



PROPCAP AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

VÅR REFERANSE
23/3094

DERES REFERANSE

DATO
11.01.2024

Tilsynsrapport

1. Innledning

Finanstilsynet har gjennomført et tematisyn i PROPCAP AS (heretter omtalt som Foretaket) knyttet til plassering av unoterte aksjer og obligasjoner.

Det vises til Finanstilsynets forespørsel datert 25. januar 2023 angående undersøkelser og tematisyn knyttet til plassering av unoterte aksjer og obligasjoner, og den dokumentasjon Foretaket har levert basert på forespørselen. Finanstilsynet varslet i brev datert 6. mars 2023 tematisyn i Foretaket. Foretaket oversendte redegjørelser og dokumentasjon knyttet til tematisynet 15. mars, 11. mai og 8. september 2023.

Foretaket har tillatelse til å yte investeringstjenester som nevnt i verdipapirhandelloven (vphl.) § 2-1 (1) nr. 1 og 7, samt tilknyttede tjenester som nevnt i vphl. § 2-6 (1) nr. 3 og 6. Plasseringsvirksomheten til Foretaket omfatter kun aksjer i næringssektoren.

Foretaket mottok Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport i brev datert 5. desember 2023 (Rapporten). Foretaket ga sine kommentarer til Rapporten i e-post datert 22. desember 2023.

2. Taushetsplikt

2.1 Rettslig grunnlag

Det følger av vphl. § 10-5 (1) at ansatte, tillitsmenn og personer med bestemmende innflytelse i verdipapirforetak har taushetsplikt om det de under sin virksomhet får kjennskap til om andres forhold, med mindre annet er bestemt i lov eller forskrift gitt med hjemmel i lov.

Finanstilsynet har i rundskriv 3/2019 (kap. 3.1) lagt til grunn at taushetsplikten ikke er til hinder for at opplysninger utleveres etter samtykke fra vedkommende som har krav på taushet. Dette følger ikke direkte av verdipapirhandelloven, men Finanstilsynet legger til grunn at dette må innfortolkes i taushetspliktbestemmelsen, med henvisning til at dette følger av finansforetaksloven (se finansforetaksloven §§ 9-6 (2) og 16-2 (2)). Ved innhenting av slikt samtykke, må det opplyses om at kunden har et fritt valg, at kunden når som helst kan trekke samtykket og hvordan det i tilfelle skal gjøres. Det er ikke anledning til å innhente et generelt samtykke fra kunden til å utlevere kundeopplysninger, og det må spesifiseres hvilke opplysninger det gjelder, hva dette skal benyttes til

og hvem opplysningene kan utleveres til. Finanstilsynet presiserer i samme rundskriv (kap. 3.1) at kundens samtykke skal gis skriftlig, og at dette kan gjøres via ulike tekniske løsninger forutsatt at dette kan dokumenteres og er etterprøvbart.

Verdipapirforetak skal ha tilstrekkelige og betryggende retningslinjer, rutiner og kontrollmetoder som skal sikre at foretaket, dets ledere, ansatte og tilknyttede agenter etterlever sine forpliktelser etter lov og forskrifter, jf. vphl. 9-16 (1) nr. 1.

2.2 Foretakets praksis

Finanstilsynet har stilt Foretaket spørsmål knyttet til at Foretaket gir kunder opplysninger om andre kunders tegningsinteresse i forbindelse med plasseringene.

Foretaket viste til at det kun tilbyr sine kunder eiendomsprosjekter, primært næringseiendom, og at kundebasen består av et fåtall profesjonelle eiendomsinvestorer og formuende privatpersoner med erfaringer fra eiendomsinvesteringer. Foretakets prosjekter er illikvide, i den forstand at det er svært begrenset annenhåndsomsetning i aksjene, og investorene må vanligvis holde sin investering til prosjektet blir realisert. Foretaket opplyste at det er et relativt begrenset antall investorer som investerer i hvert prosjekt, og at det således er Foretakets ansvar å sette sammen en investorgruppe som kan fungere sammen over mange år, siden Foretakets befatning med prosjektet avsluttes når kapitalen er hentet og eiendommen er kjøpt. Foretaket understreket at investorene ikke aksepterer å delta i Foretakets prosjekter uten å vite hvem de skal eie prosjektet sammen med, og at alle kundene i plasseringsprosessen krever å få vite hvem som er interessert i å tegne i det aktuelle prosjektet. Foretaket opplyste at alle kundene er innforstått med at Foretaket også vil formidle deres eventuelle tegningsinteresse til andre kunder som kan være interessert i samme prosjekt. Foretaket presiserte at dette er en viktig del av kundenes vurdering av det aktuelle prosjektet. Foretaket understreket at det ikke forekommer overtegning i Foretakets prosjekter, slik at interessekonflikter ved overtegning ikke blir en problemstilling.

Basert på typen prosjekter Foretaket tilbyr og typen kunder Foretaket har, har Foretaket konkludert med at kundene ved sin praksis har samtykket til at informasjon om tegningsinteresse formidles til andre kunder som kan være interessert i samme prosjekt. Foretaket forsto imidlertid at det kan stilles spørsmål ved om formalkravene for slike samtykker er oppfylt, og opplyste at det vil innhente samtykke fra samtlige kunder fremover.

2.3 Finanstilsynets foreløpige vurderinger i Rapporten

Det var Finanstilsynets foreløpige konklusjon at Foretaket feilaktig har lagt til grunn at alle kundene har akseptert at opplysninger om tegningsinteresse gis til andre kunder, og at Foretaket ikke har sørget for å dokumentere kunders samtykke til unntak fra taushetsplikten etter vphl. § 10-5 (1). Finanstilsynet ba om Foretakets justerte rutiner, hvor Finanstilsynets veiledning i denne rapporten er hensyntatt.

2.4 Foretakets kommentarer i Tilsvaret

Foretaket viser i tilsvaret til at det, som tidligere redegjort for, erkjenner at enkelte formalkrav ved samtykke til utlevering av taushetsbelagte opplysninger ikke er fulgt, fordi kundene ved sin praksis har blitt vurdert til å ha gitt slikt samtykke. Foretaket tar imidlertid Finanstilsynets tilbakemeldinger

til etterretning og vil innhente samtykke fra samtlige kunder fremover. Foretaket har oversendt oppdaterte rutiner om taushetsplikt for å sikre at Foretaket etterlever alle krav til taushetsplikt.

2.5 Finanstilsynets konklusjon

Finanstilsynet tar Foretakets redegjørelse og de oversendte rutinene til etterretning.

For Finanstilsynet

Roy V. Halvorsen
seksjonssjef

Leif Roar Johansen
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.