



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Investors House Oyj
Mannerheimintie 168 B
00300 Helsinki

Asia

Seuraamusmaksun määrääminen**1 Päätös**

Finanssivalvonta määrää Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008, jäljempänä FivaL) 40 §:n 1 momentin ja 41 §:n 1 momentin nojalla Investors House Oyj:lle¹ (jäljempänä myös yhtiö, Y-tunnus 0717469-5) seuraamusmaksun sen johdosta, että Investors House Oyj on:

- syyskuussa 2013 päätöksen kohdassa 3.1.2 tarkemmin kuvatulla tavalla laiminlyönyt noudattaa arvopaperimarkkinalain (746/2012, jäljempänä AML) 6 luvun 4 §:n 1 momentissa säädettyä jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta jättämällä ilman aiheutonta viivytystä julkistamatta yhtiötä ja sen toimintaa koskevat seikat, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan yhtiön osakkeen arvoon. Yhtiö on jättänyt antamatta tulosvaroituksen, kun sille on käynyt todennäköiseksi, etteivät tilikaudelle 2013 annetut vuokraustoiminnan tulosta koskevat tulevaisuudennäkymät tule toteutumaan
- 19.2.2014 päätöksen kohdassa 3.1.3 tarkemmin kuvatulla tavalla laiminlyönyt noudattaa säänneltyjen tietojen julkistamisessa AML 10 luvun 3 §:n 1 momenttia ja sitä täydentäviä Finanssivalvonnan määräyksiä, kun yhtiö on jättänyt julkistamatta erikseen pörssitiedotteella tilikautta 2014 koskeneet toimintakertomukseen sisältyneet tulevaisuudennäkymät
- 4.2.2016 päätöksen kohdassa 3.1.4 tarkemmin kuvatulla tavalla laiminlyönyt noudattaa säänneltyjen tietojen julkistamisessa AML 10 luvun 3 §:n 1 momenttia ja sitä täydentävää Finanssivalvonnan määräystä, kun yhtiö on jättänyt julkistamatta erikseen pörssitiedotteella tuloskatsaukseen sisältyneet tiedot koko tilikauden 2015 ja tilikauden viimeisen vuosineljänneksen tuloskehityksestä sekä osinkoesityksestä
- 18.3.2016 päätöksen kohdassa 3.1.4 tarkemmin kuvatulla tavalla laiminlyönyt noudattaa säänneltyjen tietojen julkistamisessa AML 10 luvun 3 §:n 2 momenttia ja sitä täydentävää Finanssivalvonnan määräystä, kun yhtiö on jättänyt toimittamatta kansalliseen tiedotevarastoon tilikauden 2015 tilinpäätösasiakirjat, ja

¹ Yhtiön toiminimi oli 6.5.2015 saakka SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

- 18.3.2016 päätöksen kohdassa 3.1.4 tarkemmin kuvatulla tavalla laiminlyönyt noudattaa AML 7 luvun 7 §:n tarkoittaman hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen julkistamisessa valtiovarainministeriön asetuksen (1020/2012) 7 §:n 4 momenttia, kun yhtiö on jättänyt julkistamatta selvityksen toimintakertomuksessa tai erillisenä kertomuksena yhdessä toimintakertomuksen kanssa sekä AML 10 luvun 3 §:n 1 ja 2 momenttia, kun säännelyihin tietoihin kuuluvaa selvitystä ei ollut yhdessä toimintakertomuksen kanssa toimitettu keskeisille tiedotusvälineille, tiedotevarastoon eikä asetettu saataville yhtiön verkkosivuille.

Seuraamusmaksun suuruus on kolmekymmentäviisituhatta (35 000) euroa ja se määrätään maksettavaksi valtiolle. Seuraamusmaksun täytännönpanosta huolehtii Oikeusrekisterikeskus.

Finanssivalvonnan johtokunta on päättänyt seuraamusmaksun määräämisestä kokouksessaan 22.11.2016.

2 Kuuleminen

Finanssivalvonta varasi 20.6.2016 ja 29.8.2016 päivätyillä kirjeillään yhtiölle hallintolain (434/2003) 34 §:n mukaisesti ennen asian ratkaisemista tilaisuuden lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Yhtiö vastasi Finanssivalvonnalle 15.8.2016 ja 20.9.2016 päivätyillä kirjeillään.

3 Päätöksen perustelut

Yhtiön osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä säännellyllä markkinalla. Yhtiö on FivaL 5 §:n 1 kohdassa tarkoitettu muu finanssimarkkinoilla toimiva.

3.1 Tiedonantovelvollisuutta ja säänneltyjen tietojen julkistamista koskevat laiminlyönnit

3.1.1 Sovellettavat säännökset ja määräykset²

AML 1 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan arvopaperien ja muiden rahoitusvälineiden markkinoinnissa ja vaihdannassa, joka tapahtuu elinkeinotoiminnassa, sekä täytettäessä tämän lain mukaista tiedonantovelvollisuutta ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja.

AML 2 luvun 11 §:n mukaan julkistamisella tarkoitetaan AML:ssa säänneltyjen tietojen toimittamista sijoittajien saataville, Finanssivalvonnalle ja asianomaiselle säännellylle markkinalle 10 luvun 3 ja 4 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

² Voimassa laiminlyöntien tapahtumahetkellä.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

AML 6 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla olevan arvopaperin liikkeeseenlaskijan on ilman aiheetonta viivytystä julkistettava kaikki sellaiset päätöksensä sekä liikkeeseenlaskijaa ja sen toimintaa koskevat seikat, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan mainitun arvopaperin arvoon.

AML 7 luvun 7 §:n mukaan liikkeeseenlaskijan on esitettävä toimintakertomuksessa tai erillisessä kertomuksessa selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästään.

AML 10 luvun 2 §:n mukaan säännellyillä tiedoilla tarkoitetaan AML:ssa liikkeeseenlaskijan julkistettaviksi 6–9 ja 11 luvussa säädettyjä tietoja.

AML 10 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan liikkeeseenlaskijan on julkistettava säännellyt tiedot siten, että nopea ja tasapuolinen tiedonsaanti voidaan turvata. Liikkeeseenlaskijan on toimitettava tiedot keskeisille tiedotusvälineille sekä asetettava ne saataville liikkeeseenlaskijan internetsivuille. AML 10 luvun 3 §:n 2 momentin mukaan liikkeeseenlaskijan on lisäksi toimitettava säännellyt tiedot valtiovarainministeriön nimeämään tiedotevarastoon, Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle säännellyn markkinan ylläpitäjälle.

Arvopaperin liikkeeseenlaskijan säännöllisestä tiedonantovelvollisuudesta annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1020/2012) 7 §:n 4 momentin mukaan annettaessa hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskeva selvitys erillisenä kertomuksena, on se julkistettava yhdessä toimintakertomuksen kanssa. Tiedot voidaan myös antaa toimintakertomuksessa erillisenä kohtana.

Finanssivalvonnan liikkeeseenlaskijan tiedonantovelvollisuudesta antamien määräysten ja ohjeiden 7/2013 (jäljempänä MOK 7/2013) luvun 11.2.1 kohdan 6 määräyksen mukaan säännellyt tiedot on toimitettava tiedotusvälineille täydellisinä ja muokkaamattomina, mikä tarkoittaa sitä, että julkistettava tiedote on tiedotteen teknisistä ominaisuuksista riippumatta tiedostomuodoltaan yhtenäinen kokonaisuus. Tiedotteen osan korvaaminen hyperlinkillä tai liitetiedostolla ei täytä vaatimusta tiedotteen julkistamisesta muokkaamattomana ja lyhentämättömänä. Luvun 11.2.1 kohdan 7 määräyksen mukaan säännöllisen tiedonantovelvollisuuden raporttien julkistamisen osalta riittää kohdassa 6 määrätystä poiketen, että tiedotusvälineille toimitetaan tiedotteella näihin raportteihin sisältyvät tiedot, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan arvopaperin arvoon, sekä tieto siitä, että raportti on julkistettu. Tiedotteessa on myös kerrottava, mistä raportti on sijoittajien saatavilla. Asianomaisen säännellyn markkinan ylläpitäjälle ja tiedotevarastoon toimitettavassa tiedotteessa tulee olla täydellinen säännöllisen tiedonantovelvollisuuden raportti liitteenä.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Kirjanpitolain (1336/1997, jäljempänä KPL) 3 luvun 1 §:n 6 momentin mukaan sen lisäksi, mitä 5 momentissa säädetään, toimintakertomuksessa tulee esittää tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen ja arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä sekä selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta.

3.1.2 Tulosvaroituksen antamatta jättäminen vuonna 2013

Yhtiön tilikaudelle 2013 esittämät tulevaisuudennäkymät

Yhtiö esitti 13.2.2013 julkistetussa konsernin tilinpäätöstiedotteessa tilikaudelle 2013 seuraavan tulevaisuudennäkymän: "Liikevaihdon odotetaan vuokraustoiminnan osalta nousevan jonkin verran kuluvana tilikautena. Samalla ennakoidaan vuokraustoiminnan tuloksen paranevan. Arvopaperisijoitusten osalta tulos riippuu täysin kurssikehityksestä sekä yleisen korkotason kehityksestä." Yhtiö toisti edellä mainitun tulevaisuudennäkymän 20.2.2013 julkistetussa toimintakertomuksessa.

Yhtiö esitti 7.5.2013 julkistetussa johdon osavuotisessa selvityksessä tilikaudelle 2013 seuraavan tulevaisuudennäkymän: "Tämän hetkisen arvion mukaan kuluvan tilikauden tulos vuokratuottojen osalta paranee edellisvuoteen verrattuna." Yhtiö ei 30.8.2013 julkistetussa osavuosikatsauksessa eikä 7.11.2013 julkistetussa johdon osavuotisessa selvityksessä enää esittänyt tulevaisuudennäkymiä. Yhtiö ei myöskään ilmoittanut, etteivät aikaisemmin vuonna 2013 esitetyt tulevaisuudennäkymät olisi enää voimassa.

Finanssivalvonta pyysi 4.4.2014 päivätyllä selvityspyynnöllä yhtiötä selvittämään, mitä yhtiö tarkoitti käyttämillään ilmaisuilla "vuokraustoiminnan tulos" ja "tulos vuokratuottojen osalta". Yhtiön 14.4.2014 päivätyyn selvityksen mukaan termeillä tarkoitetaan tulosta, joka yhtiön toiminnasta syntyy, kun ei oteta huomioon muita tulokseen vaikuttavia eriä, jotka ovat rahoitusarvopapereiden tuotoista tai kuluista johtuvia eriä.

Finanssivalvonta pyysi 9.5.2014 päivätyllä lisäselvityspyynnöllä yhtiöltä laskelmaa liikevoiton ja tuloksen jakautumisesta vuokraustoiminnan tulokseen ja rahoitusarvopapereiden tuottoihin tilikaudella 2013. Yhtiön 16.5.2014 päivätyyn selvityksen mukaan liikevoitto oli muodostunut pelkästään vuokraustoiminnasta ja rahoitusarvopapereiden tuotto vaikutti vasta konsernin tulokseen ennen veroja.

Yhtiön tilikaudelle 2013 esittämien tulevaisuudennäkymien toteutuminen

Yhtiön 13.2.2014 julkistaman tilinpäätöstiedotteen mukaan konsernin liikevoitto tilikaudelta 2013 oli 11 000 euroa, kun se tilikaudella 2012 oli ollut 58 000 euroa. Tilinpäätöstiedotteen mukaan vuokratuotoista ja käyttökorvauksista koostunut konsernin liikevaihto tilikaudella 2013 oli 662 000 euroa, kun se tilikaudella 2012 oli ollut 647 000 euroa.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Yhtiön Finanssivalvonnalle toimittaman konsernin laajan tuloslaskelman mukaan tilikauden 2013 liikevoitto, tulos ennen veroja, tilikauden tulos ja tilikauden laaja tulos laskivat sekä vuokraustoiminnan että rahoitusarvopaperien osalta tilikauteen 2012 verrattuna.

Yhtiö totesi Finanssivalvonnalle antamissaan 14.4.2014 ja 3.6.2014 päivätyissä selvityksissä, että yhtiön tilikauden 2013 tulos vuokraustoiminnan osalta oli jäänyt ennakoitua pienemmäksi. Yhtiö oli arvioinut alkuvuodesta 2013 liikevaihdon kasvavan tilikautena enemmän kuin tapahtui, sillä vuokratuissa hotellitiloissa alkuvuonna 2013 tehty peruskorjausremontti oli vaikuttanut arvioitua enemmän liikevaihtoon ja kustannuksiin. Lisäksi peruskorjaustoiminnan vuoksi poistojen kasvu edelliseen vuoteen verrattuna oli pienentänyt tulosta. Yhtiön mukaan ennakkoon ei ollut kyetty riittävästi huomioimaan myöskään talouden taantuman vaikutusta.

Yhtiö seurasi 3.6.2014 selvityksen mukaan tilikauden aikana tuloksen kehitystä noin neljän kuukauden välein tehtävin tuloslaskelmin ja vuokrien kertymistä kuukausittain. Yhtiöllä tai konsernilla ei ollut euromääräistä budjettia tai sisäistä tulosennustetta vuokraustoiminnan osalta 2013. Yhtiön mukaan seurannassa oli käytetty vertailutietoina edellisen vuoden toteutuneita lukuja. Yhtiö totesi liiketoiminnan olleen melko stabiilia, joten julkistettu tulosennuste oli laadittu edellisen tilikauden toteuman perusteella ottamalla huomioon liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat muutokset yhtiön toiminnassa ja toimintaympäristössä.

Yhtiön Finanssivalvonnalle toimittamien sisäisten tuloslaskelmaraporttien (suomalainen kirjanpitokäytäntö, FAS) per 30.4.2013 ja 31.8.2013 sekä konsernituloksen per 30.6.2013 mukaan konsernin liikevoitto oli jo huhtikuussa 2013 ollut edellisvuotta alhaisemmalla tasolla ja vuoden 2013 kahdeksan ensimmäisen kuukauden aikana noin 80 % pienempi kuin vastaavana ajankohtana tilikaudella 2012. Yhtiön 30.8.2013 julkistaman osavuosikatsauksen mukaan vuoden 2013 kuuden ensimmäisen kuukauden konsernin liikevoitto oli lähes 30 % pienempi kuin vastaavana ajankohtana tilikaudella 2012. Vuoden 2013 konsernitilinpäätöksen mukaan konsernin liikevoitto oli laskenut tilikaudella 2013 noin 80 % edellisestä tilikaudesta.

Yhtiön 15.8.2016 antama selvitys kuulemiskirjeen johdosta

Yhtiö toteaa muun muassa, että tilikautta 2013 koskeva näkymä oli 13.2.2013 annettu tilanteessa, jossa tarkkojen arvioiden antaminen oli hyvin vaikeaa, minkä johdosta tulevaisuudennäkymää ei ollut sidottu yhtiön koko toiminnan tulokseen. Sen sijaan oli käytetty ilmaisuja ”liikevaihto vuokraustoiminnan osalta” ja ”vuokraustoiminnan tulos”. Yhtiö korostaa, että vuokraustoiminnasta muodostuva liikevaihto oli kasvanut edellisvuoteen verrattuna kaksi prosenttia, joten annettu näkymä oli osunut kohtuullisen hyvin kohdalleen. Yhtiö toteaa myös vuokratuottojen kasvaneen kaksi prosenttia.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Yhtiö kertoo, että vuokraustoiminnan tulokselle ei ole selkeää vakiintunutta määritelmää. Yhtiö on vuonna 2014 Finanssivalvonnalle antamissaan vastineissa ja laskelmissa esittänyt, mitä käsitteellä on tuolloin tarkoitettu. Lisäksi yhtiö kuvaa nyt mitä yleisemmin arvioiden vuokraustoiminnan tuloksella tarkoitetaan ja vuokraustoiminnassa onnistumista kuvaavia mahdollisia mittareita (vuokratuotot tai vuokratuotot, joista on vähennetty ylläpitokuluja). Yhtiön mukaan molempien, osin oletettavaan perustuvien mittareiden perusteella voisi arvioida myös vuokraustoiminnan tuloksen parantuneen.

Yhtiö korostaa myös, että hotelli kiinteistöjen liikevaihtosidonnaisen vuokrasopimuksen tuotot olivat sen tiedossa vasta helmikuussa 2014. Yhtiön mukaan vuokraustoiminta oli vuonna 2013 kehittynyt positiivisesti siten, että vuokraustoiminnan tuotot olivat kasvaneet kaksi prosenttia, mikä vastasi annettuja tulevaisuudennäkymiä.

Yhtiö toteaa Maakunnan Asunnot Oy:n johtaman konsortion tehneen syksyllä 2014 vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen yhtiön osake-enemmistöstä. Ostokonsortio ei nähnyt vuoden 2013 näkymiä koskevaa tiedotamista puutteellisenä eikä ongelmallisena. Yhtiö korostaa parhaalla käytettävissä olevalla tavalla esittäneensä näkemyksensä tulevaisuuden näkymistä 2013 tilanteessa, jossa yhtiön silloinen pääkohde oli saneeraus ja uuden liikevaihtosidonnaisen vuokrasopimuksen kohteena. Kokonaisuutena ja euroina arvioiden erot vaikuttavat kohtuullisen pieniltä.

Finanssivalvonnan kanta

Yhtiön esittämä tulevaisuudennäkymä

Yhtiön liiketoiminta koostui kahden kiinteistöyhtiön tilojen vuokraamisesta, ja yhtiön taloudellinen kehitys oli riippuvainen näiden liiketilojen vuokraustoiminnan menestyksestä ja vuokrasopimusten jatkumisesta. Yhtiön 13.2.2013 tilikaudelle 2013 esittämä arvio todennäköisestä tulevasta positiivisesta kehityksestä (tulevaisuudennäkymät) oli vuokraustoiminnan liikevaihdon osalta yleisluonteinen tulevaisuudennäkymä ja vuokraustoiminnan tuloksen osalta tulosennuste.

Yhtiö on todennut esittäneensä tulevaisuudennäkymät tilanteessa, jossa tarkkojen arvioiden esittäminen oli vaikeaa. Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan AML 1 luvun 3 §:n harhaanjohtavan tiedon antamisen kielto edellyttää, että tulevaisuudennäkymiä annettaessa noudatetaan asianmukaista huolellisuutta ja varovaisuutta, otetaan huomioon liiketoimintaan liittyvät merkittävät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät ja pitäydytään arvioissa, jotka voidaan perustellusti esittää. Tilanteissa, joissa tulevaisuudennäkymien antamiseen liittyy merkittävästi epävarmuustekijöitä, on lisäksi arvioitava voiko näkymiä antaa tulosennusteena lainkaan niiden mahdollisen harhaanjohtavuuden vuoksi. Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan jul-



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

kistetuissa tulevaisuudennäkymissä käytettyjen ilmaisujen on oltava mahdollisimman yksiselitteisiä, selkeitä ja ymmärrettäviä. Annettaessa tulevaisuudennäkymät tulosennusteina, niissä tulisi ilmaista yksiselitteisesti mihin tulokseen ennuste viittaa. Säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden liikkeeseenlaskijan tulevaisuudennäkymissä esitettyä informaatiota arvioidaan muidenkin sijoittajien kuin ammattimais-ten kiinteistösijoittajien näkökulmasta.

Yhtiö on epävarmuustekijöistä huolimatta antanut yleisluonteisen tulevaisuudennäkymän lisäksi myös tulosennusteen käyttäen niissä ilmaisuja ”liikevaihto vuokraustoiminnan osalta”, ”vuokraustoiminnan tulos” ja ”tulos vuokratuottojen osalta”. Tilikausia 2012 ja 2013 koskevien tilinpäätöstiedo-otteiden ja konsernituloslaskelmien liitetietojen mukaan konsernin liikevaihto koostui vuokratuotoista ja käyttökorvauksista.

Finanssivalvonta tiedusteli vuonna 2014 yhtiöltä kahdesti nimenomaisesti mitä yhtiön tulevaisuudennäkymissä käyttämät tulosta koskevat ilmaisut tarkoittivat. Yhtiö ei ollut käyttänyt ilmaisuja muissa julkistamisissaan tie-doissa. Finanssivalvonnalle antamien selvityksien mukaan yhtiö tarkoitti vuokraustoiminnan tuloksella ja tuloksella vuokratuottojen osalta liikevoittoa, joka oli koostunut ainoastaan vuokraustoiminnasta. Finanssivalvonta katsoo, että yhtiön kuulemiskirjeen johdosta antamassa selvityksessä esit-tämällä määritelmillä, jotka poikkeavat yhtiön aikaisemmin esittämistä määritelmistä ja julkistamista tiedoista, ei ole merkitystä tulevaisuudennä-kymien sisällön arvioinnissa.

Tulevaisuudennäkymien toteutuminen

Vuokratuotoista ja käyttökorvauksista koostunut konsernin liikevaihto tili-kaudella 2013 oli 662 000 euroa, kun se tilikaudella 2012 oli ollut 647 000 euroa. Liikevaihdon noin kahden prosentin kasvu vastasi annettua tulevai-suudennäkymää.

Konsernin tilikauden 2013 tulos vuokraustoiminnan osalta eli liikevoitto ei vastannut tilikaudelle 13.2.2013 ja 7.5.2013 esitettyjä tulevaisuudennäky-miä, joiden mukaan vuokraustoiminnan tuloksen oli arvioitu paranevan. Konsernin liikevoitto tilikaudelta 2013 oli vain 11 000 euroa eli noin 80 % pienempi kuin tilikauden 2012 liikevoitto 58 000 euroa. Myös konsernin tulos ennen veroja, tilikauden tulos ja tilikauden laaja tulos olivat laskeneet sekä vuokraustoiminnan että rahoitusarvopaperien osalta. Yhtiö on myös itse todennut vuonna 2014 Finanssivalvonnalle antamissaan selvityksissä, että tilikauden 2013 tulos vuokraustoiminnan osalta oli jäänyt ennakoitua pienemmäksi. Toisin kuin yhtiö kuulemiskirjeen johdosta antamassa selvi-tyksessä esittää, Finanssivalvonta katsoo, että yhtiön 2013 tilikauden vuokraustoiminnan tulos ei ollut parantunut tilikauteen 2012 verrattuna, vaan se oli heikentynyt edellä todetusti.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Tulosvaroituksen antaminen

AML 6 luvun 4 §:n 1 momentti edellyttää, että muutos liikkeeseenlaskijan ennakoidussa tuloksessa, taloudellisen aseman kehityksessä tai tulevaisuudennäkymissä julkistetaan tulosvaroituksena ilman aiheetonta viivytystä, jos muutos on omiaan olennaisesti vaikuttamaan liikkeeseenlaskijan arvopaperin arvoon.

AML 6 luvun 4 §:n 1 momentti edellyttää lisäksi, että liikkeeseenlaskija seuraa julkistamiensa tulevaisuudennäkymien toteutumista huolellisesti ja mahdollisimman ajantasaisesti.³ Jotta liikkeeseenlaskija voi perustellusti arvioida tarvetta tulosvaroituksen antamiseen, tulee sen raportointijärjestelmien tuottaa johdolle ajantasaisesti tietoa liikkeeseenlaskijan taloudellisen tilan kehityksestä. Yhtiöllä ei kuitenkaan vuonna 2013 ollut euromääräistä budjettia tai sisäistä tulosennustetta vuokraustoiminnan osalta ja se seurasi tuloksen kehitystä käyttäen vertailutietoina edellisen vuoden toteutuneita lukuja.

Yhtiö on todennut, että liikevaihtosidonnaisen vuokrasopimuksen tuotot olivat sen tiedossa vasta helmikuussa 2014. Sillä seikalla, että lopulliset vuokratuotot olivat selvillä vasta tällöin, ei ole merkitystä tulosvaroituksen antamisen arvioinnin kannalta. Yhtiön olisi tullut seurata myös päävuokra-kohteen liikevaihdon kertymistä ajantasaisesti tilikauden aikana, kun otetaan huomioon yhtiön tiedossa ollut päävuokra-kohteen peruskorjausremontti ja uusi liikevaihtosidonnainen vuokrasopimus. Yhtiön olisi tullut erityistä huolellisuutta noudattaen sekä arvioida tulevaisuudennäkyvän antamista tulosennusteena että myös seurata annettujen tulevaisuudennäkyvien toteutumista tilikauden aikana ja näin pystyä ennakoimaan, että myös liikevaihtosidonnaiset vuokratuotot tulisivat tilikaudella 2013 jäämään pieniksi. Konsernitilinpäätöksen liitetietojen mukaan liikevaihtoon sidotut vuokrat tilikaudella 2013 olivat vain 6 219 euroa.⁴

Yhtiö laati ajankohdilta 30.4.2013, 30.6.2013 ja 31.8.2013 sisäiset tuloslaskelmaraportit ja julkisti kuuden kuukauden osavuosikatsauksen 30.8.2013. Yhtiön olisi viimeistään tilanteesta 31.8.2013 laaditun sisäisen tuloslaskelmaraportin perusteella pitänyt ymmärtää, että tilikaudelle 2013 annetun vuokraustoiminnan tulosta koskevan ennusteen saavuttaminen oli epätodennäköistä. Muutos tulevaisuudennäkymissä oli olennainen ja siten omiaan vaikuttamaan olennaisesti yhtiön osakkeen arvoon, minkä johdosta yhtiölle syntyi AML 6 luvun 4 §:n 1 momentin nojalla velvollisuus antaa tulosvaroitusta ilman aiheetonta viivytystä.

Edellä esitetyillä perusteilla Finanssivalvonta toteaa, että yhtiö on syyskuussa 2013 laiminlyönyt noudattaa AML 6 luvun 4 §:n 1 momentissa

³ ks. HE 137/2004 vp s. 52-53.

⁴ Tilikaudella 2012 tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat olivat noin 8 900 euroa.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

säädettyä jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta jättämällä ilman aiheutonta viivytystä julkistamatta yhtiötä ja sen toimintaa koskevat seikat, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan yhtiön osakkeen arvoon. Yhtiö on jättänyt antamatta tulosvaroituksen, kun sille on käynyt todennäköiseksi, etteivät tilikaudelle 2013 annetut vuokraustoiminnan tulosta koskevat tulevaisuudennäköykymät tule toteutumaan.

3.1.3 Tilikauden 2014 tulevaisuudennäkymien julkistaminen

Yhtiön menettely

Yhtiö esitti 19.2.2014 julkistetussa toimintakertomuksessa KPL 3 luvun 1 §:n 6 momentin edellyttämän arvion todennäköisestä tulevasta kehityksestä (tulevaisuudennäköykymät) tilikaudelle 2014. Arvion mukaan liikevaihdon odotettiin vuokraustoiminnan osalta nousevan jonkin verran kuluvana tilikautena ja samalla ennakoitiin vuokraustoiminnan tuloksen paranevan. Yhtiö ei julkistanut tätä tulevaisuudennäköykymää erikseen pörssitiedotteella, vaan tulevaisuudennäköykymä sisältyi ainoastaan 19.2.2014 annetun tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen julkistamista koskevan pörssitiedotteen SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj Tilinpäätös 2013 -nimiseen liitteeseen. Pörssitiedotteen mukaan yhtiön vuosikertomus vuodelta 2013 oli nähtävillä myös yhtiön verkkosivuilla.

Yhtiön Finanssivalvonnalle antaman 14.4.2014 päivätyn selvityksen mukaan se ei ollut arvioinut tulevaisuudennäköykymää kokonaisuutena osakkeen arvoon olennaisesti vaikuttavaksi tiedoksi. Yhtiön mukaan voimassa oleva AML ei edellyttänyt arvion julkistamista pörssitiedotteella.

Yhtiön 15.8.2016 antama selvitys kuulemiskirjeen johdosta

Yhtiön mukaan kyse oli inhimillisestä virheestä. Yhtiö toteaa muun muassa, että tulevaisuudennäköykymää koskeva tieto on ollut sijoittajien saatavilla tiedotteen liitteenä ja yhtiön verkkosivuilla olleessa toimintakertomuksessa, mutta ei annetussa tiedotetekstissä.

Finanssivalvonnan kanta

AML 10 luvun 2 §:n mukaan säännellyillä tiedoilla tarkoitetaan muun muassa liikkeeseenlaskijan julkistettavaksi AML 6 ja 7 luvuissa säädetyt tiedot. Yhtiön esittämät tilikautta 2014 koskevat tulevaisuudennäköykymät sisältyivät tilikautta 2013 koskeneeseen toimintakertomukseen, joka on AML 7 luvussa tarkoitettu säännöllisen tiedonantovelvollisuuden raportti.

Toimintakertomuksessa esitetty arvio vuokraustoiminnan liikevaihdosta ja vuokraustoiminnan tuloksesta oli AML 6 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu ilman aiheutonta viivytystä julkistettava seikka, joka on omiaan olennaisesti vaikuttamaan yhtiön osakkeen arvoon. AML 10 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan säännellyt tiedot on julkistettava siten, että nopea ja tasa-



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

puolinen tiedonsaanti voidaan turvata. Finanssivalvonnan antamien määräyksien⁵ mukaan tiedotteen osan korvaaminen liitetiedostolla ei täytä vaatimusta tiedotteen julkistamisesta muokkaamattomana ja lyhentämättömän. Vaikka toimintakertomus voidaan julkistaa tiedotteen liitteenä, siihen sisältynyt tulevaisuudennäkymä olisi pitänyt julkistaa joko erillisellä pörssitiedotteella tai varsinaisena tiedotetekstinä siinä pörssitiedotteessa, jolla tilinpäätös ja toimintakertomus julkistettiin.

Tilikauden 2014 tulevaisuudennäkymien julkistaminen ainoastaan 19.2.2014 annetun pörssitiedotteen liitteenä olleeseen tilinpäätökseen ja yhtiön verkkosivuilla saatavilla olleeseen vuosikertomukseen sisältyneessä toimintakertomuksessa ei täyttänyt AML 10 luvun 3 §:n 1 momentissa ja Finanssivalvonnan antamissa määräyksissä säänneltyjen tietojen julkistamisella asetettuja vaatimuksia.

Edellä esitetyillä perusteilla Finanssivalvonta toteaa, että yhtiö on 19.2.2014 laiminlyönyt noudattaa säänneltyjen tietojen julkistamisessa AML 10 luvun 3 §:n 1 momenttia ja sitä täydentäviä Finanssivalvonnan määräyksiä, kun yhtiö on jättänyt julkistamatta erikseen pörssitiedotteella tilikautta 2014 koskeneet toimintakertomukseen sisällyneet tulevaisuudennäkymät.

3.1.4 Säänneltyjen tietojen julkistaminen vuonna 2016

Yhtiön menettely

Tilikauden 2015 tulostiedotteen julkistaminen

Yhtiö julkisti 4.2.2016 pörssitiedotteen, jonka mukaan yhtiön tulostiedote vuodelta 2015 on julkaistu liitteenä ja yhtiön verkkosivuilla. Pörssitiedotteen liitteenä olevassa tulokatsauksessa kerrottiin muun muassa koko tilikauden 2015 ja tilikauden viimeisen vuosineljänneksen tuloskehityksestä sekä osinkoesityksestä.

Tilikauden 2015 tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen julkistaminen

Yhtiö julkisti 18.3.2016 pörssitiedotteena kutsun varsinaiseen yhtiökokoukseen. Kutsun mukaan "Yhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus julkaistaan 18.3.2016 ja ne ovat siitä alkaen saatavilla yhtiön kotisivuilla". Säännöllisen tiedonantovelvollisuuden raporteihin kuuluvat tilikauden 2015 tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus olivat saatavilla yhtiön verkkosivuilla, mutta kansalliseen tiedotevarastoon toimitettuun tiedotteeseen ei ollut liitetty näitä tilinpäätösasiakirjoja.

Hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen julkistaminen

Yhtiö ei 18.3.2016 julkistanut toimintakertomuksessa tai erillisenä kertomuksena yhdessä toimintakertomuksen kanssa AML 7 luvun 7 §:n edellyttämää selvitystä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä vuodelta 2015. Yhtiö ei

⁵ MOK 7/2013, luku 11.2.1 kohdat 6 ja 7.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

toimittanut selvitystä keskeisille tiedotusvälineille, asettanut selvitystä saataville verkkosivuilleen eikä toimittanut selvitystä tiedotevarastoon.

Finanssivalvonnan kehotuksesta 23.3.2016 yhtiö asetti selvityksen verkkosivuilleen ja julkisti tiedon siitä, että selvitys on saatavilla verkkosivuilla sekä toimitti selvityksen tiedotteen liitteenä tiedotevarastoon.

Yhtiön 20.9.2016 antama selvitys kuulemiskirjeen johdosta

Yhtiön mukaan kaikki säännellyt tiedot ovat olleet löydettävissä verkkosivujen arkistot-osiosta. Yhtiö toteaa, että tiedottamisessa helmi-maaliskuussa 2016 oli tapahtunut joitakin inhimillisiä virheitä.

Finanssivalvonnan kanta

AML 10 luvun 2 §:n mukaan säännellyillä tiedoilla tarkoitetaan muun muassa liikkeeseenlaskijan julkistettavaksi AML 6 ja 7 luvuissa säädettyjä tietoja.

Yhtiön tuloksatsauksessa esitetyt tiedot koko tilikauden 2015 ja tilikauden viimeisen neljänneksen tuloskehityksestä sekä osinkoesityksestä olivat AML 6 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettuja ilman aiheutonta viivytystä julkistettavia seikkoja, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan yhtiön osakkeen arvoon. AML 10 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan säännellyt tiedot on julkistettava siten, että nopea ja tasapuolinen tiedonsaanti voidaan turvata. Finanssivalvonnan antaman määräyksen⁶ mukaan tiedotteen osan korvaaminen liitetiedostolla ei täytä vaatimusta tiedotteen julkistamisesta muokkaamattomana ja lyhentämättömänä, jonka vuoksi tiedot olisi pitänyt julkistaa joko erillisellä pörssitiedotteella tai varsinaisena tiedotekstinä siinä pörssitiedotteessa, jolla tuloksatsaus julkistettiin. Keskeisten säänneltyjen tietojen julkistaminen ainoastaan 4.2.2016 annetun pörssitiedotteen liitteenä ja yhtiön verkkosivuilla olleessa tuloksatsauksessa ei täyttänyt AML 10 luvun 3 §:n 1 momentissa ja Finanssivalvonnan antamassa määräyksessä säänneltyjen tietojen julkistamiselle asetettuja vaatimuksia.

Säännöllisen tiedonantovelvollisuuden raporteihin kuuluvien tilikauden 2015 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen asettaminen saataville 18.3.2016 yhtiön verkkosivuille ilman, että niitä oli toimitettu tiedotevarastoon pörssitiedotteen liitteenä, ei täyttänyt AML 10 luvun 3 §:n 2 momentissa ja Finanssivalvonnan antamassa määräyksessä⁷ säänneltyjen tietojen julkistamiselle asetettuja vaatimuksia.

AML 7 luvun 7 §:n mukaan liikkeeseenlaskijan on esitettävä toimintakertomuksessa tai erillisessä kertomuksessa selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä. Yhtiö ei julkistanut tätä säännöllisen tiedonantovelvollisuuden

⁶ MOK 7/2013 luku 11.2.1 kohta 6.

⁷ MOK 7/2013 luku 11.2.1 kohta 7.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

raportteihin kuuluvaa vuotta 2015 koskevaa selvitystä 18.3.2016 julkistamassa toimintakertomuksessa tai erillisenä kertomuksena yhdessä toimintakertomuksen kanssa valtiovarainministeriön asetuksen (1020/2012) 7 §:n 4 momentin mukaisesti. Yhtiö ei AML 10 luvun 3 §:n 1 ja 2 momenttien edellyttämällä tavalla toimittanut säännelyihin tietoihin kuuluvaa selvitystä yhdessä toimintakertomuksen kanssa keskeisille tiedotusvälineille, tiedotevarastoon eikä asettanut selvitystä saataville verkkosivuilleen. Vasta Finanssivalvonnan kehotuksesta 23.3.2016 yhtiö julkisti edellä mainitun selvityksen.

Edellä esitetyillä perusteilla Finanssivalvonta toteaa, että yhtiö on laiminlyönyt

- 4.2.2016 noudattaa säännelyjen tietojen julkistamisessa AML 10 luvun 3 §:n 1 momenttia ja sitä täydentävää Finanssivalvonnan määräystä, kun yhtiö on jättänyt julkistamatta erikseen pörssitiedotteella tuloskatsaukseen sisältyneet tiedot koko tilikauden 2015 ja tilikauden viimeisen vuosineljänneksen tuloskehityksestä sekä osinkoesityksestä
- 18.3.2016 noudattaa säännelyjen tietojen julkistamisessa AML 10 luvun 3 §:n 2 momenttia ja sitä täydentävää Finanssivalvonnan määräystä, kun yhtiö on jättänyt toimittamatta kansalliseen tiedotevarastoon tilikauden 2015 tilinpäätösasiakirjat, ja
- 18.3.2016 laiminlyönyt noudattaa AML 7 luvun 7 §:n tarkoittaman hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen julkistamisessa valtiovarainministeriön asetuksen 7 §:n 4 momenttia, kun yhtiö on jättänyt julkistamatta selvityksen toimintakertomuksessa tai erillisenä kertomuksena yhdessä toimintakertomuksen kanssa sekä AML 10 luvun 3 §:n 1 ja 2 momenttia, kun säännelyihin tietoihin kuuluvaa selvitystä ei ollut yhdessä toimintakertomuksen kanssa toimitettu keskeisille tiedotusvälineille, tiedotevarastoon eikä asetettu saataville yhtiön verkkosivuille.

3.2 Seuraamusmaksun määräämisen edellytysten täyttyminen ja seuraamusmaksun määrä

3.2.1 Laiminlyönteihin soveltuva hallinnollinen seuraamus⁸

AML 15 luvun 2 §:n⁹ mukaan FivaL 40 §:n 1 momentissa tarkoitettuja säännöksiä, joiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta määrätään seuraamusmaksu, ovat muun muassa AML 6 luvun 4 §:n, 7 luvun 7 §:n ja 10 luvun 3 §:n 1 momentin säännökset tietojen julkistamisesta sekä näitä säännöksiä koskevat tarkemmat säännökset ja määräykset.

⁸ Kohdassa esitetyt säännökset olivat voimassa laiminlyöntien tapahtumahetkellä.

⁹ AML 15 luvun 1 ja 2 §:t on muutettu mm. AML 10 luvun 3 §:n osalta 26.11.2015 voimaan tulleella lailla (1278/2015).



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

AML 15 luvun 1 §:n mukaan FivaL 38 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuja säännöksiä, joiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta määrätään rike-maksu, ovat muun muassa AML 10 luvun 3 §:n 2 momentin säännös säänneltyjen tietojen toimittamisesta ja säännöstä koskevat tarkemmat säännökset ja määräykset.

Päätöksen kohdissa 3.1.2 ja 3.1.3 todettuihin laiminlyönteihin soveltuva hallinnollinen seuraamus on siten FivaL 40 §:ssä tarkoitettu seuraamusmaksu ja kohdassa 3.1.4 todettuihin laiminlyönteihin soveltuva hallinnollinen seuraamus on FivaL 40 §:ssä tarkoitettu seuraamusmaksu ja FivaL 38 §:ssä tarkoitettu rikemaksu.

Finanssivalvonta on käsitellyt hallintolain 25 §:n nojalla kaikki päätöksen kohdissa 3.1.2 - 3.1.4 todetut laiminlyönnit yhdessä ja arvioinut yhtiön tiedonantovelvollisuuteen ja säänneltyjen tietojen julkistamiseen liittyviä laiminlyöntejä yhtenä kokonaisuutena.¹⁰ Finanssivalvonta katsoo, että kahden erillisen taloudellisen hallinnollisen seuraamuksen määrääminen samaan asiakokonaisuuteen kuuluvista laiminlyönneistä ei olisi oikeasuhtaista eikä tarkoituksenmukaista, joten yhtiön menettelyä on perusteltua arvioida yksinomaan FivaL 40 §:ssä tarkoitettua seuraamusmaksun määräämisen kannalta, joka on laiminlyönteihin soveltuva ankarin hallinnollinen seuraamus. Finanssivalvonta katsoo siten, että erillisen rikemaksun määräämisen sijaan seuraamusmaksun suuruuden osalta suoritettavassa kokonaisarviointissa voidaan sitä korottavana tekijänä ottaa huomioon se, että yhtiö on 18.3.2016 laiminlyönyt noudattaa myös AML 10 luvun 3 §:n 2 momenttia, vaikka säännöksen rikkominen onkin rikemaksun alainen rikkomus. Finanssivalvonta toteaa vielä, että yhtiön laiminlyönnit hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen julkistamisessa täyttävät sekä rikemaksun että seuraamusmaksun määräämisen edellytykset.¹¹

3.2.2 Seuraamusmaksun määräämisen edellytykset¹²

FivaL 40 §:n 1 momentin mukaan seuraamusmaksu määrätään sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo AML 15 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja säännöksiä tai päätöksiä.

Finanssivalvonta toteaa viitaten päätöksen kohdissa 3.1.2, 3.1.3 ja 3.1.4 todettuun, että yhtiö on useita kertoja laiminlyönyt noudattaa sijoittajan-suojan kannalta keskeisiä liikkeeseenlaskijan tiedonantovelvollisuuteen ja säänneltyjen tietojen julkistamiseen, jakeluun ja saatavilla pitoon liittyviä AML:n säännöksiä ja AML:n nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä,

¹⁰ Toisin kuin rikoslaissa FivaL:ssa ei ole säännöksiä yhteisen taloudellisen seuraamuksen määräämisestä.

¹¹ Hallituksen esityksen (HE 32/2012 vp s. 276) FivaL 38 §:n yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan: "[...] Mikäli menettely täyttäisi sekä rikemaksun että lain 40 §:n 1 momentissa tarkoitettua seuraamusmaksun edellytyksen voitaisiin rikemaksu jättää määräämättä ja ottaa tämä huomioon seuraamusmaksun suuruutta arvioitaessa.

¹² Säännökset voimassa laiminlyöntien tapahtumahetkellä.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

joista säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseenlaskijan olisi pitänyt olla tietoinen ja varmistaa niiden jatkuva noudattaminen. Finanssivalvonta katsoo yhtiön toimineen huolimattomasti, joten edellytykset seuraamusmaksun määräämiselle ovat olemassa.

Yhtiö toteaa kuulemiskirjeiden johdosta antamissa selvityksissään, että valtaosa yhtiön omistuksesta on vaihtunut joulukuussa 2014 toteutuneen ostotarjouksen johdosta. Yhtiön mukaan tuntuisi jossain määrin kohtuuttomalta, että pääosin uudistunut omistajakunta joutuisi kantamaan vastuuta tapahtumista, jotka ovat tapahtuneet ennen ostotarjouksen tekemistä. Yhtiö korostaa, että ostokonsortio ei ollut nähnyt yhtiön tiedottamissa merkittävää puutetta tai huomautettavaa eikä myöskään ollut tietoinen tiedottamista koskevista auki olevista asioista Finanssivalvonnan kanssa. Lisäksi yhtiö kertoo ohjeistaneensa ja muuttaneensa käytäntöjään sekä selvittää toimenpiteitä, joihin se on ryhtynyt vuosina 2015 ja 2016 raportoinnin kehittämiseksi.

FivaL 42 §:n 2 momentin mukaan Finanssivalvonta voi seuraamusmaksun määräämisen sijaan antaa FivaL 39 §:ssä tarkoitetun julkisen varoituksen 42 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdassa säädetyillä perusteilla, eli jos virheellistä menettelyä on pidettävä vähäisenä, tai jos seuraamusmaksun määräämistä on muutoin pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Finanssivalvonta toteaa, että liikkeeseenlaskijan tiedonantovelvollisuutta koskevien säännösten tavoitteena on varmistaa, että sijoittajilla on käytössään riittävät tiedot seikoista, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan arvopaperin arvoon. Tiedonantovelvollisuuden tarkoituksena on tuottaa sisällöltään riittävän kattavia, ymmärrettäviä, merkityksellisiä, luotettavia ja vertailukelpoisia tietoja sijoittajien päätöksentekoa varten. Säänneltyjen tietojen julkistamiseen liittyvien menettelytapojen tarkoituksena on varmistaa, että sijoittajilla on nopea, yhdenvertainen, tasapuolinen ja samanlainen mahdollisuus tiedon saantiin.

Finanssivalvonta katsoo ottaen huomioon sijoittajansuojan kannalta keskeisten liikkeeseenlaskijan tiedonantovelvollisuuteen ja säänneltyjen tietojen julkistamiseen liittyvien säännöksiä ja Finanssivalvonnan määräyksien tavoitteet, laiminlyöntien kohteena olevien tietojen laadun sekä laiminlyöntien lukumäärän ja toistuvuuden, että yhtiön virheellistä menettelyä ei voida kokonaisuutena arvioiden pitää vähäisenä. Tulosvaroituksen antamatta jättämisestä voidaan pitää myös yksittäisenä laiminlyöntinä merkittävänä. Asiassa ei myöskään ole tullut esille seikkoja, joiden johdosta seuraamusmaksun määräämistä olisi muutoin pidettävä ilmeisen kohtuuttomana. Finanssivalvonta toteaa, että tiedonantovelvollisuuteen ja säänneltyjen tietojen julkistamiseen liittyviä laiminlyöntejä on tapahtunut myös yhtiön omistajavaihdoksien ja yhtiön mukaan vuonna 2015 toteutettujen kehittämistoimenpiteiden jälkeen. Myöskään kokonaisuutena arvioiden



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

julkista varoitusta ei voida pitää riittävänä seuraamuksena yhtiön laiminlyönneistä. Finanssivalvonta toteaa, että edellytykset seuraamusmaksun määräämiselle ovat myös edellä todetuilla perusteilla olemassa.

3.2.3 Seuraamusmaksun mitoittaminen

Seuraamusmaksun määräämistä koskevaa FivaL 41 §:ää on muutettu merkittävästi 15.8.2014 (611/2014) voimaan tulleella lailla, jolloin lisättiin säännökset seuraamusmaksun määrän arvioinnissa huomioon otettavista seikoista ja liikevaihdon määritelmästä. Lain voimaantulosäännöksen mukaan laiminlyöntiin, joka on tehty ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Osa laiminlyönneistä on tapahtunut ennen 15.8.2014 ja osa sen jälkeen.

Koska laiminlyönnejä on käsitelty yhtenä kokonaisuutena, Finanssivalvonta on soveltanut seuraamusmaksun määräämisessä päätöksen kohdassa 3.1.4 todetun viimeisen laiminlyönnin tapahtumahetkellä 18.3.2016 voimassa ollutta FivaL 41 §:ää, mikä ei tässä tapauksessa johda yhtiön kannalta seuraamusmaksun määrän arvioinnissa ankarampaan lopputulokseen.

FivaL 41 §:n 2 momentin mukaan seuraamusmaksun määrä perustuu kokonaisarviointiin. Seuraamusmaksun määrää arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kestoaika sekä tekijän taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty tai sillä aiheutettu vahinko, mikäli ne ovat määritettävissä, tekijän yhteistyö Finanssivalvonnan kanssa asian selvittämiseksi, aiemmat finanssimarkkinoita koskeviin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit sekä menettelyn mahdolliset vaikutukset rahoitusjärjestelmän vakaudelle.

FivaL 41 §:n 3 momentin mukaan seuraamusmaksu saa olla enintään kymmenen prosenttia oikeushenkilön tekoa tai laiminlyöntiä edeltävän vuoden liikevaihdosta, kuitenkin enintään kymmenen miljoonaa euroa. FivaL 41 §:n 7 momentin mukaan liikevaihdolla tarkoitetaan muun kuin 1 tai 2 kohdassa tarkoitetun yrityksen osalta kirjanpitolain 4 luvun 1 §:ssä tarkoitettua liikevaihtoa tai sitä vastaavaa liikevaihtoa.

Yhtiön laiminlyönnit ovat tapahtuneet tilikausina 2013, 2014 ja 2016. Laiminlyönnejä edeltävien vuosien liikevaihto oli 552 869 euroa vuonna 2012, 561 899 euroa vuonna 2013 ja vuonna 2015 omistajavaihdoksen jälkeisten kasvuinvestointien ja strategiamuutosten jälkeen 1 291 967 euroa. Finanssivalvonta toteaa vuonna 2013 tapahtuneen tulosvaroituksen antamatta jättämisen olevan yhtiön laiminlyönneistä vakavin, joten seuraamusmaksun enimmäismäärä 55 286 euroa on laskettu yhtiön 31.12.2012 päättyneen tilikauden liikevaihdon perusteella, mikä johtaa samalla yhtiön kannalta lievimpään lopputulokseen.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Finanssivalvonta on seuraamusmaksun määrää harkitessaan kokonaisarvioinnissaan pitänyt korottavana seikkana yhtiön huolimattoman menettelyn laatua ja laajuutta. Yhtiö on säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevan osakkeen liikkeeseenlaskijana laiminlyönyt noudattaa sijoittajansuojan kannalta keskeisten tiedonantovelvollisuuteen ja säänneltyjen tietojen julkistamiseen liittyviä useita säännöksiä ja Finanssivalvonnan määräyksiä, joiden tarkoituksena on turvata nopea ja tasapuolinen tiedonsaanti ja varmistaa, että sijoittajilla on ilman aiheetonta viivytystä käytettävissään päätöksen teon perusteena arvopaperien arvoon olennaisesti vaikuttavat seikat. Yhtiön tulosvaroituksen antamisen laiminlyöntiä voidaan pitää merkittävänä rikkomuksena. Muiden laiminlyöntien osalta Finanssivalvonta on kiinnittänyt erityisesti huomiota toisaalta yhtiön huolimattoman menettelyn kestoaikaan ja laiminlyöntien toistuvuuteen sekä toisaalta siihen, että yhtiö ei ollut AML 7 luvun 7 §:n mukaista selvitystä lukuun ottamatta jättänyt kokonaan julkistamatta säänneltyjä tietoja. Seuraamusmaksun määrässä sitä korottavana tekijänä on otettu huomioon se, että osa laiminlyönneistä kuului rikemaksun alaisuuteen. Finanssivalvonnan tiedossa ei ole, että yhtiön laiminlyönneistä olisi aiheutunut hyötyä yhtiölle tai taloudellista vahinkoa sijoittajille.

Finanssivalvonta on suorittamansa kokonaisarvioinnin perusteella, jossa se on ottanut huomioon muun muassa edellä todetut seikat, määrännyt Investors House Oyj:lle seuraamusmaksun, joka on suuruudeltaan kolmekymmentäviisituhatta (35 000) euroa.

Koska yhtiölle määrätyn seuraamusmaksun suuruus on alle miljoona euroa, on Finanssivalvonnalla FivaL 41 §:n 1 momentin nojalla toimivalta määrätä seuraamusmaksu asiassa.

FINANSSIVALVONTA

Anneli Tuominen
johtaja

Pirjo Kyyrönen
johtava lakimies,
johtokunnan sihteeri

Lisätietoja antaa johtava lakimies Tuula Tauru, puh. 010 831 5257.

Liite

Valitusosoitus



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Liite päätökseen

Valitusosoitus

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta markkinaoikeudelta valituksella, joka on tehtävä kirjallisesti.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Jos päätös on postitettu saantitodistusta vastaan, tiedoksisaantipäivä ilmenee todistuksesta. Saantitodistus liitetään valitusasiakirjoihin. Jos päätös on postitettu tavallisena kirjeenä, sen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemän (7) päivän kuluessa postituspäivästä, jollei muuta ilmene. Jos päätös on toimitettu tiedoksi muulla tavalla esim. saantitodistusta vastaan jollekin muulle henkilölle kuin päätöksen saajalle (sijaistiedoksianto), katsotaan päätöksen saajan saaneen päätöksen tiedoksi kolmantena päivänä saantitodistuksen osoittamasta päivästä.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa markkinaoikeudelle.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava markkinaoikeudelle, on ilmoitettava

1. päätös, johon muutosta haetaan,
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
3. perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
4. valittajan nimi ja kotikunta sekä
5. puhelinnumero ja postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan valittajalle toimittaa.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

1. päätös, johon muutosta haetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
2. todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta sekä
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu päätöksen tehneelle viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirjansa, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti markkinaoikeudessa. Asianajajan ja yleisen oikeusavustajan tulee esittää valtakirja ainoastaan, jos markkinaoikeus niin määrää.



23.11.2016

FIVA 11/02.04/2016

Julkinen

Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta, asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa. Markkinaoikeus voi kuitenkin määrätä valtakirjan toimitettavaksi, jos sillä on aihetta epäillä asiamiehen toimivaltaa tai sen laajuutta.

Valituskirjelmä voidaan toimittaa markkinaoikeudelle henkilökohtaisesti, postitse maksettuna postilähetyksenä taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen. Postittaminen tai kirjelmän toimittaminen lähetin välityksellä on lähettäjän vastuulla. Valituksen on saavuttava markkinaoikeuteen viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päätymistä.

Valituskirjelmä voidaan toimittaa myös sähköisessä muodossa. Sähköisen asiakirjan tulee olla perillä siten, että se on ennen valitusajan päättymistä käsiteltävissä muodossa markkinaoikeuden vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä. Sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle lähettäjän omalla vastuulla.

Markkinaoikeuden voimassaolevat oikeudenkäyntimaksut voi tarkistaa osoitteesta www.oikeus.fi. Tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) on erikseen säädetty eräistä tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin 029 56 43300
Faksi 029 56 43314
Sähköposti markkinaoikeus@oikeus.fi