighet för värdepappersemitenter (1020/2012), vilka utfärdats med stöd av värdepappersmarknadslagen (746/2012),

samt finansministeriets förordning om krav för notering av värdepapper på börslistan (1027/2012), vilken utfärdats med stöd av lagen om handel med finansiella instrument (748/2012), till de delar det är fråga om fastighetsfonders informationsskyldighet.

2 §

Kompletterande minimikrav i fråga om stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten

En fastighetsfond ska i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten åtminstone presentera

1) uppgifter om placeringspolitiken samt de detaljerade grunderna för hur fastighetsfondsverksamheten bedrivs, såsom

a) en beskrivning av riskerna samt av principerna för riskhantering och riskspridning,

b) eventuell specialisering inom ett bestämt geografiskt område och grunderna för den,

c) eventuell specialisering enligt fastigheternas användningsändamål och grunderna för den,

d) eventuell annan specialisering än sådan som avses i b- och c-punkten,

e) eventuella andra begränsningar av placeringarna,

f) principerna för de placeringsobjekt och placeringsförfaranden enligt 15 § i lagen om fastighetsfonder som används för skötseln av fastighetsfondens tillgångar, samt fördelningen av tillgångarna på sådana placeringsobjekt,

2) uppgifter om beloppet av och principerna för användningen av främmande kapital,

3) uppgifter om kredittagningsfullmakt, i synnerhet om dess maximibelopp och tidsgräns,

4) uppgifter om arten och omfattningen av sådan i 8 § i lagen om fastighetsfonder avsedd, av bolaget bedriven verksamhet som väsentligen hör ihop med fastighetsfondsverksamheten,

5) en beskrivning av hur servicen gällande fastigheternas förvaltning och underhåll är ordnad,

6) en beskrivning av hur övrig service beträffande fastighetsfondens egendomsförvaltning är ordnad,

7) en beskrivning av hur fastighetsfondens fastighetsvärdering är ordnad,

8) uppgifter om arten och omfattningen av den fastighetsförädlingsverksamhet som avses i 3 § 5 punkten i lagen om fastighetsfonder.

Innan aktien eller andelen upptas som föremål för handel på en reglerad marknad, ska fastighetsfonden i stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten redogöra för var, när och hur värdet av fastighetsfondens aktier eller andelar offentliggörs.

Om ändring av stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten beslutar den i aktiebolagsform drivna fastighetsfondens bolagsstämma, som kan ge fastighetsfondens styrelse fullmakt att inom ramen för denna fullmakt ändra stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten. Om ändring av stadgarna för fastighetsplaceringsverksamheten i en fastighetsfond i kommanditbolagsform bestäms i bolagsavtalet.

3 §

Minimiomfattningen av fastighetsfondernas informationsskyldighet

En fastighetsfond ska offentliggöra de uppgifter som avses i denna paragraf i delårsrapportens redogörelsedel och i bokslutets verksamhetsberättelse.

Fastighetsfonden ska enligt 17 § 2 mom. och 22 § i lagen om fastighetsfonder lämna grundläggande uppgifter om varje enskild fastighet, såsom

1) gatuadress och kommun,

2) vilket år byggnaden färdigställts och genomgått grundlig renovering samt vilket år andra omfattande reparationer genomförts,

3) uthyrbar lägenhetsyta enligt användningsändamål,

4) fastighetsfondens ägarandel i fastigheten.

Fastighetsfonden ska för värdering av egendomen uppgge åtminstone följande uppgifter per fastighetstyp med beaktande av vad som bestäms i 20 § i lagen om fastighetsfonder:

1) indextalen för hyror samt metoderna för beräkning av dessa indextal för senaste räkenskapsperiod, såsom

a) kapacitetsutnyttjande (lokaler som står tomma eller underutnyttjas, räknat i kvadratmeter),

b) uppnådda bruttointäkter,

c) antalet hyresavtal och kunder samt fördelningen av hyresavtalen på basis av årshyran,

d) gällande hyresavtal som går ut (intäkter av dem i euro) per år.

2) formlerna för beräkning av indextalen för fastighetsintäkter för senaste räkenskapsperiod samt faktorer som inverkar på realiseringen av fastigheterna, såsom

a) faktiskt värde på fastigheterna på bokslutsdagen och ändringar i värdet under året,

b) uppnådd nettointäktsggrad,

c) uppgifter om förhållandet mellan fondens likvida tillgångar och annan förmögenhet (i procent),

d) avtal eller förpliktelser som begränsar realiseringen av en fastighet och deras antal,

e) andra sådana väsentliga förpliktelser i

anslutning till omsättningen eller underhållet av en fastighet som avviker från fastighetens normala underhåll.

Fastighetsfonden ska för värdering av egendomen även lämna de uppgifter som krävs i 3 mom. ortsviis, dock så att sekretessen i fråga om uppgifterna i hyresavtalen inte äventyras. För ändringar i principerna för beräkning av de indextal som avses i 2 och 3 mom. eller ändringar i sättet att presentera dem ska redogöras. Presentationen av indextal ska vara konsekvent.

Fastighetsfonden ska lämna de uppgifter som krävs i 2—4 mom. för senaste räkenskapsperiod i fråga om den fastighetsförmögenhet som har varit i fastighetsfondens ägo under hela räkenskapsperioden, med undantag för sådan egendom som avses i 3 § 5 punkten i lagen om fastighetsfonder.

En fastighetsfond i kommanditbolagsform ska dessutom lämna uppgifter om väsentliga villkor i bolagsavtalet som påverkar placerarnas ställning samt om ändringar i dem, särskilt huruvida och till vilken del placerarna i fastighetsfonden försätts i olika ställning gällande administrativa och ekonomiska rättigheter.

Dessutom ska fastighetsfonden lämna uppgifter om kommanditbolagets rätt till förvaltningsarvoden, teckningsprovisioner, inlösningsprovisioner och andra arvoden, uppgifter om ändringar i arvoden samt om betalning av bolagsmännens insatser och om beloppen av dem.

Fastighetsfonden ska för varje objekt ge en beskrivning av den i 3 § 5 punkten i lagen om fastighetsfonder avsedda fastighetsförädlingsverksamheten samt av den egendom som är bunden i verksamheten.

Fastighetsfonden ska om sin fastighetsegendom lämna åtminstone följande uppgifter, som ska meddelas fondvis för senaste räkenskapsperiod:

1) översikt över förhållandena på den fastighetsmarknad där fastighetsfonden har gjort placeringar,

2) köp och försäljning samt anskaffningar och överlåtelser av fastighetsförmögenhet (i euro),

3) beskrivning av fastighetsfondens organisation.

Fastighetsfonden ska lämna uppgifter om

procentuella ändringar i de krediter och fordringar som avses i 2 § 1 mom. 2 punkten för den senaste räkenskapsperioden.

Har de uppgifter som avses i denna paragraf lämnats i bokslutet eller delårsrapporten är det möjligt att hänvisa till dem i verksamhetsberättelsen eller delårsrapportens redogörelse.

4 §

Minimikrav på fastighetsvärderingsmetoder och värderingsutlåtanden

Ett fastighetsvärderingsutlåtande ska åtminstone innehålla uppgift om

- 1) objektets typ och dess omgivning,
- 2) faktorer som inverkar på objektets värde, såsom planläggningssituationen, eventuella byggförbud samt marknadsläget,
- 3) utlåtandets användningsändamål och utlåtandets tidpunktens inverkan på värderingen,
- 4) hur ofta utlåtandena givits samt om hur långt värderarens uppdragsavtal varit och hur ofta det upprepats,
- 5) vem som beställt utlåtandet,
- 6) de viktigaste grunderna för värderingen, såsom arealen,
- 7) de informationskällor som använts och hållande av syn,
- 8) de värderingsmetoder som använts,
- 9) de indextal som använts.

Fastighetsfonden behöver inte skaffa ett nytt värderingsutlåtande om det har förflutit mindre än tre månader från tidpunkten för värderingen av objektet.

5 §

Notering av en fastighetsfonds aktier till handel på en reglerad marknad

Utan hinder av vad som bestäms i 4 § 1 mom. i finansministeriets förordning om krav för notering av värdepapper på börslistan, kan fastighetsfonders aktier upptas till handel på en reglerad marknad i enlighet med 11 § i lagen om fastighetsfonder när fastighetsfonden lämnar börsen de uppgifter gällande senaste räkenskapsperiod som nämns i förordningen.

Vad som bestäms i 1 mom. tillämpas även på sådana fastighetsfonder i kommanditbolagsform som erbjuder allmänheten möjlighet att delta i gemensamma fastighetsplaceringar på det sätt som avses i 1 § 1 mom. i lagen om fastighetsfonder.

6 §

Påföljder

Om straff för brott mot denna förordning bestäms i 26 § i lagen om fastighetsfonder.

Helsingfors den 20 mars 2014

Näringsminister *Jan Vapaavuori*

7 §

Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 29 mars 2014.

Genom denna förordning upphävs finansministeriets förordning om minimikraven på de uppgifter som skall lämnas med stöd av lagen om fastighetsfonder (819/2007).

Lagstiftningsråd Ilkka Harju