

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

ICON Corporation Oy

Asia
Kieltopäätöksen ja uhkasakon asettaminen

1 Päätös

Finanssivalvonta katsoo, että ICON Corporation Oy ((Y-tunnus 2536186-5), jäljempänä myös ICON tai Hoitaja) on laiminlyönyt noudattaa lain vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014, jäljempänä AIFML) 12 luvun 2 §:n 1 momenttia, 12 luvun 3 §:n 1 momenttia ja 12 luvun 4 §:n 1 ja 2 momenttia vaihtoehtorahastojen osuuksien markkinoinnista, AIFML 13 luvun 2 §:n 3 momentin ja vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun valtiovarainministeriön asetuksen (226/2014, jäljempänä VMA) 6 §:n edellytyksiä vaihtoehtorahastojen osuuksien markkinoinnista ei-ammattimaisille asiakkaille sekä AIFML 5 luvun 3 §:n mukaisia rekisteröinnin edellytyksiä.

Finanssivalvonta velvoittaa AIFML 21 luvun 6 §:n 4 momentin ja Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008, jäljempänä FivaL) 33 §:n 3 momentin nojalla ICON Corporation Oy:n lopettamaan rahasto-osuuksien tarjoamisen kaikissa ETA-valtioissa ja kieltää menettelyn uudistamisen sekä kieltää AIFML 21 luvun 6 §:n 4 momentin nojalla ICON Corporation Oy:ltä vaihtoehtorahastojen hoitamisen.

Finanssivalvonta katsoo, että Hoitaja on tarjonnut sijoituspalvelulain (747/2012, jäljempänä SipaL) 1 luvun 15 §:n 1 ja 7 kohtien mukaisia sijoituspalveluja ilman SipaL 2 luvun 1 §:n 1 momentin mukaista toimilupaa.

Finanssivalvonta kieltää SipaL 16 a luvun 1 §:n nojalla Hoitajaa jatkamasta ja uudistamasta sijoituspalvelun tarjoamista SipaL:n vastaisesti.

Kaikkien yllä mainittujen säännösten noudattamatta jättämistä osoittavat tämän päätöksen kohdissa 3.2 – 3.3 kuvatut laiminlyönnit.

Päätös tulee voimaan välittömästi, kun ICON Corporation Oy on saanut sen tiedoksi. Päätös on voimassa toistaiseksi.

Edellä mainittujen kieltojen ja veloitteiden tehosteeksi Finanssivalvonta asettaa FivaL 33 a §:n ja SipaL 16 a luvun 2 §:n nojalla uhkasakkolain (1113/1990) mukaisen uhkasakon suuruudeltaan neljä miljoonaa (4 000 000) euroa.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

2 Kuuleminen

Finanssivalvonta varasi 13.11.2019 päivätyllä kuulemiskirjeellään Hoitajalle 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. Hoitaja ei lähettänyt Finanssivalvonnalle vastinetta kuulemiskirjeessä asetettuun määräaikaan 4.12.2019 mennessä.

3 Päätöksen perustelut

3.1 Taustaa

ICON Corporation Oy

ICON Corporation Oy on Fival 5 §:n 24 kohdassa tarkoitettu muu finanssimarkkinoilla toimiva ja AIFML 1 luvun 3 §:n mukainen rekisteröitymisvelvollinen vaihtoehtorahastojen hoitaja, jonka Finanssivalvonta on AIFML 5 luvun 1 ja 2 §:ien nojalla rekisteröinyt vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevaan rekisteriin 16.6.2014. Hoitajalle on myönnetty AIFML 12 luvun 1 §:n mukainen markkinoinnin aloitusilmoitus seuraaville rahastoille:

- ICON-Real Estate Fund II Ky
- ICON Real Estate Fund III - Suurpelto Ky
- ICON Real Estate Fund IV - Kruunu Ky
- ICON Real Estate Fund V - Ilves Ky

ICON-Real Estate Fund II Ky:lle (jäljempänä REF II -rahasto) on 19.6.2014¹ myönnetty markkinoinnin aloitusilmoitus ja AIFML 13 luvun 2 §:n 3 momentin mukainen poikkeuslupapäätös markkinoida rahastoa VMA:n 6 §:n 6 momentin mukaisille ei-ammattimaisille asiakkaille. Rahastossa on 109 sijoittajaa.

ICON Real Estate Fund III - Suurpelto Ky:lle (jäljempänä REF III -rahasto) on 8.9.2015² myönnetty markkinoinnin aloitusilmoitus. Rahastossa on 3 sijoittajaa. REF II -rahasto on sijoittanut REF III -rahastoon siten, että REF II -rahaston sijoitus on noin 92,40 prosenttia REF III -rahaston pääomasta.

ICON Real Estate Fund IV - Kruunu Ky:lle (jäljempänä REF IV -rahasto) on 12.1.2018³ myönnetty markkinoinnin aloitusilmoitus ja AIFML 13 luvun 2 §:n 3 momentin mukainen poikkeuslupapäätös markkinoida rahastoa VMA:n 6 §:n 6 momentin mukaisille ei-ammattimaisille asiakkaille. Rahastossa ei ole yhtään sijoittajaa eikä rahaston markkinointia ole aloitettu.

¹ FIVA 32/02.05.18/2014

² FIVA 288/02.05.18/2014

³ FIVA 45/02.05.16/2017

17.12.2019

FIVA 3/02.01.01/2019

SP/FIVA-EI RAJOITETTU

Julkinen

ICON Real Estate Fund V - Ilves Ky:lle (jäljempänä REF V -rahasto) on 12.1.2018⁴ myönnetty markkinoinnin aloitusilmoitus ja AIFML 13 luvun 2 §:n 3 momentin mukainen poikkeuslupapäätös markkinoida rahastoa VMA:n 6 §:n 6 momentin mukaisille ei-ammattimaisille asiakkaille. Rahastossa on 10 sijoittajaa.⁵

ICON Corporation Oy:n hoitamien rahastojen pääoma on vuoden 2018 lopussa ollut yhteensä 23 043 895 euroa (AUM).⁶

ICON Corporation Oy:llä ei ole sijoituspalvelun tarjoamiseen vaadittavaa sijoituspalveluyrityksen toimilupaa.

Hoitajan johto

Hoitajan hallitus on vaihtunut useasti vuoden 2019 aikana. Hoitajan Finanssivalvonnalle ja myös osin julkisuuteen kertoma hallinto eri ajankohdina eroaa merkittävästi siitä, mitä Hoitaja on ilmoittanut kaupparekisteriin.

Hoitajalla ei ole ollut toimitusjohtajaa 22.3.2019 jälkeen. Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä tulisi olla toimitusjohtaja.⁷

Bond-yhtiöt

Hoitajalla on 9 joukkovelkakirjoja liikkeeseen laskenutta tytäryhtiöitä (jäljempänä Bond-yhtiöt):

- ICON Ilves Bond Oy
- ICON Kruunu Bond Oy
- ICON Crown Hotel Bond Oy
- ICON Antti Korpintie Bond Oy
- ICON Suurpelto Bond Oy
- ICON South Plaza Bond Oy
- ICON North Plaza Bond Oy
- ICON West Plaza Bond Oy
- ICON Wasa Bond Oy

Hoitajan 2.8.2019 toimittamien tietojen perusteella Bond-yhtiöillä ei ole eikä ole ollut varsinaista liiketoimintaa tai yhtään työntekijää, vaan ne ovat kukin yhtä tiettyä rakennuskohdetta varten perustettuja yhtiöitä, joiden tarkoituksena on ollut kerätä sijoittajilta varoja ja sijoittaa ne edelleen rakennuskohteeseen. Varoja on kerätty joukkovelkakirjalainojen (jäljempänä velkakirjat) muodossa.

Tässä päätöksessä ICON-konsernilla tarkoitetaan Hoitajaa tytäryhtiöineen ja edellä mainittuja Hoitajan hoitamia vaihtoehtorahastoja.

⁴ FIVA 46/02.05.16/2017

⁵ Rahastojen sijoittajien lukumäärät perustuvat Hoitajan Finanssivalvonnalle 29.7.2019 toimittamaan selvitykseen.

⁶ AIFMD-raportointi per 31.12.2018

⁷ AIFML ei edellytä, että rekisteröityneellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on toimitusjohtaja.

17.12.2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

FIVA 3/02.01.01/2019

Hoitajalle lähetetyt selvityspyynnot

Finanssivalvonta on lähettänyt Hoitajalle selvityspyynnot 12.7.2019 ja 22.7.2019, joihin Hoitaja on vastannut 29.7.2019 ja 2.8.2019. Ensimmäinen selvityspyyntö on koskenut Hoitajan omaa arviota siitä, olisiko se tarvinnut sijoituspalvelulain mukaisen sijoituspalveluyrityksen toimiluvan tarjotessaan Bond-yhtiöiden velkakirjoja. Toinen selvityspyyntö on koskenut Hoitajan hallinnoimien rahastojen tilaa ja Hoitajan arviota valmiuksista toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Lisäksi Finanssivalvonta on lähettänyt Hoitajalle lisäselvityspyynnot 2.10.2019 ja 11.10.2019, joihin Hoitaja on vastannut 8.10.2019 ja 16.10.2019.

3.2 Vaihtoehtorahastojen hoitaminen

3.2.1 Rahasto-osuuksien tarjoaminen (AIFML 12 luku)

3.2.1.1 Sovellettava sääntely

Vaihtoehtorahaston osuuksien markkinointia sääntelee AIFML:n 12 luku, jota sovelletaan myös rekisteröityneisiin vaihtoehtorahastojen hoitajiin (AIFML 1 luku 3 §).

Oikeus markkinoida vaihtoehtorahastoa

AIFML 12 luvun 1 §:n 1 ja 4 momenttien mukaan:

Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus markkinoida hoitamansa vaihtoehtorahaston osuuksia Suomessa toimitettuaan Finanssivalvonnalle ilmoituksen vaihtoehtorahastosta, jonka osuuksia se aikoo markkinoida. Ilmoituksessa on oltava asian arvioimiseksi tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

--

Vaihtoehtorahastojen hoitajan on ilmoitettava muutoksesta 1 momentin mukaisiin tietoihin kirjallisesti Finanssivalvonnalle viimeistään kuukautta ennen suunnitellun muutoksen toteutumista tai välittömästi ennakoimattoman muutoksen toteuduttua.

Hyvä arvopaperimarkkinatapa

AIFML 12 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan:

Vaihtoehtorahastojen osuuksia markkinoitaessa ei saa menetellä arvopaperimarkkinalain 1 luvun 2 §:ssä säädetyn hyvän arvopaperimarkkinatavan vastaisesti.

Lisäksi arvopaperimarkkinalain (746/2012, jäljempänä AML) 1 luvun 2 §:n mukaan:

Arvopaperimarkkinoilla ei saa menetellä hyvän arvopaperimarkkinatavan vastaisesti.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

Kielto antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja

AIFML 12 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan:

Vaihtoehtorahastojen osuuksien markkinoinnissa sekä täytettäessä tämän lain mukaista tiedonantovelvollisuutta ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavaa tietoa. Tieto, jonka harhaanjohtavuus tai totuudenvastaisuus käy ilmi tiedon esittämisen jälkeen ja jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, on viivytyksettä oikaistava tai täydennettävä riittävällä tavalla. Markkinoinnista on käytävä ilmi sen kaupallinen tarkoitus.

Tiedonantovelvollisuus sijoittajalle

AIFML 12 luvun 4 §:n 1 ja 2 momenttien mukaan:

Vaihtoehtorahastojen hoitajan, jonka hoitaman vaihtoehtorahaston osuuksia markkinoidaan Suomessa tai muussa ETA-valtiossa, on pidettävä kustakin hoitamastaan ETA-valtioon sijoittautuneesta vaihtoehtorahastosta sijoittajan saatavilla ennen kyseiseen rahastoon sijoittamista olennaiset ja riittävät tiedot.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen olennaisten ja riittävien tietojen olennaiset muutokset on pidettävä sijoittajien saatavilla.

AIFML 12 luvun 4 §:n tiedonantovelvollisuutta täsmentää valtiovarainministeriön asetus vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta (226/2014, jäljempänä VMA).

VMA 5 §:n 6 ja 19 kohdan mukaan:

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 4 §:n 1 momentin tarkoittamat olennaiset ja riittävät tiedot, jotka vaihtoehtorahastojen hoitajan on vähintään pidettävä sijoittajan saatavilla ennen kyseiseen rahastoon sijoittamista, ovat:

--

6) selvitys olosuhteista, joissa kyseinen vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun;

--

19) vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta;

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

Hoitoa, sijoituspalvelun tarjoamista tai markkinointia koskevien tietojen muuttuminen

AIFML 21 luvun 6 §:n 4 momentin mukaan:

Jos suunniteltu muutos toteutetaan kiellosta huolimatta tai jos on ilmennyt muu seikka, jonka takia vaihtoehtorahastojen hoitaja ei enää noudata tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä, Finanssivalvonnan on ryhdyttävä asiaankuuluviin Finanssivalvonnasta annetun lain 3 luvun mukaisiin toimenpiteisiin ja tarvittaessa kieltävä vaihtoehtorahastojen hoitaminen, omaisuudenhoito- ja liitännäispalvelujen tarjoaminen sekä osuuksien tarjoaminen kaikissa ETA-valtioissa.

Toimeenpanokielto ja oikaisukehotus

FivaL 33 §:n 3 momentin mukaan:

Finanssivalvonta voi velvoittaa valvottavan tai muun finanssimarkkinoilla toimivan lopettamaan toiminnassaan soveltamansa menettelyn ja kieltää menettelyn uudistamisen, jos menettely on ristiriidassa 1 momentissa tarkoitettujen säännösten, määräysten, toimiluvan ehtojen taikka sääntöjen kanssa. Finanssivalvonnan on varattava valvottavalle tai muulle finanssimarkkinoilla toimivalle kohtuullinen määräaika menettelyn korjaamiseksi, jollei se vaaranna vakavasti finanssimarkkinoiden valvonnalle 1 §:ssä säädettyjen tavoitteiden toteutumista.

3.2.1.2 Kielto antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja (AIFML 12 luvun 3 §:n 1 momentti)

Finanssivalvonnan havainnot

ICON Ilves Bond Oy (Bond-yhtiö) on ostanut 14.12.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla seitsemän yksilöityä kiinteistöä hintaan 1 350 000 euroa. ICON Ilves Bond Oy on myynyt samat kiinteistöt 30.6.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla REF V -rahastolle hintaan 4 000 000 euroa. Sekä ostaja että myyjä ovat kuuluneet ICON-konserniin ja sekä ostajaa että myyjää on edustanut Hoitajan silloinen toimitusjohtaja. REF V -rahasto on maksanut kauppahinnasta 1 100 000 euroa, koska kaupantekohetkellä REF V -rahasto oli kerännyt sijoittajilta varoja 1 100 000 euroa. Kauppahinnan maksamaton osa, 2 900 000 euroa, on jäänyt velaksi REF V -rahastolta edellä mainitulle Bond-yhtiölle.

REF V -rahastolle on myönnetty markkinoinnin aloitusilmoitus 12.1.2018. REF V -rahaston 11.8.2017 päivättyjen rahaston sääntöjen kohdassa 4.1.1, olennaisten ja riittävien tietojen kohdassa 1 ja avaintiedoissa on yksilöity kiinteistöt, jotka REF V -rahasto tulee ostamaan. Kyseessä ovat samat kiinteistöt, jotka edellä mainittu Bond-yhtiö oli ostanut kuukausi ennen markkinoinnin aloitusilmoituksen myöntämistä. Hoitajalla on täten ollut tiedossa jo REF V -rahaston markkinoinnin aloitusilmoituksen käsitte-

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

lyvaiheessa, että kiinteistöjä ei tulla ostamaan markkinoilta vaan konserniyhtiöltä. Tätä järjestelyä ei ollut kuvattu sijoittajille eikä Finanssivalvonnalle.

Finanssivalvonnan kanta

Finanssivalvonnan mukaan REF V -rahastoa markkinoitaessa sijoittajille on annettu AIFML 12 luvun 3 §:n mukaisia harhaanjohtavia tietoja⁸, kun heille ei ole kerrottu Bond-yhtiön roolista ja kiinteistökauppaan liittyvistä eturistiriidoista. Rahastosopimuksen liitteenä olevan yhtiösopimuksen kohdassa 4.1.1 on todettu, että *"Rahasto tulee hankkimaan omistukseensa edellä mainitut kiinteistöt."* Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan tieto kauppahinnasta ja eturistiriitatilanteesta olisi voinut olennaisesti vaikuttaa sijoittajien sijoituspäätökseen. Edellä mainittuja asioita ei ole kuvattu rahastosopimuksessa millään tavalla. Sijoittajaa ei ole informoitu, että rahastosopimuksessa yksilöidyt kiinteistöt tullaan myöhemmin ostamaan konserniyhtiöltä, joka oli markkinoinnin aloitusilmoituksen antamishetkellä jo hankkinut yksilöidyt kiinteistöt omistukseensa. Finanssivalvonnan mukaan edellä mainitun järjestelyn kuvaamatta jättäminen on ollut harhaanjohtavaa, koska sijoittajalle on voinut muodostua kuva, että kiinteistöt hankittaisiin markkinaehtoisesti.

Lisäksi materiaalissa (rahastosopimus) on käsitelty eturistiriitatilanteiden hallintaa ainoastaan tilanteissa, joissa REF V -rahasto olisi myymässä sijoituskohteita ICON-konserniin kuuluvalla yhtiöllä, eli päinvastaisessa tilanteessa kuin edellä kuvattu järjestely. Tämä on Finanssivalvonnan mukaan voinut antaa sijoittajalle harhaanjohtavan kuvan siitä, että eturistiriitatilanteet on huomioitu rahaston sijoitustoiminnassa, vaikka todellisuudessa edellä kuvattua tilannetta, jossa REF V -rahasto ostaa sijoituskohteen ICON-konsernin yhtiöltä, ei ole lainkaan huomioitu.

Finanssivalvonnan mukaan täytettäessä AIFML 12 luvun 4 §:n mukaista tiedonantovelvollisuutta REF V -rahastosta, sijoittajille on annettu myös AIFML 12 luvun 3 §:n mukaisia totuudenvastaisia tietoja, kun sijoittajille annettu tieto vivutuksen enimmäismäärästä ei ole vastannut vivutuksen todellista tasoa eikä tätä tietoa ole myöskään oikaistu.⁹

Finanssivalvonnan mukaan täytettäessä AIFML 12 luvun 4 §:n mukaista tiedonantovelvollisuutta REF V -rahastosta, on sijoittajille annettu myös AIFML 12 luvun 3 §:n mukaisia totuudenvastaisia tietoja, kun sijoittajille

⁸ Hallituksen esityksen (94/2013 vp, s. 146) mukaan **totuudenvastaisella tiedolla** tarkoitetaan jonkin seikan selostamista tai esittämistä virheellisellä tai vääristävällä tavalla. **Harhaanjohtava tieto** voi puolestaan olla totuudenmukainen, mutta se voi esimerkiksi puutteellisuutensa esittämistapansa tai muotonsa takia olla omiaan antamaan tiedon vastaanottajalle virheellisen käsityksen. Hallituksen esityksessä on myös todettu, että ollakseen totuudenvastainen tai harhaanjohtava pykälän tarkoittamalla tavalla, tiedolta ja sen aiheuttamalta virheelliseltä käsitykseltä on lisäksi edellytettävä, että se on omiaan vaikuttamaan sijoittajan sijoituspäätökseen. Tiedon harhaanjohtavuutta ja vaikuttavuutta arvioidaan tiedon vastaanottajan näkökulmasta. Tällöin tiedon harhaanjohtavuutta on arvioitava ankarammin silloin, kun tiedon vastaanottajina ovat ei-ammattimaisten asiakkaiden asemassa olevat yksityishenkilöt kuin tapauksessa, jossa kohderyhmänä ovat ammattimaiset asiakkaat.

⁹ Vivutusta käsitellään tarkemmin kohdassa 3.2.1.4.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

annettu tieto rahaston varojen arvosta ei ole vastannut niiden todellista arvoa.

Finanssivalvonta katsoo, että Hoitaja on edellä mainituilla perusteilla laiminlyönyt noudattaa AIFML 12 luvun 3 §:n 1 momentin mukaista kieltoa antaa sijoittajille totuudenvastaisia ja harhaanjohtavia tietoja eikä tietoja ole myöskään myöhemmin lain edellyttämällä tavalla viivytyksettä oikaistu tai täydennetty. Finanssivalvonta pitää toimintaa erityisen vakavana, koska osa sijoittajista on ollut ei-ammattimaisia asiakkaita, jolloin totuudenvastaisia ja harhaanjohtavaa tietoa tulee lain esitöiden mukaan arvioida ankarammin kuin, jos kyse olisi vain ammattimaisista asiakkaista.

3.2.1.3 Hyvä arvopaperimarkkinatapa (AIFML 12 luvun 2 §:n 1 momentti)

Finanssivalvonnan havainnot

Havaintojen osalta viitataan päätöksen kohdassa 3.2.1.2 esitettyihin havaintoihin.

Finanssivalvonnan kanta

Vaihtoehtorahastojen osuuksia markkinoitaessa Hoitaja ei saa toimia arvopaperimarkkinalain (746/2012) 1 luvun 2 §:ssä säädetyn hyvän arvopaperimarkkinatavan vastaisesti (AIFML 12 luku 2 § 1 momentti). Finanssivalvonta katsoo, että hyvään arvopaperimarkkinatapaan kuuluvat muun muassa edellytys toimia rehellisesti, pätevästi, huolellisesti ja tasapuolisesti, edellytys toimia sijoittajien etujen mukaisesti sekä edellytys hallita eturistiriitatilanteita.¹⁰

Bond-yhtiö on ostanut kiinteistöt kauppahintaan 1 350 000 euroa 14.12.2017 ja myynyt samat kiinteistöt REF V -rahastolle 30.6.2018 4 000 000 eurolla noin kuusi kuukautta myöhemmin. Finanssivalvonta katsoo, että Hoitaja on toiminut rahaston sijoittajien edun vastaisesti REF V -rahaston ja Bond-yhtiön välisessä kiinteistönkaupassa sekä täten aiheuttanut heille vahinkoa. Lisäksi Finanssivalvonta katsoo, ettei Hoitaja ole toiminut rehellisesti, pätevästi, huolellisesti ja tasapuolisesti.

Finanssivalvonnan arvioihin on vaikuttanut muun muassa se, että sama taho eli Hoitajan silloinen toimitusjohtaja on edustanut sekä Bond-yhtiötä että REF V -rahastoa, kiinteistönkauppojen välillä on kulunut lyhyt aika (noin 6 kk), yksilöityjen kiinteistöjen osto- ja myyntihinnoissa on ollut poikkeuksellisen suuri ero sekä se, että järjestely on ollut REF V -rahaston markkinoinnin aloittamisen aikaan Hoitajan tiedossa.

Finanssivalvonnan mukaan kiinteistöjen arvonnousulle kolminkertaiseksi niiden ollessa samaan konserniin kuuluvan Bond-yhtiön hallussa kuuden

¹⁰ Tätä heijastaa myös AIFML 6 luvun 1 §:n yleiset periaatteet.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

kuukauden ajan ei ole esitetty riittäviä perusteita. Lisäksi Finanssivalvonta katsoo, ettei Hoitaja ole ottanut huomioon tai hallinnut eturistiriitoja riittävällä tavalla, kun kaupan osapuolia on edustanut sama taho.

Edellä esitetyn perusteella Finanssivalvonta katsoo Hoitajan rikkoneen AIFML 12 luvun 2 §:n 1 momentin mukaista kieltoa toimia hyvän arvopärimarkkinatavan vastaisesti, kun se ei ole toiminut rehellisesti, pätevästi, huolellisesti ja tasapuolisesti, sijoittajien etujen mukaisesti eikä se ole hallinnut eturistiriitatilanteita.

3.2.1.4 Tiedonantovelvollisuus sijoittajalle (AIFML 12 luvun 4 §:n 1 ja 2 momentti)

Finanssivalvonnan havainnot vivutusta koskevasta tiedonantovelvollisuudesta

Finanssivalvonnan REF V -rahaston markkinoinnin aloitusilmoituksen ja poikkeuslupahakemuksen käsittelyvaiheessa esitettyjen tietojen¹¹ perusteella rahaston vivutuksen enimmäismäärä on ollut 50 % rahaston koko pääomasta. Kun sijoitukset rahastoon ovat olleet 1 100 000 euroa, olisi sallittu velan kokonaismäärä ollut 1 100 000 euroa. REF V -rahasto on jäänyt Bond-yhtiölle velkaa 2 900 000 euroa maksamattomasta kauppahinnasta, jolloin sallittu velan kokonaismäärä on ylittynyt 1 800 000 eurolla. Todellinen vivutuksen määrä on täten ollut noin 73 % rahaston koko pääomasta.¹²

Finanssivalvonnan kanta vivutusta koskevasta tiedonantovelvollisuudesta

Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan Hoitaja ei ole noudattanut AIFML 12 luvun 4 §:n 2 momentin asettamaa tiedonantovelvollisuutta, kun se ei ole ilmoittanut sijoittajille VMA 5 §:n 6 kohdan mukaisten olennaisten ja riittävien tietojen olennaisista muutoksista vivutuksen enimmäismäärässä. Finanssivalvonta katsoo, että Hoitajan olisi tullut ilmoittaa Finanssivalvonnan vivutuksessa tapahtuneista muutoksista AIFML 12 luvun 1 §:n 4 momentin mukaisesti, jotta Finanssivalvonta olisi voinut arvioida muutosten vaikutukset markkinoinnin aloitusilmoitukseen ja poikkeuslupan edellytysten täyttymiseen.

Finanssivalvonnan havainnot arvonmäärittämisestä koskevasta tiedonantovelvollisuudesta

Bond-yhtiö on 14.12.2017 ostanut edellä mainitut kiinteistöt kauppahintaan 1 350 000 euroa ja myynyt samat kiinteistöt REF V -rahastolle 4 000 000 eurolla 30.6.2018. Hoitaja on raportoinut REF V -rahaston varojen arvoksi AIFMD-raportoinnissa 31.12.2018 4 000 000 euroa. Hoitaja on esittänyt Finanssivalvonnan, että REF V -rahaston arvo olisi yli 4 000 000 euroa 30.6.2019.

¹¹ REF V -rahaston rahastosopimuksen kohta 4.4

¹² Rahaston kokonaisvarat 4 miljoonaa, josta velkaa 2,9 miljoonaa.

17.12.2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

FIVA 3/02.01.01/2019

Finanssivalvonnalle ei ole esitetty riittäviä perusteita siitä, miten kiinteistöjen arvo on määritelty kaupantekohetkellä 30.6.2018 ja sen jälkeen, ottaen huomioon, että kiinteistöjen arvon on esitetty kolminkertaistuneen niiden kuuden kuukauden aikana, kun kyseiset kiinteistöt omisti samaan konserniin kuuluva Bond-yhtiö. Finanssivalvonnalle toimitettujen tietojen mukaan arvonmäärityksessä ei ole hyödynnetty ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antamia arviota. Hoitajan suorittamassa varojen arvostuksessa ei lisäksi ole huomioitu, miten kiinteistöihin kohdistuvan rakennusprojektin viivästyminen ja hoitajan tilanteen heikentyminen loppuvuodesta 2018 alkaen on vaikuttanut REF V -rahaston varojen arvostukseen 31.12.2018 ja sen jälkeen. Lisäksi kiinteistökaupan varainsiirtovero 60 000 euroa on jätetty arvonmäärityksessä huomioimatta.

Finanssivalvonnan kanta arvonmääritystä koskevasta tiedonantovelvollisuudesta

Finanssivalvonta katsoo, että Hoitajan 31.12.2018 Finanssivalvonnalle ja sijoittajille raportoima REF V -rahaston arvo ei anna totuudenmukaista kuvaa rahaston varojen arvosta. Finanssivalvonnan mukaan Hoitaja ei ole täten noudattanut AIFML 12 luvun 4 §:n 1 momentin asettamaa tiedonantovelvollisuutta, kun sen sijoittajille ilmoittama VMA 5 §:n 19 kohdan mukainen olennainen ja riittävä tieto vaihtoehtorahaston viimeisimmästä nettoarvosta on ollut totuudenvastainen. Hoitaja ei ole myöskään noudattanut AIFML 12 luvun 4 §:n 2 momentin mukaista velvollisuutta ilmoittaa olennaisten ja riittävien tietojen olennaisista muutoksista, kun se ei ole ilmoittanut sijoittajille sellaisista tapahtumista liittyen rahaston omistamiin kiinteistöihin, joilla on ollut olennaista vaikutusta vaihtoehtorahaston varojen viimeisimpään nettoarvoon.

3.2.2 Rahasto-osuuksien markkinointi myönnetyn poikkeusluvan perusteella (AIFML 13 luku)

3.2.2.1 Sovellettava sääntely

AIFML 13 luvun 2 §:n 3 momentin mukaan:

Finanssivalvonta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää rekisteröitymisvelvolliselle vaihtoehtorahastojen hoitajalle oikeuden markkinoida hoitamaansa vaihtoehtorahastoa ei-ammattimaiselle asiakkaalle Suomessa.

VMA 6 §:n mukaan:

Finanssivalvonta voi myöntää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 13 luvun 2 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla oikeuden markkinoida vaihtoehtorahastoa ei-ammattimaiselle asiakkaalle Suomessa, jos hakija voi osoittaa vaihtoehtorahaston harjoittavan maltillista sijoitustoimintaa ja Finanssivalvonta voi varmistua siitä, ettei sijoittajansuoja vaarannu.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

Finanssivalvonta voi myöntää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 13 luvun 4 §:n 4 momentissa tarkoitettulla tavalla oikeuden markkinoida vaihtoehtorahastoa ei-ammattimaiselle asiakkaalle Suomessa ilman avaintietoesitettä, jos hakija voi osoittaa vaihtoehtorahaston harjoittavan maltillista sijoitustoimintaa ja Finanssivalvonta voi varmistua siitä, että markkinoinnissa noudatetaan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 4 §:ssä säädettyä tiedonantovelvollisuutta eikä sijoittajansuoja vaarannu.

Hakijan on 1 ja 2 momentissa tarkoitetun oikeuden saadakseen lisäksi osoitettava, että sijoitettava pääoma on tarkoitus kerätä ammattimaisilta asiakkailta ja sellaisilta ei-ammattimaisilta asiakkailta, jotka eivät ole kuluttajia ja jotka ymmärtävät sijoitukseen liittyvät riskit, sijoittavat pitkäjänteisesti ja joilla on sijoituksen koko huomioon ottaen riittävät edellytykset kantaa sijoitukseen liittyvä riski.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettuna sijoittajansuojan vaarantumisenä ei pidetä vaihtoehtorahaston osuuksien markkinoinnista, joka ei kohdistu kuluttajiin. Edellä 3 momentissa tarkoitettuina kuluttajina ei pidetä kasvuyrityksiin, kiihdyttämörahastoihin eikä mikrorahastoihin sijoittavia yksityissijoittajia (businessenkeli), varakkaita yksityishenkilöitä, jotka tekevät vähintään 50 000 euron kertasijoituksen, eikä ammattimaisia sijoittajia, jotka ovat luonnollisia henkilöitä.

— —

Jos 1—3 momentissa säädetyt edellytykset täyttyvät, Finanssivalvonnan tulee myöntää lupa markkinoida vaihtoehtorahastoa 3 momentissa tarkoitetuille ei-ammattimaisille asiakkaille, jos vaihtoehtorahaston säännöissä edellytetään, että:

1) vaihtoehtorahastoon sijoittavat ei-ammattimaiset asiakkaat ovat pyytäneet tulla kohdelluiksi siten kuin vaihtoehtorahastojen hoitajista annettussa laissa säädetään ammattimaisista asiakkaista; ja

2) vaihtoehtorahastoon sijoittavat ei-ammattimaiset asiakkaat sijoittavat tai antavat sijoitussitoumuksen vähintään 100 000 euron arvosta, tai jos kysymys on kasvuyrityksiin sijoittavasta vaihtoehtorahastosta (venture capital), vähintään 50 000 euron arvosta, ja asiakkaan sijoitusvarallisuuden arvo on yli 500 000 euroa; tai 3) vaihtoehtorahastosta on laadittu arvopaperimarkkinlain (746/2012) 3—5 luvussa tarkoitettu esite, eikä sitä ole tarkoitus markkinoida ei-ammattimaisille asiakkaille.

3.2.2.2 Rahasto-osuuksien markkinointi myönnetyn poikkeuslupan vastaisesti

Finanssivalvonnan havainnot

Finanssivalvonta on VMA:n mukaisesti REF II -rahaston poikkeuslupapäätöksessään 19.6.2014¹³ muun muassa nimenomaisesti edellyttänyt,

¹³ FIVA 32/02.05.18/2014

17.12.2019

FIVA 3/02.01.01/2019

SP/FIVA-EI RAJOITETTU

Julkinen

että rahastoa saa markkinoida ainoastaan sellaisille ei-ammattimaisille asiakkaille, jotka tekevät tai antavat vähintään 100 000 euron vähimmäis-sijoituksen/-sijoitussitoumuksen. Hoitaja on poikkeuslupahakemuksessaan esittänyt VMA:n kriteerejä mukaillen markkinoivansa rahastoa sellaisille sijoittajille, jotka tekevät vähintään 100 000 euron kertsijoituksen.

Hoitajan Finanssivalvonnalle 29.7.2019 toimittaman sijoittajalistauksen mukaan REF II -rahastoon on liittynyt markkinoinnin aloitusilmoituksen antamisen ja poikkeuslupan myöntämisen jälkeen 45 sijoittajaa, joista 26 on liittynyt rahastoon alle 100 000 euron merkinnällä, pienimmät merkin-nät rahastoon ovat suuruudeltaan 20 000 euroa.

Finanssivalvonnan kanta

Finanssivalvonnan mukaan, ottamalla vastaan alle 100 000 euron mer-kintöjä REF II -rahastoon Hoitaja on laiminlyönyt velvoitteensa markki-noida rahastoa AIFML 13 luvun 2 §:n 3 momentin ja VMA:n 6 §:n mukai-sen 19.6.2014 myönnetyn poikkeuslupan edellytysten mukaisesti. Poik-keuslupan myöntämisen jälkeen tehdyistä merkinnöistä yli puolet (26 merkintää 45:stä) ovat olleet poikkeuslupan edellytysten vastaisia. Hoita-jan toimittaman merkintälistauksen mukaan alle 100 000 euron merkin-töjä on tehty järjestelmällisesti ainakin marraskuuhun 2017 asti. Finans-sivalvonnan mukaan Hoitajan laiminlyödessä velvoitteensa REF II -ra-haston markkinoinnissa Hoitajalla ei ole myöskään käytössään järjeste-lyjä, joilla markkinointi poikkeuslupan vastaisesti estettäisiin.

3.2.3 Rekisteröinnin edellytysten täyttyminen

3.2.3.1 Sovellettava sääntely

Rekisteröitymisvelvollinen

AIFML 1 luvun 3 §:n mukaan:

Vaihtoehtorahastojen hoitajan, jonka hoitamien vaihtoehtorahastojen yh-teenlasketut rajat alittavat 2 §:ssä säädettyt rajat, on rekisteröidyttävä si-ten kuin 5 luvussa säädetään (rekisteröitymisvelvollinen vaihtoehtora-hastojen hoitaja). Rekisteröitymisvelvolliseen vaihtoehtorahastojen hoita-jaan sovelletaan lisäksi, mitä 12 ja 21–23 luvussa säädetään.

Rekisteröitymisvelvollisuus

AIFML 5 luvun 1 §:n mukaan:

Rekisteröitymisvelvollisen vaihtoehtorahastojen hoitajan kaupparekiste-riin merkitystä toimialasta on käytävä ilmi sen toiminta vaihtoehtorahas-tojen hoitajana. Tällaisen vaihtoehtorahastojen hoitajan on rekisteröidyt-tävä Finanssivalvonnan ylläpitämään julkiseen rekisteriin tämän luvun mukaisesti.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

Rekisteröinnin edellytykset

AIFML 5 luvun 3 §:n mukaan:

Rekisteröitymisvelvollisen vaihtoehtorahastojen hoitajan on rekisteröitymistä koskevan hakemuksen yhteydessä annettava Finanssivalvonnalle rekisteriin merkittäviksi omat tunnistetietonsa ja hoitamiensa vaihtoehtorahastojen tunnistetiedot sekä tiedot niiden sijoitusstrategioista. Rekisteröitymisvelvolliseen vaihtoehtorahastojen hoitajaan sovelletaan, mitä 4 luvun 4 §:ssä säädetään merkittävien omistajien ja 6 luvun 5 §:ssä johdon luotettavuudesta.¹⁴

Johtaminen ja luotettavuus

AIFML 6 luku 5 §:n 1 momentin mukaan:

Vaihtoehtorahastojen hoitajan hallituksen, toimitusjohtajan, ja muun ylimmän johdon sekä liiketoiminnasta vastaavien tulee johtaa vaihtoehtorahastojen hoitajaa terveiden ja huolellisten liiketapaperiaatteiden mukaisesti. Heidän on oltava luotettavia henkilöitä, jotka eivät ole konkurssissa ja joiden toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Näillä henkilöillä on lisäksi oltava sellainen yleinen sijoitustoiminnan tuntemus kuin vaihtoehtorahastojen hoitajan toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen on tarpeen. Mitä tässä momentissa säädetään, sovelletaan vastaavasti vaihtoehtorahastojen hoitajan emoyhtiöön.

3.2.3.2 Rekisteröinnin edellytysten täyttyminen

Finanssivalvonnan havainnot

Hoitajalla ei ole ollut toimitusjohtajaa 22.3.2019 jälkeen. Hoitajan hallituksessa oli 13.11.2019 kaupparekisterin mukaan puheenjohtajan lisäksi yksi varsinainen jäsen. Hallituksen puheenjohtajalla taikka hallituksen varsinaisella jäsenellä ei ole osaamista tai kokemusta vaihtoehtorahastotoiminnasta. Heillä ei ole muuta vaihtoehtorahastotoiminnan kannalta relevanttia osaamista tai kokemusta.

Hoitajan Finanssivalvonnalle 8.10.2019 esittämän selvityksen perusteella Hoitajalla on selvityksenantohetkellä ollut kaksi työntekijää, joista toinen on oman ilmoituksensa mukaan irtisanoutunut 25.10.2019. Hoitajalla ei ole salkunhoitajaa.

¹⁴ Viittaus AIFML 6 luvun 5 §:än on lisätty AIFML 5 luvun 3 §:än lainmuutoksella 214/2019. Laki on tullut voimaan 1.3.2019. Lain siirtymäsäännöksen mukaan rekisteröityneen vaihtoehtorahastojen hoitajan on toimitettava Finanssivalvonnalle selvitys 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetun johdon luotettavuudesta viimeistään lain voimaantuloa seuraavan vuoden loppuun mennessä eli vuoden 2020 loppuun mennessä. Siirtymäaika koskee ainoastaan ilmoitusten toimittamista Finanssivalvonnalle. AIFML 6 luvun 5 §:ä sen sijaan sovelletaan rekisteröityneisiin vaihtoehtorahastojen hoitajiin 1.3.2019 alkaen.

17.12.2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

FIVA 3/02.01.01/2019

Finanssivalvonnan kanta

Edellä esitetyn perusteella Finanssivalvonta katsoo, että hallituksen puheenjohtajalla taikka sen varsinaisella jäsenellä ei ole yksin tai yhdessä sellaista osaamista ja kokemusta, jota AIFML 6 luvun 5 §:n 1 momentin nojalla Hoitajan toiminnan laatu ja laajuus edellyttää.

Finanssivalvonta katsoo, ettei Hoitajalla edellä esitetyn perusteella ole toimintansa laatuun ja laajuuteen nähden riittäviä resursseja toimia vaihtoehtorahastojen Hoitajana.

Finanssivalvonnan mukaan Hoitajan hallituksen osaamisen ja kokemuksen puute, toimitusjohtajan puuttuminen sekä resurssien riittämättömyys johtavat siihen, ettei Hoitaja enää täytä AIFML 5 luvun 3 §:n mukaisia edellytyksiä rekisteröityä AIFML 1 luvun 3 §:n mukaisesti vaihtoehtorahastojen hoitajaksi.

3.2.4 Yhteenveto

Luvuissa 3.2.1, 3.2.2 ja 3.2.3 mainituilla perusteilla on Finanssivalvonnan mukaan ilmennyt AIFML 21 luvun 6 §:n 4 momentin tarkoittama muu seikka, jonka takia Hoitaja ei enää noudata AIFML 12 luvun 2 §:n 1 momenttia, 12 luvun 3 §:n 1 momenttia, 12 luvun 4 §:n 1–2 momenttia ja 13 luvun 2 §:n 3 momenttia, AIFML 5 luvun 3 §:ä eikä VMA:n 6 §:ä. Näin ollen FivaL 33 §:n 3 momentin ja AIFML 21 luvun 6 §:n 4 momentin nojalla Finanssivalvonta velvoittaa Hoitajan lopettamaan edellä luvuissa 3.2.1, 3.2.2 ja 3.2.3 kuvatun AIFML säännösten ja poikkeusluvan ehtojen kanssa ristiriidassa olevan osuuksien tarjoamisen kaikissa ETA-valtioissa sekä kieltää kyseisen menettelyn uudistamisen. Lisäksi Finanssivalvonta kieltää AIFML 21 luvun 6 §:n 4 momentin nojalla Hoitajalta vaihtoehtorahastojen hoitamisen.

Kokonaisuutena arvioiden Hoitajan toiminnassa havaitut puutteet, laiminlyönnit ja rikkomukset johtavat siihen, että FivaL 33 §:n 3 momentin mukaisen kohtuullisen määräajan myöntäminen menettelyn korjaamiseksi vaarantaisi Finanssivalvonnan mukaan vakavasti sijoittajansuojan sekä yleisen luottamuksen finanssimarkkinoiden toimintaan.

Finanssivalvonta katsoo, että lievemmat puuttumiskeinot eivät tässä tapauksessa tule kysymykseen. Perusteluina tälle on sijoittajansuojan vaarantuminen sekä se, ettei Hoitajalla luvussa 3.2.3.2 esitetyn mukaisesti ole enää edellytyksiä toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana.

3.3 Sijoituspalveluiden tarjoaminen

3.3.1 Sovellettava sääntely

Rahoitusväline

SipAL 1 luvun 14 §:n 1 kohdan mukaan:

Tässä laissa rahoitusvälineellä tarkoitetaan:

- 1) arvopaperimarkkinalaissa (746/2012) tarkoitettua arvopaperia;

Sijoituspalvelut tai sijoitustoiminta

SipAL 1 luvun 15 §:n 1 ja 7 kohtien mukaan:

Tässä laissa sijoituspalvelulla tai sijoitustoiminnalla tarkoitetaan:

- 1) rahoitusvälineitä koskevien toimeksiantojen vastaanottamista ja välittämistä (toimeksiantojen välittäminen);

--

- 7) rahoitusvälineiden liikkeeseenlaskun tai myynnin järjestämistä ilman merkintä- tai ostositoumuksen antamista (liikkeeseenlaskun järjestäminen);

Sijoituspalvelun tarjoamisen tai sijoitustoiminnan harjoittamisen luvanvaraisuus

SipAL 2 luku 1 §:n 1 momentin mukaan:

Sijoituspalvelua saa tarjota tai sijoitustoimintaa saa harjoittaa vain tässä laissa tarkoitetun toimiluvan saanut yritys sekä ulkomainen yritys, jolla on 4 tai 5 luvun mukainen lupa tai oikeus sijoituspalvelujen tarjoamiseen tai sijoitustoiminnan harjoittamiseen Suomessa.

Kielto- ja oikaisupäätös

SipAL 16 a luku 1 §:n mukaan:

Finanssivalvonta voi kieltää sitä, joka toimii tämän lain vastaisesti, jatkamasta tai uudistamasta tämän lain vastaista menettelyä sekä samalla velvoittaa tämän peruuttamaan, muuttamaan tai oikaisemaan menettelyn, jos sitä on pidettävä tarpeellisena finanssimarkkinoiden valvonnalle säädettyjen tavoitteiden toteutumiseksi.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

3.3.2 Sijoituspalveluiden tarjoaminen ilman vaadittavaa toimilupaa

Finanssivalvonnan havainnot

Erillisiä rakennuskohteita varten perustettujen Hoitajan tytäryhtiöiden (Bond-yhtiöt) liikkeeseen laskemia velkakirjoja on tarjottu vuosina 2013 – 2018 sijoittaja-asiakkaille. Velkakirjoihin sijoittaneita asiakkaita on kaikkiaan noin 3000. Bond-yhtiöillä ei ole ollut omia työntekijöitä. Bond-yhtiöt ovat laskeneet liikkeelle velkakirjoja ainakin 10 kappaletta vuosina 2013 – 2018. Velkakirjoilla kerätyt varat on laina-ehtojen mukaan sijoitettu kussakin velkakirjassa erikseen yksilöityyn rakennuskohteeseen. Toiminta on ollut järjestelmällistä ja pitkäkestoista. Minimisijoitukset ovat olleet alimmillaan 1000 euroa. Yhteensä velkakirjoilla on kerätty sijoittajilta 20 400 000 euroa.

Velkakirjasijoituksia on markkinoitu asiakkaille muun muassa kolmannen osapuolen tarjoamaa puhelinkontaktointipalvelua hyödyntäen. Ulkopuolinen palveluntarjoaja on kontaktoinut asiakkaita Hoitajan lukuun. Asiakkaita on myös ohjattu keskustelemaan sijoituksista Hoitajan edustajien kanssa ja tekemään merkinnät Hoitajan verkkosivujen kautta. Hoitaja on tarjonnut velkakirjoja myös asiamiehen välityksellä. Asiamies on tarjonnut velkakirjoja sijoittaja-asiakkaille Hoitajan lukuun. Hoitajan kuvauksen mukaan ja Hoitajan kotisivujen perusteella merkinnät velkakirjoihin on tehty Hoitajan kotisivujen kautta ja velkakirjojen markkinointimateriaalit ja muut asiakirjat ovat olleet saatavilla Hoitajan verkkosivuilla. Velkakirjojen markkinointimateriaaliin on merkitty Hoitajan nimi ja yhteystiedot.

Finanssivalvonnan kanta

Finanssivalvonta katsoo, että Hoitaja on ollut tarjoajan roolissa, kun velkakirjoja on tarjottu asiakkaille eikä tarjoaminen ole tapahtunut velkakirjoja liikkeeseen laskeneiden tytäryhtiöiden toimesta.

Finanssivalvonnalle toimitetun materiaalin perusteella ainakin kuusi velkakirjoista täyttää Finanssivalvonnan arvion mukaan edellä kuvatun SipaL 1 luvun 14 §:n mukaisen rahoitusvälineen määritelmän.¹⁵ SipaL velvoitteet tulevat sovellettavaksi samalla tavalla kuin rahoitusvälinettä tarjottaessa myös niissä tapauksissa, joissa velkakirja ei ole täyttänyt rahoitusvälineen määritelmää. SipaL 2 luvun 3 a §:ssä todetaan, ”Jos sijoituspalveluyrityksen toimilupa sisältää oikeus tarjota toimeksiantojen välittämistä tai toteuttamista, omaisuudenhoitoa taikka sijoitusneuvontaa, se saa tarjota myös muuta sijoituskohdetta kuin rahoitusvälinettä koskevaa palvelua sekä tätä sijoituskohdetta koskevaa sijoitus- ja rahoitusneuvontaa.”¹⁶

Finanssivalvonta katsoo, että yllä kuvattu Hoitajan toiminta täyttää sijoituspalvelun tarjoamisen tunnusmerkistön (toimeksiantojen välittäminen ja liikkeeseenlaskun järjestäminen). Hoitaja on velkakirjoja tarjotessaan

¹⁵ ICON Kruunu Bond Oy, ICON Crown Hotel Bond Oy, ICON North Plaza Bond Oy, ICON West Plaza Bond Oy, ICON Antti Korpin Tie Oy ja ICON South Plaza Bond Oy.

¹⁶ Lain aiemman version vastaava kohta SipaL 2 luku 3 § 2 mom – muuttunut 25.8.2016.

17.12.2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

FIVA 3/02.01.01/2019

ottanut asiakkailta vastaan ostotoimeksiantoja Bond-yhtiöiden velkakirjoista. Hoitajan voidaan katsoa myös tarjonneen liikkeeseenlaskun järjestämispalvelua velkakirjoja liikkeeseen laskeneille Bond-yhtiöille, koska Hoitajan ylläpitämä verkkosivusto on toiminut merkintäpaikkana velkakirjojen liikkeeseenlaskuvaiheessa ja Hoitaja on velkakirjoja tarjotessaan hankkinut velkakirjoille merkitsijöitä ja näin ollen mahdollistanut liikkeeseenlaskun.

Edellä mainituilla perusteilla Finanssivalvonta katsoo, että Hoitaja, ICON Corporation Oy, on tarjonnut SipaL 1 luvun 15 §:n 1 ja 7 kohtien mukaista sijoituspalvelua ilman SipaL 2 luvun 1 §:n mukaista sijoituspalveluyrityksen toimilupaa.

Näin ollen Finanssivalvonta kieltää SipaL 16 a luvun 1 §:n nojalla ICON Corporation Oy:tä jatkamasta ja uudistamasta edellä kuvattua sijoituspalvelulain vastaista toimintaa.

3.4. Uhkasakko

3.4.1 Sovellettava sääntely

SipaL 16 a luvun 2 §:n mukaan:

Finanssivalvonta voi tehostaa 1 §:ssä tarkoitetun kiellon tai päätöksen noudattamista uhkasakolla. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

FivaL 33 a §:n 1 ja 3 momenttien mukaan:

Jos valvottava tai muu finanssimarkkinoilla toimiva toiminnassaan laiminlyö noudattaa finanssimarkkinoita koskevia säännöksiä tai niiden nojalla annettuja määräyksiä, Finanssivalvonnan 33 §:n nojalla antamaa toimeenpanokieltoa tai oikaisukehotusta taikka muuta Finanssivalvonnan lain nojalla antamaa määräystä tai kieltoa, toimilupansa ehtoja tai toimintaansa koskevia sääntöjä, Finanssivalvonta voi uhkasakolla velvoittaa valvottavan tai muun finanssimarkkinoilla toimivan täyttämään velvollisuutensa, jos laiminlyönti ei ole vähäinen.

Uhkasakon tuomitsemisesta päättää Finanssivalvonta, jollei muualla laissa erikseen toisin säädetä. Uhkasakon asettamiseen ja tuomitsemiseen sovelletaan muilta osin uhkasakkolakia (1113/1990).

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan:

Uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

3.4.2 Uhkasakon asettaminen

Finanssivalvonta asettaa FivaL 33 a §:n ja SipaL 16 a luvun 2 §:n nojalla ICON Corporation Oy:lle uhkasakon tehostaakseen FivaL 33 §:n 3 momentissa, AIFML 21 luvun 6 §:n 4 momentissa ja SipaL 16 a luvun 1 §:ssä tarkoitettujen kieltojen noudattamista. Yhtiön laiminlyöntien ja rikkomusten laatua, laajuutta ja määrää ei voida pitää vähäisinä.

Uhkasakolla tehostettavat velvoitteet tulevat voimaan välittömästi sen jälkeen, kun ICON on saanut tämän päätöksen tiedoksi.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Uhkasakkolain 8 §:n perusteluiden mukaan julkisen edun tärkeys ja päävelvoitteen kiireellisyys voivat olla syynä siihen, että on perusteltua käyttää velvoitetun maksukykyyn nähden korkeaa uhkasakkoa. Lisäksi lain esitöissä todetaan, että uhkasakon asettamisen tarkoituksena on taivuttaa velvoitettu noudattamaan päävelvoitetta, minkä vuoksi uhkasakon suuruus on harkittava siten, että sen voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttymiseen.¹⁷

Finanssivalvonta on uhkasakon suuruutta harkitessaan ottanut huomioon päävelvoitteiden laadun ja laajuuden, velvoitetun maksukyvyn ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Hoitaja on rikkonut tai laiminlyönyt noudattaa useita AIFML:n ja SipaL:n säännöksiä sekä toiminut vastoin sijoittajien etua. Jotta uhkasakon voisi tässä tapauksessa olettaa johtavan päävelvoitteiden täyttymiseen, Finanssivalvonta katsoo, että uhkasakon suuruus on suhteutettava Hoitajan sijoittajilta keräämien varojen määrään. Hoitaja on kerännyt sijoittajilta joukkovelkakirjoilla 20 000 000 euroa.¹⁸ Hoitajan hoitamien rahastojen pääoma vuoden 2018 lopussa oli noin 23 000 000 euroa.¹⁹

Finanssivalvonta katsoo, että 4 000 000 euron uhkasakko on suuruudeltaan riittävä siihen, että Hoitajan voidaan olettaa noudattavan päävelvoitteita. Myös julkisen edun tärkeys, päävelvoitteen täyttämisen kiireellisyys sekä Hoitajan laiminlyöntien vakavuus ja määrä puoltavat uhkasakon suuruutta. Uhkasakko on lisäksi suhteutettu Hoitajan liiketoiminnan laatuun ja laajuuteen.

¹⁷ HE 63/1990 vp, s. 13.

¹⁸ Hoitajan Finanssivalvonnalle 3.7.2019 toimittama tieto.

¹⁹ AIFMD-raportointi per 31.12.2018

17.12.2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

FIVA 3/02.01.01/2019

4 Päätöksen julkistaminen

Finanssivalvonta toteaa, että FivaL 43 §:n mukaan pääsääntö on, että Finanssivalvonnan on julkistettava tekemänsä FivaL 33 ja 33 a §:ssä tarkoitettu päätös. Finanssivalvonta katsoo, että edellytyksiä jättää päätös julkistamatta FivaL 43 §:n 2 momentin nojalla ei ole.

FINANSSIVALVONTA



Anneli Tuominen
johtaja



Armi Taipale
osastopäällikkö

Lisätietoja antaa

Lisätietoja antaa toimistopäällikkö Eeva Granskog.

Liitteet

Liite 1 Valitusosoitus

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

Liite päätökseen**Valitusosoitus**

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 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 Helsingin hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa.

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, 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 Helsingin hallinto-oikeudessa. Asianajajan ja yleisen oikeusavustajan tulee esittää valtakirja ainoastaan, jos Helsingin hallinto-oikeus niin määrää.

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

17.12.2019 FIVA 3/02.01.01/2019
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

Valituskirjelmä voidaan toimittaa Helsingin hallinto-oikeudelle henkilökohtaisesti, postitse maksettuna postilähetyksenä taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen. Postittaminen tai kirjelmän toimittaminen lähetin välityksellä on lähettäjän vastuulla. Valituksen on saavuttava Helsingin hallinto-oikeuteen viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

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

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

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

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi