



Jurase Park Oy
c/o Neuvo-Consiglio Oy
Mäntytie 3
00270 Helsinki

Asia

Kielto jatkaa ja uudistaa arvopaperien markkinoinnissa ja tarjoamisessa arvopaperimarkkinalain 1 luvun 3 §:n ja 4 §:n vastaista menettelyä ja uhkasakon asettaminen sekä velvollisuus oikaista lainvastainen menettely ja uhkasakon asettaminen

Päätös

Finanssivalvonta kieltää arvopaperimarkkinalain (746/2012, jäljempänä AML) 17 luvun 2 §:n nojalla Jurase Park Oy:tä jatkamasta ja uudistamasta arvopaperien markkinoinnissa ja tarjoamisessa AML:n 1 luvun 3 §:n ja 4 §:n vastaista menettelyä mukaan lukien Jurase Park Oy:n osakkeiden merkintään ja merkintöjen vastaanottamiseen liittyvät toimenpiteet. Finanssivalvonta asettaa Jurase Park Oy:lle AML:n 17 luvun 3 §:n nojalla sadan tuhannen (100 000) euron uhkasakon kiellon tehosteeksi. Finanssivalvonta edellyttää AML:n 17 luvun 2 §:n nojalla, että Jurase Park Oy oikaisee menettelynsä antamalla mahdollisille merkintänsä jo tehneille sijoittajille mahdollisuuden perua merkintänsä ja palauttaa sijoittajien mahdollisesti maksaman merkintähinnan. Finanssivalvonta asettaa Jurase Park Oy:lle AML:n 17 luvun 3 §:n nojalla sadan tuhannen (100 000) euron uhkasakon oikaisuvelvollisuuden tehosteeksi.

Tämä päätös tulee voimaan välittömästi, kun Jurase Park Oy on saanut siitä tiedon. Päätös on voimassa toistaiseksi.

Päätöksen perustelut

Tausta

Jurase Park Oy:n (jäljempänä myös yhtiö) internetsivustolla www.jurasepark.fi markkinoidaan osakeantia. Internetsivuston mukaan joukkorahoitusannissa tarjotaan 25.1.–29.2.2016 ostettavaksi Jurase Park Oy:n A-osakkeita hintaan 25 euroa/osake. Lisäksi tarjotaan viiden vuoden omistajaosakkeita, jotka oikeuttavat muun muassa suunnitellun puiston käyttämiseen. Osakeannin kokonaistavoite on 1 450 000 euroa.

15.2.2016

FIVA 7/02.05.21/2016

Julkinen

Yhtiö esittää maksavansa osakeantiin osallistuville sijoittajille viiden vuoden ajan 7 prosentin takuutuottoa ja kertoo, että takuuna tälle osingonmaksulle on pankkitakaus.

Sijoittamisesta kiinnostuneet voivat ilmaista kiinnostuksensa sijoittaa yhtiön osakkeisiin täyttämällä internetsivustolla olevan lomakkeen. Lomakkeen yhteydessä kerrotaan, että *"lasku osakkeista lähetetään kun anti on saatu päätökseen tai se joudutaan keskeyttämään ylimerkinnän vuoksi."*

Jurase Park Oy:n internetsivustolla yhtiön pääomistaja, Sumalee Sae Leaw Leppäniemi kertoo muun muassa:

"Koko hankkeen budjetti on hieman yli 13 miljoonaa euroa, josta 10 miljoonaa saadaan Kiinasta pääomilainana. Loppurahoitus kerätään Suomesta joukkorahoituksena ja A-sarjan osakkeina, joille annan 7 prosentin ja viiden vuoden takuutuoton."

Internetsivustolla esitetään myös Jurase Park Oy:n taloutta ja henkilöstöasioita hoitavan Neuvo Oy:n Kari Kämäräisen kommenttina seuraavaa:

"Jurase Park on Suomessa aivan uudentyypinen viihdeteollisuutta edustava yhtiö. Sen kannattavuus on hyvin korkea. Kolmen vuoden budjettien mukaan ollaan Suomen keskiarvoja korkeammassa luvuissa. Tähän päästään kokonaisvaltaisella ajattelulla ja kustannustehokkaalla organisaatiolla."

Myös itse rakentamisen ja rakennuksen ylläpitokustannukset ovat huomattavasti alhaisemmat kuin vastaavissa kohteissa yleensä. Tähän vaikuttaa energiaomavaraisuus, joka tuo huomattavia kustannussäästöjä vuosien varrella."

Viihdeteollisuus on talouden tiukkoina aikoina niitä harvoja teollisuudenaloja, jonka kasvuluvut ovat pysyneet samoina tai ovat jopa kasvaneet. Jurase Parkin talous on vahva. Osakeantiin osallistuville sijoittajille tarjotaan 7 prosentin kiinteä takuutuotto."

Internetsivustolla kerrotaan muun muassa, että kyseinen Vantaan Kivistöön suunniteltu huvipuisto tulee olemaan kooltaan 4,5 hehtaaria ja siellä tulee kasvamaan yli 2 000 trooppista puuta ja pensasta. Lisäksi kerrotaan, että puistoon tulee yhteensä 32 dinosauruslajia. Jurase Parkiin suunnitellun 5 000 m² kokoisen uudisrakennuksen todetaan olevan energiaomavarainen.

Internetsivustolla on sijoittajien saatavilla Jurase Park Oy:n 3 vuoden budjetti/tuloslaskelma. Siitä, mitä vuosia laskelma koskee tai mihin laskelmassa esitetyt oletukset (esim. kävijämäärät, rahoituskulut ja poistot) perustuvat, ei anneta tietoja.

15.2.2016

FIVA 7/02.05.21/2016

Julkinen

Selvityspyyntö ja yhtiön vastaus

Finanssivalvonta pyysi 28.1.2016 päivätyssä selvityspyynnössä Jurase Park Oy:ltä selvitystä siitä, mihin sijoittajille luvattu takuutuotto ja muut markkinoinnissa esitetyt väittämät perustuvat. Lisäksi Finanssivalvonta pyysi yhtiötä toimittamaan sijoittajien saatavilla olevan materiaalin, pankkitakaukseen liittyvät asiakirjat ja luettelon osakeannin merkisijöistä.

Yhtiö vastasi selvityspyyntöön 10.2.2016. Yhtiö kertoo vastauksessaan muun muassa seuraavaa:

”Kaikki materiaali on internetissä katsottavissa jurasepark.fi nettisivustolla, tasapuolisesti.”

”Tehdyn budjetin mukaisesti yhtiön onnistuessaan pitäisi olla hyvin kannattava ja yhtiö sitoutuu tarjouksessa vähintään 7 %:n osingonjakoon ja on valmis antamaan tässä asiassa pankkitakauksen viiden vuoden ajaksi. Pankkitakaus on tarkoitus antaa suursijoittajille, jos tämä osakeanti onnistuu ja se neuvotellaan erikseen etukäteen kunkin sijoittajan kanssa. Toimitamme asiakirjan tällaisesta sitten kun yhtiöllä on sellainen.”

”Onnistuessaan osakeannissa on yhtiöllä vahva talous. Tämä on luonnollisesti nähtävissä vasta, kun annin lopputulos on tiedossa.”

Lisäksi yhtiö kertoo internetsivustollaan esitettyjen väittämien perustuvan tehtyyn budjettiin ja rakennuksen suunnittelussa käytettyihin ratkaisuihin, muun muassa energiaomavaraisuuteen. Kustannustehokkuuden yhtiö kertoo tarkoittavan sitä, että konseptin on suunniteltu onnistuvan suhteellisen vähäisellä henkilökunnalla.

Yhtiö ei käsityksensä mukaan ole antanut mitään virheellistä tietoa, ainoastaan ilmoittanut suunnitelmistaan.

Finanssivalvonnan havainnot

Yhtiö ei ole toimittanut Finanssivalvonnalle mitään lisämateriaalia, vaan viittaa kaiken materiaalin olevan yhtiön internetsivuilla. Yhtiön internetsivustolla ei ole lainkaan mainittu sijoitukseen liittyviä riskejä. Myöskään tietoja tarjottaviin arvopapereihin liittyvistä oikeuksista ei ole annettu eivätkä tarjouksen ehdot ole sijoittajien saatavilla, lukuun ottamatta osakkeen hintaa ja tarjousaikaa.

Jurase Park Oy ei ole esittänyt Finanssivalvonnalle perusteluja osakeannin markkinoinnissa luvatuille 7 prosentin takuutuotolle. Yhtiön vastauksesta käy ilmi, että pankkitakaus ei ole olemassa. Lisäksi yhtiö kertoo vastauksessaan, että pankkitakaus on tarkoitus antaa vain suursijoittajille.

15.2.2016

FIVA 7/02.05.21/2016

Julkinen

Sovellettavat säännökset

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

Tieto, jonka totuudenvastaisuus tai harhaanjohtavuus käy ilmi tiedon esittämisen jälkeen ja jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle, on viivytyksettä oikaistava tai täydennettävä riittävällä tavalla.

AML:n 1 luvun 4 §:n mukaan joka itse tai toimeksiannon nojalla tarjoaa arvopapereita tai hakee arvopaperin ottamista kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään tai jolla on 3–9 tai 11 luvun nojalla tiedonantovelvollisuus sijoittajia kohtaan, on velvollinen pitämään sijoittajien saatavilla tasapuolisesti riittävät tiedot seikoista, jotka ovat omiaan olennaisesti vaikuttamaan arvopaperin arvoon.

AML:n 17 luvun 2 §:n mukaan Finanssivalvonta voi kieltää sitä, joka toimii arvopapereiden tai muiden rahoitusvälineiden tarjoamisessa, markkinoinnissa ja vaihdannassa tai arvopapereita ja muita rahoitusvälineitä koskevaa tiedonantovelvollisuutta täytettäessä arvopaperimarkkinoilla tämän lain vastaisesti, jatkamasta tai uudistamasta tämän lain vastaista menettelyä. Finanssivalvonta voi samalla velvoittaa menettelyn muutettavaksi ja oikaistavaksi, jos sitä on pidettävä tarpeellisena sijoittajille aiheutuvien ilmeisten haittojen vuoksi.

AML:n 17 luvun 3 §:n mukaan Finanssivalvonta voi tehostaa 1 ja 2 §:ssä tarkoitetun kiellon tai päätöksen noudattamista uhkasakolla. Uhkasakon määrää maksettavaksi Finanssivalvonta. Uhkasakkoa koskevaan asiaan sovelletaan, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Finanssivalvonnan näkemys

Yhtiö on markkinoinut arvopapereita sijoittajille 7 prosentin takuutuotolla viideksi vuodeksi ja kertonut, että takuutuoton vakuutena on pankkitakaus. Yhtiön selvityspyyntöön antamasta vastauksesta käy ilmi, ettei pankkitakausta ole. Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan osakeannin markkinoinnissa annetut tiedot pankkitakauksesta ovat totuudenvastaisia. Finanssivalvonta pitää lupausta takuutuotosta/osingonmaksusta harhaanjohtavana ottaen huomioon osakeyhtiölain (624/2006) osingonjakoa koskevat säännökset. Osakeyhtiölain mukaan osingonjaosta päättää yhtiökokous kultakin tilikaudelta erikseen ja osakeyhtiö voi jakaa osinkoa viimeksi vahvistetun tilinpäätöksen osoittaman vapaan oman pääoman puitteissa. Jurase Park Oy on perustettu vuonna 2015 ja sen liiketoiminta on Finanssivalvonnan tietojen

15.2.2016

FIVA 7/02.05.21/2016

Julkinen

mukaan vasta käynnistysvaiheessa eikä sillä ole tuloksenteekokykyä osoittavaa taloudellista historiaa.

Jurase Park Oy:n liiketoimintaan tai arvopapereihin liittyviä riskejä ei ole kuvattu lainkaan. Finanssivalvonnan käsityksen mukaan yhtiön liiketoiminnan onnistumiseen liittyy merkittäviä riskejä, kuten liiketoimintasuunnitelman toteutuskelpoisuus, investointeihin tarvittavan rahoituksen epävarmuus, rakentamiseen tarvittavien lupien saaminen sekä liiketoiminnan tulontuottokyky.

Lisäksi yhtiön internetsivustollaan antamat tiedot tarjouksen ehdoista ja tarjottuihin arvopapereihin liittyvistä oikeuksista ovat erittäin suppeat.

Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan edellä tarkoitetut tiedot yhtiön liiketoimintaan ja arvopaperiin liittyvistä riskeistä, tarjouksen ehdoista sekä arvopapereihin liittyvistä oikeuksista ovat sellaisia arvopaperin arvoon olennaisesti vaikuttavia tietoja, jotka yhtiön olisi tullut AML:n 1 luvun 4 §:n nojalla pitää sijoittajien saatavilla perustellun sijoituspäätöksen tekemiseksi.

Edellä esitetyillä perusteilla Finanssivalvonta katsoo, että Jurase Park Oy on AML:n 1 luvun 3 §:n vastaisesti antanut totuudenvastaisia tietoja koskien väitettyä pankkitakausta ja harhaanjohtavia tietoja takuutuotosta. Finanssivalvonta katsoo lisäksi, että Jurase Park Oy ei ole täyttänyt AML:n 1 luvun 4 §:ssä tarkoitettua tiedonantovelvollisuuttaan osakkeiden markkinoinnissa ja tarjoamisessa, kun sijoittamiseen liittyviä riskejä ei ole lainkaan pidetty sijoittajien saatavilla ja tiedot tarjouksen ehdoista sekä tarjotuista arvopapereista ovat olleet erittäin suppeat. Yhtiön noudattamat menettelyt arvopaperien markkinoinnissa ja tarjoamisessa ovat siten AML:n 1 luvun 3 §:n ja 4 §:n vastaisia, minkä johdosta Finanssivalvonta on määrännyt yhtiölle edellä tässä päätöksessä todetun kiellon.

Yhtiön lainvastaisesta menettelystä on aiheutunut sijoittajille ilmeisiä haittoja, kun sijoittajille on annettu totuudenvastaisia ja harhaanjohtavia tietoja eikä sijoittajien saatavilla ole pidetty riittäviä tietoja, jolloin sijoittajat eivät ole voineet tehdä perusteltuja sijoituspäätöksiä. Finanssivalvonta on tämän johdosta määrännyt yhtiölle edellä tässä päätöksessä todetun oikaisuvelvollisuuden.

Finanssivalvonta katsoo, että uhkasakon asettaminen kiellon ja oikaisuvelvollisuuden tehosteeksi on tarpeen sijoittajien suojaamiseksi.

Kuulematta jättäminen

Hallintolain (34/2003) 34 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan asian saa ratkaista asianosaista kuulematta, jos kuuleminen saattaa vaarantaa päätöksen tarkoituksen toteutumisen. Tämän päätöksen tarkoituksena on suojata sijoittajia tekemästä sijoituspäätöstä totuudenvastaisten ja harhaanjohtavien sekä riittämättömien tietojen perusteella.

15.2.2016

FIVA 7/02.05.21/2016

Julkinen

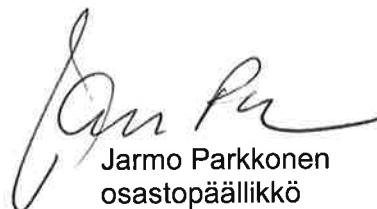
Finanssivalvonta katsoo, että tämä päätös on tehtävä kiireellisesti Jurase Park Oy:tä kuulematta, jotta Jurase Park Oy ei jatkaisi osakeannin markkinointia ja ottaisi vastaan merkintöjä osakeannissa.

Vaikka tämä päätös tulee voimaan välittömästi, kun Jurase Park Oy on saanut sen tiedoksi, on Jurase Park Oy:lla kuitenkin tilaisuus lausua hallintolain 34 §:n mukaisesti mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Jurase Park Oy:n toimittaman selvityksen perusteella Finanssivalvonta arvioi, onko tämä päätös syytä pitää voimassa vai tuleeko se kumota.

FINANSSIVALVONTA



Anneli Tuominen
johtaja



Jarmo Parkkonen
osastopäällikkö

Lisätietoja antaa

osastopäällikkö Jarmo Parkkonen, puh. 010 831 5255

Liite

valitusosoitus

15.2.2016

FIVA 7/02.05.21/2016

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.

15.2.2016

FIVA 7/02.05.21/2016

Julkinen

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.

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 käsiteltävissä muodossa Helsingin hallinto-oikeuden vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä. Sähköinen viesti toimitetaan viranomaiselle lähettäjän omalla vastuulla.

Valittajalta peritään Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu. Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetussa laissa (701/1993) 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