

Inventa Finans AS  
Rådhusgaten 4  
5014 BERGEN

VÅR REFERANSE  
18/10670

DERES REFERANSE

DATO  
15.11.2019

## Pålegg om stans av virksomhet

Finanstilsynet viser til varsel om pålegg om stans av virksomhet datert 24. oktober 2018, samt svar fra Advokatfirmaet Wikborg Rein på vegne av Inventa Finans AS datert 15. november 2018. Finanstilsynet viser også til anmodning om ytterligere informasjon datert 21. januar 2019 og svar fra Inventa Finans datert 5. februar 2019.

## Innledning

Finanstilsynet tok kontakt med Inventa Finans AS (org.nr. 997 888 057) (foretaket) i januar 2017 på bakgrunn av mistanke om ulovlig virksomhet. Opplysninger på foretakets nettsted, [www.inventafinans.no](http://www.inventafinans.no), ga inntrykk av at Inventa Finans AS formidlet ordre og ga råd om investering i finansielle instrumenter uten nødvendig tillatelse.

I svarbrev datert 2. februar 2017 benektet foretaket at de hadde drevet med ordreformidling eller investeringsrådgivning. Foretakets primære virksomhet ble opplyst å være eiendomsutvikling, i tillegg til at foretaket formidlet livsforsikringer med investeringsvalg som underagent for Jool Capital Partner AS.

Finanstilsynet tok igjen kontakt med foretaket i oktober 2018, også denne gang på bakgrunn av mistanke om ulovlig virksomhet. Bakgrunnen var at Finanstilsynet hadde mottatt tips fra privatpersoner som hadde blitt kontaktet av foretaket med tilbud om å tegne seg i emisjoner i foretakets datterselskaper. På bakgrunn av den mottatte informasjon varslet Finanstilsynet at det vurderte å pålegge Inventa Finans AS stans av ulovlig virksomhet. Foretaket besvarte Finanstilsynets varsel i brev datert 15. november 2018. Finanstilsynet fant at det var behov for ytterligere informasjon og tilskrev foretaket i brev datert 21. januar 2019, som ble besvart i brev datert 5. februar 2019.

## Rettslig utgangspunkt

I henhold til finanstilsynsloven § 4a kan Finanstilsynet gi pålegg om stans av virksomhet dersom Finanstilsynet antar at noen driver virksomhet som faller inn under finanstilsynsloven § 1 uten nødvendige tillatelser. Verdipapirforetak og andre foretak som driver virksomhet i forbindelse med verdipapirhandel faller inn under finanstilsynsloven § 1 nr. 16.

Det følger av verdipapirhandelloven (vphl.) at det kreves tillatelse for å yte investeringstjenester, jf.

### FINANSTILSYNET

Revierstredet 3  
Postboks 1187 Sentrum  
0107 Oslo

Telefon 22 93 98 00  
Telefaks 22 63 02 26

[post@finansstilsynet.no](mailto:post@finansstilsynet.no)  
[www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no)

### Saksbehandler

Guro Harstad  
Dir. tlf 22 93 98 00

§ 9-1. Som investeringstjenester anses blant annet plassering av finansielle instrumenter som ytes overfor tredjepersoner, jf. vphl. § 2-1 (1) nr. 7, og vphl. § 9-1 (1).

Når det gjelder investeringstjenesten plassering av emisjoner er det ikke av betydning for konsesjonsplikten om foretaket selv deltar i emisjonen, så lenge også andre investorer inviteres til å tegne seg. Det er heller ikke avgjørende hva slags type virksomhet som drives i selskapet emisjonen gjøres for, eller om emisjonen er rettet.

Omsettelige verdipapirer er finansielle instrumenter, jf. vphl § 2-2 (1) nr. 1, jf. § 2-4. Omsettelige verdipapirer er definert i § 2-4 (1) som de klasser av verdipapirer som kan omsettes på kapitalmarkedet, herunder obligasjoner og andre gjeldsinstrumenter, jf. § 2-4 (1) nr. 2.

Foretaket har ikke tillatelse til å yte investeringstjenester jf. vphl. § 9-1.

### **Foretakets virksomhet**

Foretaket har opplyst overfor Finanstilsynet at virksomheten består i å hente inn kapital fra eksterne investorer til eiendomsprosjekter, herunder eiendomsutvikling. Eiendomsprosjektene etableres ved at foretaket identifiserer en aktuell eiendom og stifter et heleid datterselskap som har til formål å eie eiendommen. Foretaket henter så inn kapital til eiendomsselskapet fra eksterne investorer. Eiendomsselskapet erverver deretter den aktuelle eiendommen. Kapitalinnhenting gjennomføres enten gjennom innhenting av lånekapital eller konvertibel lånekapital. Den konvertible lånekapitalen konverteres i praksis alltid til aksjekapital i forbindelse med kjøp av eiendommen.

Foretaket erkjenner at innhenting av kapital gjennom plassering av konvertible lån i foretakets datterselskaper er konsesjonspliktig virksomhet. Foretaket mener imidlertid at de bilaterale lånene som plasseres ikke krever konsesjon etter verdipapirhandelloven da dette ikke er finansielle instrumenter. Foretaket viser i denne sammenheng til at gjeldsbrevene, selv om de er omsetningsgjeldsbrev, i praksis ikke er omsatt, og dermed ikke kan anses som omsettelige verdipapirer etter verdipapirhandelloven.

Finanstilsynet har mottatt en rekke tips fra privatpersoner som har blitt tilbudt ulike investeringer av foretaket. Finanstilsynet har mottatt presentasjoner foretaket har oversendt privatpersoner hvor det i tillegg til ovennevnte investeringer i eiendomsselskaper tilbys investering i amerikanske tax liens og kjøp av aksjer i et selskap som tilbyr vaktmestertjenester til kunder i Bergen og omegn. På denne bakgrunn synes produktspekteret å være bredere enn hva foretaket opplyser i sitt svarbrev.

Når foretaket kontakter privatpersoner med tilbud om å investere i foretakets prosjekter opplyses det at foretaket investerer sammen med investorene. Dette bekreftes av foretakets redegjørelse til Finanstilsynet hvor det fremgår at de normalt beholder en majoritetsandel på 50-60% i eiendomsselskapene. I eiendomsprosjektet Eldoradogården som foretaket har tilrettelagt, gikk foretaket inn med 30 000 i aksjekapital i forbindelse med opprettelsen av selskapet. Investorene gikk inn med 27 000 000. Aksjekursen foretaket og dets daglige leder tegnet seg for ved opprettelsen av selskapet var 5 kr per aksje. Da eksterne investorer tegnet seg 7 måneder senere var aksjekursen 6750 kr. Etter kjøpet av eiendommen satt investorene igjen med i underkant av 60% av aksjene, mens foretaket og dets daglige leder satt igjen med i overkant av 40%. Foretaket bærer i praksis ingen risiko sett i sammenheng med investert kapital i tillegg til at foretaket og investorene

går inn på ulike betingelser. Foretaket opplyser videre at det opprettes en "waterfallklausul" som gjør at

investorene får tilbakebetalt sine investerte beløp før fordeling av eventuelt overskudd ved salg av eiendommen. Uavhengig av klausulen vil foretaket ved et eventuelt overskudd oppnå betydelig bedre avkastning på investert kapital enn investorene. Foretaket vil motta i overkant av 40% av det eventuelle overskuddet basert på 30 000 i investert kapital, mens investorene mottar i underkant av 60% av overskuddet, basert på 27 000 000 i investert kapital.

### **Finanstilsynets vurdering**

Finanstilsynet har foretatt en totalvurdering av foretakets virksomhet. Ut fra den informasjon Finanstilsynet har mottatt fra foretaket og privatpersoner som har blitt kontaktet av foretaket, er foretakets salgsprosess og fremgangsmåter den samme som for den type virksomhet som krever konsesjon etter vphl. § 9-1 (1) jf. § 2-1 (1) nr. 7 og som må drives gjennom verdipapirforetak eller kredittinstitusjon.

Foretaket kontakter privatpersoner med tilbud om å investere i et vidt spekter av finansielle instrumenter, herunder aksjer, obligasjoner og gjeld som konverteres til aksjer.

Låneinstrumentene foretaket benytter for å hente inn kapital fra investorer, skiller seg i realiteten svært lite fra alminnelige obligasjoner som er omsettelige verdipapirer. Det vises i denne sammenheng til at det benyttes standardavtaler. Det som skiller låneavtalene, er at de lyder på ulike långivere og med ulik størrelse på lånebeløpet. Finanstilsynet legger til grunn at ulik pålydende ikke vil ha praktisk betydning for muligheten til å omsette lånene. Det at lånene lyder på ulike långivere, vil imidlertid kunne gjøre det noe vanskeligere å omsette låneinstrumentene på kapitalmarkedet, men det er heller ikke uvanlig at obligasjoner som lyder på ulike låntakere omsettes i annenhåndsmarkedet. Den omstendighet at lånedokumentene lyder på ulike låntakere og har ulike lånebeløp er ikke tilstrekkelig til å frata lånene sin karakter av omsettelighet ettersom de øvrige vilkår er identiske. Foretakets opplysninger om at omsetningsgjeldsbrevene i praksis ikke er omsatt, er etter Finanstilsynets vurdering ikke tilstrekkelig til at gjeldsbrevene ikke er å anse som omsettelige verdipapirer etter vphl. § 2-4 (1) nr. 2. Det er nok at gjeldsbrevene *kan* omsettes på kapitalmarkedet.

Finanstilsynet legger til grunn at Inventa Finans AS plasserer emisjoner i aksjeselskaper gjennom aksjer, gjeld som konverteres i aksjer og obligasjoner. Tilrettelegging av investering i aksjeselskaper gjennom omsettelige verdipapirer som aksjer, konvertible lån og obligasjoner er en investeringstjeneste og krever tillatelse, jf. vphl. § 9-1, jf. § 2-1 (1) nr. 7.

### **Pålegg om stans av virksomhet**

Basert på tips og informasjon mottatt fra foretaket, antar Finanstilsynet at Inventa Finans AS yter investeringstjenester som nevnt i vphl. § 2-1 første ledd nr. 7 uten nødvendig tillatelse, jf. vphl. § 9-1. Finanstilsynet pålegger herved Inventa Finans AS umiddelbart å stanse denne virksomheten, jf. finansstilsynsloven § 4a.

Finanstilsynet vil også publisere en markedsadvarsel mot foretaket.

Finanstilsynets vedtak kan påklages til Finansdepartementet, jf. forvaltningsloven § 28 flg. Eventuell klage sendes til Finanstilsynet. Frist for å klage er tre uker fra mottakelsen av dette brev. Klagen skal også nevne det vedtak det klages over, samt hvilke resultat klager mener er det riktige. Klagen bør også nevne de grunner klagen støtter seg til.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy  
direktør

Gry Evensen Skallerud  
seksjonssjef

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*