



REALKAPITAL FINANS AS
c/o Realkapital Investor AS
Postboks 1921 Vika
0125 OSLO

VÅR REFERANSE
23/3095

DERES REFERANSE

DATO
10.01.2024

Tilsynsrapport

1. Innledning

Finanstilsynet har gjennomført et tematisyn i Realkapital Finans 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 14. mars, 5. mai og 16. august 2023.

Foretaket har tillatelse til å yte investeringstjenesten som nevnt i verdipapirhandelloven (vphl.) § 2-1 (1) nr. 7, samt tilknyttet tjeneste som nevnt i vphl. § 2-6 (1) nr. 3. Foretaket bistår ved innhenting av kapital til eiendomsprosjekter i forbindelse med erverv av eiendom eller underliggende eiendomsselskap. Samtlige prosjekter er organisert som norske unoterte aksjeselskap. Innhenting er i all hovedsak rettet mot profesjonelle investorer og investorer med bred erfaring og kompetanse innen eiendom.

Foretaket mottok Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport i brev datert 6. desember 2023 (Rapporten). Foretaket ga sine kommentarer til Rapporten i brev datert 8. januar 2024.

2. Produktstyring

2.1 Rettslig grunnlag

Det følger av vphl. § 9-19 (1) at verdipapirforetak som produserer finansielle instrumenter for salg til kunder, skal ha en hensiktsmessig prosess for godkjenning av det enkelte finansielle instrument og vesentlige endringer i et eksisterende finansielt instrument før det markedsføres eller distribueres til kunder.

Det følger av verdipapirforskriften (vpf.) § 9-18 (2) at verdipapirforetak skal sikre at styret fører faktisk kontroll med foretakets produkhåndteringsprosess. Foretaket skal sikre at rapportene om regelletterlevelse (compliancerapporter) til styret jevnlig omfatter opplysninger om de finansielle

instrumentene som er produsert av foretaket, herunder opplysninger om strategien for å distribuere produktene. Jf. vphl. § 9-16 (1) nr. 8 om at foretaket skal sørge for dokumentasjon av alle investeringstjenester og all investeringsvirksomhet.

2.2 Finanstilsynets foreløpige vurderinger i Rapporten

Finanstilsynet kunne ikke se at det fremgikk av dokumentasjonen at prosjektet var godkjent av komiteens medlemmer og ba Foretaket om å redegjøre for den formelle godkjenningen av produktene i produktkomiteen. Foretaket viste til Foretakets sjekkliste for godkjennelse for at produktet, men at dette dokumentet er ikke signert. Foretaket opplyste at det vil bli fast praksis fremover at komiteens medlemmer må signere dokumentet etter behandling i produktgodkjennelseskomiteen.

Finanstilsynet tok til etterretning at Foretaket har endret rutine slik at formell produktgodkjennelse dokumenteres.

2.3 Foretakets kommentarer i Tilsvaret

Foretaket understreker at det har overholdt produktgodkjennelsesreglene i forbindelse med prosjektene, men er enig i at en formell godkjennelse med signatur og dato i større grad formelt kan dokumentere overholdelse av regelverket.

2.4 Finanstilsynets konklusjon

Finanstilsynet tar Foretakets tiltak til etterretning.

3. Foretakets, ansattes og nærståendes tegninger og tildeling

3.1 Rettslig grunnlag

Det følger av verdipapirhandellovens krav til investorbeskyttelse at verdipapirforetak skal utøve sin virksomhet i samsvar med god forretningsskikk. Som et overordnet prinsipp skal verdipapirforetak opptre ærlig, redelig og profesjonelt i tråd med kundens beste interesse og påse at markedets integritet ivaretas på beste måte, jf. vphl. § 10-9 (1). Verdipapirforetaket plikter å treffe alle egnede tiltak for å identifisere og for å hindre eller håndtere interessekonflikter mellom foretaket og kundene og kundene imellom, jf. vphl. § 10-2 (1), og skal etter § 9-16 (2) være oppbygd og organisert på en slik måte at risikoen for interessekonflikter mellom foretaket og dets kunder, eller foretakets kunder seg imellom.

Verdipapirforetak skal etter vphl. § 9-16 (1) nr. 6 ha tilfredsstillende interne retningslinjer, rutiner og kontrollmetoder for personlige transaksjoner som foretas av foretakets ledere, ansatte og tilknyttede agenter. Nærmere regler om personlige transaksjoner følger av delegert kommisjonsforordning (EU) 2017/565 (Kommisjonsforordningen), jf. vpf. § 2-2 (1), herunder art. 29 som fastsetter krav til ordninger (prosedyrer, kontrollmetoder etc.) for å forhindre at ansatte foretar personlige transaksjoner i strid med kravene til håndtering av interessekonflikter. Kommisjonsforordningens artikkel 37 regulerer verdipapirforetaks plikter knyttet til blant annet å hensynta ansattes personlige transaksjoner ved foretakets utarbeidelse og distribusjon av investeringsanalyser.

3.2 Finanstilsynets foreløpige vurderinger i Rapporten

På Finanstilsynets forespørsel om kopi av retningslinjer som omhandler Foretakets, ansattes og nærståendes tegning og tildeling i prosjektene, fremla Foretaket en rutine for aksept av bestillinger. Finanstilsynets foreløpige vurdering var at denne ikke identifiserte og håndterte potensielle interessekonflikter forbundet med Foretakets, ansattes og nærståendes tegninger og tildelinger i prosjektene.

3.3 Foretakets kommentarer i Tilsvaret

Foretaket har utarbeidet en mer detaljert og utfyllende rutine som beskriver adgangen til tegning, godkjenning og kontroll knyttet til tegninger i Foretakets egne prosjekter. Foretaket opplyser at reglene som nedfelles i den vedlagte rutinen er en skriftlig beskrivelse av de regler som har vært overholdt for samtlige prosjekter.

Foretaket viste videre til at Foretaket hele tiden har hatt «Rutine knyttet til ansattes egenhandel i finansielle instrumenter» og «Instruks for identifisering og håndtering av interessekonflikter» som også omhandler ansattes personlige transaksjoner i foretakets egne prosjekter.

3.4 Finanstilsynets konklusjon

Finanstilsynet tar til etterretning at Foretaket hadde ytterligere rutiner knyttet til ansattes personlige transaksjoner i Foretakets egne prosjekter. Finanstilsynet tar videre den utfyllende rutinen til etterretning.

For Finanstilsynet

Roy V. Halvorsen
seksjonssjef

Leif Roar Johansen
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.