

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 tarkemmista 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 kiinteistörahaston varojen hoitamisessa käytettäviä kiinteistörahastolain 15 §:n mukaisia sijoituskohteita ja -menetelmiä sekä varojen jakautumista tällaisiin sijoituskohteisiin;

2) tiedot vieraan pääoman määrästä ja sen käytön periaatteista;

3) tiedot luotonottovaltuutuksesta, etenkin sen enimmäismäärästä ja aikarajasta;

4) tiedot kiinteistörahaston harjoittaman, kiinteistörahastolain 8 §:ssä tarkoitettuun kiinteistörahastotoimintaan olennaisesti liittyvän toiminnan laadusta ja laajuudesta;

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

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

7) kuvaus siitä, kuinka kiinteistörahaston kiinteistönarviointi on järjestetty;

8) tiedot kiinteistörahastolain 3 §:n 5 kohdassa tarkoitetun kiinteistönjalostustoiminnan laadusta ja laajuudesta.

Ennen kuin osake tai osuus on otettu kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla, kiinteistörahaston on kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä kerrottava, missä, milloin ja miten kiinteistörahaston osakkeen tai osuuden arvo julkistetaan.

Kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamisesta päättää osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston yhtiökokous, joka voi antaa kiinteistörahaston hallitukselle valtuutuksen muuttaa kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjä valtuutuksen rajoissa. Kommandiittiyhtiömuotoisen kiinteistörahaston kiinteistösijoitustoiminnan sääntöjen muuttamisesta määrätään yhtiösopimuksessa.

3 §

Kiinteistörahastoa koskevan tiedonantovelvollisuuden vähimmäissältö

Kiinteistörahaston on julkistettava tässä pykälässä tarkoitetut tiedot osavuositarkastuksensa selostusosassa ja tilinpäätöksessä toimintakertomuksessa.

Kiinteistörahaston on kiinteistörahastolain 17 §:n 2 momentin ja 22 §:n mukaisesti annettava kiinteistöistä perustiedot kohdekohtaisesti, kuten:

1) katuosoite ja sijaintikunta;

2) rakennuksen valmistumisvuosi, peruskorjausvuosi ja muiden huomattavien korjausten valmistumisvuosi;

3) vuokrattava huoneistoala käyttötarkoituksittain;

4) kiinteistörahaston omistusosuus kiinteistössä.

Kiinteistörahaston on omaisuuden arvostamiseksi annettava ainakin seuraavat tiedot kiinteistötyyppikohtaisesti ottaen huomioon, mitä kiinteistörahastolain 20 §:ssä on säädetty:

1) vuokratunnusluvut sekä vuokratunnuslukujen laskentamenetelmät viimeksi päättyneeltä tilikaudelta, kuten:

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

b) toteutunut bruttotuotto;

c) vuokrasopimusten ja asiakkaiden kappalemäärät sekä vuokrasopimusten jakautuminen vuosivuokran perusteella;

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

2) kiinteistöjen tuottojen tunnuslukujen laskentakaavat viimeksi päättyneeltä tilikaudelta sekä kiinteistöjen realisointiin vaikuttavat 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 sopimukset tai velvoitteet ja niiden määrä;

e) muut kiinteistön vaihdantaan tai ylläpitoon liittyvät, kiinteistön normaalista ylläpidosta poikkeavat olennaiset velvoitteet.

Kiinteistörahaston on omaisuuden arvostamiseksi annettava 3 momentissa vaaditut tiedot myös paikkakuntaakohtaisesti kuitenkin siten, ettei vuokrasopimusta koskevien tietojen luottamuksellisuus vaarannu. Muutokset 2 ja 3 momentissa tarkoitettujen tunnuslukujen laskentaperiaatteissa tai esittämisessä on selostettava. Tunnuslukujen esittämisen on oltava johdonmukaista.

Kiinteistörahaston on annettava 2—4 momentissa vaaditut tiedot viimeksi päättyneeltä tilikaudelta siitä kiinteistövarallisuudesta, joka on ollut kiinteistörahaston omistuksessa

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

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

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

Kiinteistörahaston on annettava kuvaus kiinteistörahastolain 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettusta kiinteistönjalostustoiminnasta kohdekohtaisesti sekä toimintaan sitoutuneesta omaisuudesta.

Kiinteistörahaston on annettava kiinteistöomaisuudestaan ainakin seuraavat tiedot, jotka on ilmoitettava rahastokohtaisesti viimeksi päättyneeltä tilikaudelta:

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

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

3) kiinteistörahaston organisaation kuvaus.

Kiinteistörahaston 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 osavuosikatsauksessa, niihin voidaan viitata toimintakertomuksessa tai osavuosikatsauksen selostusosassa.

4 §

Kiinteistönarviointimenetelmän ja -arviointilausunnon vähimmäisvaatimukset

Kiinteistönarviointilausuntoon on sisällyttävä tiedot ainakin:

1) kohteen tyyppistä 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 arvonmäärityksen perusteista, kuten pinta-alasta;

7) käytetyistä tietolähteistä ja katselmuksesta;

8) käytetyistä arviointimenetelmistä;

9) käytetyistä tunnusluvuista.

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

5 §

Kiinteistörahaston osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla

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

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

6 §

Seuraamukset

Tämän asetuksen rikkomisesta on säädetty rangaistus kiinteistörahastolain 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