

Riskit ja niiden kuvaus

1. Liikkeeseenlaskijaa (koko konsernia) koskevat riskit

1.1. Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa ja yhtiön operatiivisessa ympäristössä

Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen konserniin siinä tapauksessa, että muutoksella olisi negatiivinen vaikutus asuntomarkkinoiden nykytilaan tai sen kehitykseen. Tällöin on todennäköistä, että myyntiajat pidentyvät ja on mahdollista, että hinnat laskevat. Tämä vaikuttaa suoraan liikkeeseenlaskijan saamaan tuottoon ja näin myös sijoittajien saamaan tuottoon.

Taloudessa tapahtuvat häiriötilanteet, kuten taantuma, vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja liikkeeseenlaskijan konserniin siten, että konserni on keskittynyt kiinteistöjen kehittämiseen tietyllä markkinalla, ja mikäli häiriötilalla on suoraa vaikutusta konsernin markkina-alueeseen, vaikuttaa se negatiivisesti konsernin tulostuloksiin ja -odotuksiin.

Liikkeeseenlaskijan strategia kehitteillä olevan kohteen osalta on sidoksissa kohteen kehitysprosessiin. Mikäli taloudellisessa tilanteessa tapahtuvalla muutoksella on suoraa tai epäsuoraa vaikutusta valikoidun strategian toteuttamiskelpoisuuteen, vaikuttaa se suoraan liikkeeseenlaskijaan ja sijoittajiin.

1.2. Kilpailu rakennusallalla

Rakennusalan kilpailutilanne vaikuttaa liikkeeseenlaskijaan siten, että tarvittavien resurssien saaminen vaikeutuu ja/tai resurssien käytön kustannus nousee. Kustannusten nousulla on suora vaikutus liikkeeseenlaskijan tulokseen. Kilpailu ja rakentamisen tahti liikkeeseenlaskijan markkinalla vaikuttaa myös hyödykkeiden hintoihin niitä nostavasti ja tämä vaikuttaa suoraan liikkeeseenlaskijan tulokseen.

1.3. Strategian implementointiin liittyvät riskit

Liikkeeseenlaskijan ja konsernin strategiana on kiinteistökehittäminen pk-seudulla ja valikoiduissa kasvukeskuksissa. Strategian toteuttamisen kannalta tärkein muuttuja on kaupungistuminen. Strategian implementoinnin riskit ovat näin suoraan sidoksissa kaupungistumiseen ja siinä tapahtuviin muutoksiin. Liikkeeseenlaskija ei näe todennäköisenä sitä, että kaupungistuminen Suomessa pk-seudulla tulisi hidastumaan hankkeen keston aikana.

1.4. Urakoitsijaan ja rakennuttajaan liittyvät riskit

Urakoitsijaan liittyvät riskit painottuvat urakoitsijan substanssiosaamiseen hankkeen luonteen ja läpiviennin osalta. Urakoitsijalla tai urakoitsijoilla tulee olla kokemusta korkealaatuisten asuntojen tekemisestä vanhaan, osin suojeltuun kiinteistöön sekä osaamista hotellikonversioista vastaavaan vanhaan, osittain suojeltuun kiinteistöön.

Urakoitsijaan liittyy myös alan yleiset riskit suorituskyvyttömyydestä. Riskejä hallinnoidaan alan tavanomaisin suojakeinoin kuten vakuutuksilla ja vakuuksilla.

Hankkeen rakennuttajana tulee olemaan liikkeeseenlaskijan omistama kiinteistöosakeyhtiö ja/tai asunto-osakeyhtiö. Rakennuttajan riskit liittyvät lähinnä suorituskyvyttömyyteen ja rahoituksen järjestämiseen liittyviin riskeihin. Näitä kumpaakin riskiä pyritään hallitsemaan sopimusteknisillä seikoilla sekä alan käytännön mukaisilla vakuutuksilla ja vakuuksilla.

1.5. Riskit liittyen toimittajiin ja alihankkijoihin

Toimittajiin ja alihankkijoihin liittyvät riskit liikkeeseenlaskijan kannalta liittyvät liikkeeseenlaskussa avustaviin tahoihin. Pankit, asianajotoimistot ym. asiantuntijat ja heidän osaamisen taso sekä suorituskyvyttömyys vaikuttavat suoraan liikkeeseenlaskijan ja sen konsernin toimintaan.

Rakennusurakan toimittajiin ja alihankkijoihin liittyvänä riskinä on suorituskyvyttömyysriski.

1.6. Kiinteistöhankeeseen rahoitukseen liittyvät riskit

Kiinteistöhankeeseen rahoitukseen liittyvät riskit ovat liikkeeseenlaskijan liikkeelle laskemaan lainaan suoraan liittyvät riskit, kuten koron maksu ja pääoman takaisinmaksu.

Liikkeeseenlaskijan emoyhtiön on tarkoitus pääomittaa liikkeeseenlaskijaa. Mikäli emoyhtiön liiketoiminnassa tapahtuu odottamattomia häiriöitä, voi tämä pääomitus viivästyä tai jäädä kokonaan tekemättä. Pääomituksen viivästyksellä ja/tai tekemättä jättämisellä on vaikutusta korkojen maksuun.

Kiinteistöhankeeseen rakennusvaiheen rahoitukseen liittyy rahoitusriski, koska lähtökohtaisesti rahoitus on suunniteltu toteutettavaksi pankin kanssa. Mikäli rahoitusratkaisua ei pankin kanssa saada sovittua, on liikkeeseenlaskijan tai sen konsernin neuvoteltava vaihtoehtoinen rahoitus, mikä tulee todennäköisesti kalliimmaksi kuin pankin rahoitus olisi ollut toteutuessaan.

1.7. Yhtiön (avain)työntekijöihin liittyvät riskit

Avainhenkilöllä tarkoitetaan yrityksen toiminnan kannalta vaikeasti korvattavaa henkilöä. Yrityksen toimintaa pyörittävillä henkilöillä, esimerkiksi toimitusjohtajalla, on usein sen toiminnasta tietoja, joita muilla ei ole. Avainhenkilöiden tunnistamisella sekä osaamisen ja tehtävien jakamisella varmistetaan toiminnan jatkuvuus yhden henkilön poissa ollessakin.

Liikkeeseenlaskijan konsernin avainhenkilöihin liittyy lähinnä suorituskyvyttömyysriski ja riski siitä, että henkilö poistuu organisaatiosta. Henkilön pitkittynyt suorituskyvyttömyys aiheuttaa välillistä riskiä ja tätä hallinnoidaan tarvittaessa korvaavin järjestelyin. Mikäli henkilö poistuu kokonaan organisaatiosta, on mahdollista, että tämän seurauksena poistuu organisaatiosta kyseiseen liikkeeseenlaskijaan tai liikkeeseenlaskuun liittyvää hiljaista tietoa, mitä ei syystä tai toisesta ole saatu organisaatiossa jaettua.

1.8. Yhtiön hallintoon ja hallinointiin liittyvät riskit

Yhtiön hallintoon tai hallinointiin liittyy suorituskyvyttömyysriski. Hallintoon liittyy lisäksi juridinen riski sekä eturistiriitariski. Hallinnollisia riskejä voidaan osin hallinnoida esim. vastuuvakuutuksilla.

Yksittäinen vaihtovelkakirjan haltija ei voi vaikuttaa tehokkaasti liikkeeseenlaskijaa ja sen toimintaa koskeviin päätöksiin. Vaikutusmahdollisuutta ei usein ole edes tilanteissa, joissa konversio aktualisoituu, sillä äänivalta on sidottu osakkeiden määrään, joka tapauskohtaisesti saattaa jäädä hyvin pieneksi.

1.9. Negatiivinen julkisuus/maineriski

Liikkeeseenlaskijaan liittyy maineriski siten, että liikkeeseenlaskija menettää asemansa ja luottamuksensa markkinoilla. Lisäksi mahdolliset epäedulliset uutiset ja muut julkaisut voivat vaikuttaa liikkeeseenlaskijaan tai sen konserniin negatiivisesti.

1.10. Kehityshankkeen työturvallisuuteen liittyvät riskit

Kehityshankkeen hankekehitys-, suunnittelu- ja rakennusvaiheeseen liittyy työturvallisuusriski. Työturvallisuusriskin realisoituessa on mahdollista, että hanke keskeytetään määräajaksi, mikä vaikuttaa hankkeen kokonaisaikatauluun ja sitä kautta välittömästi tai välillisesti kustannuksiin.

1.11. Ympäristölainsäädännön noudattamiseen sekä ympäristöön ja luontoon liittyvät riskitekijät

Ympäristöön ja luontoon liittyvät riskit kohdistuvat lähinnä kohteen maaperästä mahdollisesti löytyviin saasteisiin. Tämän lisäksi on kyse 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkuneljänneksellä rakennetuista rakennuksista, mikä tarkoittaa sitä, että hankkeen rakennusvaiheessa voi löytyä epäpuhtauksia rakennusten eri osista. Nämä ovat rakennuslalla hyvin tunnettuja ja suurimmaksi osin lainsäädännöllä valvottuja asioita.

1.12. Verotukseen liittyvät riskit

Verotukseen liittyvät riskit kohdistuvat liikkeeseenlaskijaan vain, mikäli rakentamisen verotuksen tai rahoituksen hankkimisen verotuksessa tapahtuu suuria muutoksia seuraavan 5 vuoden aikana.

1.13. Vakuutuksiin liittyvät riskit

Vakuutuksiin liittyviä riskejä ovat lähinnä suorituskyvyttömyysriski tai alivakuutusriski. Liikkeeseenlaskijalla on konsernitasolla olemassa vastuuvakuutus ja tämän lisäksi liikkeeseenlaskija hankkii aina kaikki tarvittavat vakuutukset kohteelle, sen omistajille sekä itselleen.

1.14. Mahdolliset riidat

Mahdollisen riidan riskit liittyvät kohteen kaavoitus ja rakennuslupaprosessiin, ostoprosessiin, myyntiprosessiin ja rakennusprosessiin. Riidan riskin suuruus on hyvin ennakoitavissa ja riitoihin varaudutaan sopimusteknisesti sekä juridisilla selvityksillä.

1.15. Luottoriski

Liikkeeseenlaskijaan tai sen konserniin liittyvä luottoriski on sidottu rahoitettavan kohteen toteutukseen. Viivästyksset ja/tai poikkeustilat — käytännössä aikaliitännäiset riskit sekä mahdolliset häiriöt liikkeeseenlaskijan tai sen konsernin liiketoiminnassa aiheuttavat luottoriskiä.

2. Arvopaperia koskevat riskit

2.1. Takaisinmaksuun liittyvät riskit

Takaisinmaksun riskinä on liikkeeseenlaskijan suorituskyvyttömyys ja liikkeeseenlaskijan tai sen konsernin liiketoiminnassa tapahtuvat häiriötilat. Takaisinmaksuun vaikuttaa myös toteutettavana olevan hankkeen toteutusaikataulu ja siinä mahdollisesti tapahtuvat viivästyksset. Tämän lisäksi pääoman takaisinmaksu on sidonnainen yhtiön omistuksessa olevien osakkeiden myyntiin. Mikäli myynnissä tapahtuu viiveitä, vaikuttaa se suoraan yhtiön maksukykyyn pääomien osalta.

2.2. Pääomalainaan liittyvät riskit

Pääomalainaan liittyvät riskit on kuvattu osakeyhtiölain 12 luvun 1 pykälässä seuraavasti: 1) pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella; 2) pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön

viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän; sekä 3) pääoman tai koron maksamisesta yhtiö tai sen tytäryhteisö ei saa antaa vakuutta.

Lisäksi pääomalainaan liittyy riski siitä, että yhtiön emoyhtiö ei ole saanut toteutettua yhtiön pääomitus.

2.3. Koronmaksuun liittyvät riskit

Koronmaksuun liittyvä riski on osakeyhtiölain 12:1 §:ssä mainittu: 2) pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän.

Lisäksi koronmaksuun liittyy riski siitä, että yhtiön emoyhtiö ei ole saanut toteutettua yhtiön pääomitus.

2.4. Vakuudettomuuteen liittyvät riskit

Liikkeeseenlaskulle ei tarjota vakuutta. Vakuudettomuus tarkoittaa sitä, että sijoitus on täysin turvaamaton ja että sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman sekä tuoton kokonaan tai osittain.

2.5. Lainsäädäntömuutokset

Lainsäädäntömuutosten riskit liittyvät lähinnä sääntelyssä tapahtuviin muutoksiin sekä osakeyhtiölaissa tapahtuviin muutoksiin. Sääntelyn muutossykli on kohtalaisen pitkä, ja riski tästä johtuen vähäinen. Osakeyhtiölaki on jo pitkään ollut pääperiaatteiltaan hyvin samantapainen, mistä johtuen on epätodennäköistä, että laissa tulisi liikkeeseenlaskun maturiteetin aikana tapahtumaan olennaisia muutoksia. Liikkeeseenlaskijaa koskevien lakien tarkkaan sisältöön saattaa kohdistua tulkinnallista epäselvyyttä, joka voi aiheuttaa juridisia riskejä.

2.6. Ennenaikainen takaisinmaksu

Ennenaikaisen takaisinmaksun riski vaikuttaa sijoittajiin pienemmän tuoton muodossa. Tuotto maksetaan sijoitetun ajan mukaan. Lisäksi ennenaikaisesta takaisinmaksusta syntyy uudelleensijoittamisenriski.

2.7 Likviditeettiriski

Vaihtovelkakirjojen jälkimarkkinat ovat rajalliset, jolloin sijoittaja ei välttämättä pysty myymään tai ostamaan rahoitusvälinettä haluamanaan ajankohtana.

3. Sijoituskohteeseen liittyvät riskit

3.1. Riskit liittyen valmiin kiinteistön/huoneistojen myyntiin

Kiinteistömarkkinoissa tapahtuva vaihtelu vaikuttaa suoraan osakkeiden myyntiin ajallisesti ja mahdollisesti myös niistä saatavaan kauppahintaan. Kiinteistömarkkinoilla tapahtuu kausiluonteista vaihtelua eri kuukausien ja vuosien välillä. Näiden vaihteluiden ennustaminen perustuu hyvin pitkälti historiadataan, mikä ei välttämättä ole tae tulevasta. Kyseisen kohteen hotelli suunnitellaan tietyn käyttäjän tarpeita vastaavaksi ja myydään yhdelle sijoittajalle (instituutio).

Helsingin markkinat ovat kuitenkin pysyneet hyvin vakaina ja oletamme niiden pysyvän vakaina myös jatkossa.

3.2. Projektin aikatauluihin liittyvät riskit

Projektin aikatauluihin liittyy kaksi keskeistä riskiä. Ensimmäinen liittyy hankkeen kaavamuutos- ja rakennuslupavaiheeseen. Mikäli tässä lupaprosessissa ilmenee viiveitä, vaikuttaa se suoraan projektin kokonaisaikatauluun. Toinen keskeinen riski on rakentamisen aikataulu ja siihen liittyvä riski. Vanhan kohteen korjausrakentaminen on luonteeltaan riskialttiimpaa kuin uudisrakentaminen. Lisäksi kohde on luonteeltaan arvokiinteistö ja suojelukohde, mikä puolestaan vaikuttaa aikatauluihin mahdollisesti niitä pidentävästi. Pyrimme hallitsemaan tätä riskiä sopimustekniikalla ja hyvällä suunnittelulla.

3.3. Kaavoitukseen liittyvät riskit

Kaavoitukseen liittyvä riski on sidoksissa mahdollisiin valituksiin ja niistä aiheutuviin aikataulumuutoksiin. Asemakaavan muutoksesta on ryhdytty neuvottelemaan kauan ennen kohteen hankintaa. Kohteen tarjouspyyntövaiheen yhtenä kriteerinä oli esittää kaavoitukseen visio hankkeesta. Yhtiön esittämä kaavoitusehdotus hyväksyttiin alustavasti ja otettiin käsittelyyn. Asemakaavan muutosprosessi, johon sisältyy asemakaavan virallinen vahvistaminen ja lainvoimaiseksi saattaminen, on vielä toistaiseksi kesken. Kaavoitukseen liittyy myös riski mahdollisista epäedullisista kaavamääräyksistä. Pyrimme hallitsemaan tätä riskiä jatkuvilla neuvotteluilla kaavoitukseen osallistuvien tahojen kanssa.

3.4. Rakentamiseen liittyvät riskit

Rakentamiseen liittyviä riskejä ovat lähinnä ne, mitä korjausrakentamiseen rakennusteknisesti liittyy sekä se, mitä rakentamisen juridiikkaan liittyy. Juridiset riskit pyritään hallitsemaan sopimustekniikalla. Rakennustekniikkaan, toisin sanoen toteutukseen, liittyvät riskit pyritään hallitsemaan hyvällä suunnittelulla ja valitsemalla sellaiset toteutuskumppanit, joilla on tarvittava osaaminen ja ammattitaito hankkeen toteuttamiselle.