



FSO AS
(tidligere Warren Securities AS)
Postboks 656 Sentrum
0106 OSLO

VÅR REFERANSE
13/9071

DERES REFERANSE

DATO
16.05.2014

Merknader - endelig rapport

1 INNLEDNING

Finanstilsynet gjennomførte stedlig tilsyn i FSO AS (da Warren Securities AS) den 14. oktober 2013. Under tilsynet ble det ført samtaler med daglig leder og Chief Compliance Officer. Fra Finanstilsynet deltok tilsynsrådgiver Roy Halvorsen, spesialrådgiver Johan Aasen, seniorrådgiver Jaan-Herluf Steenberg og førstekonsulent Henrik Rådal.

FSO AS ("**Foretaket**") fikk den 4. desember 2009 tillatelse til å yte investeringstjenestene som nevnt i verdipapirhandelloven (vphl.) § 2-1 (1) nr. 1, 2, 3, 5 og 6, samt de tilknyttede tjenestene som nevnt i vphl. § 2-1 (2) nr. 1, 3, 5 og 6. Foretaket hadde tidligere også begrenset bankkonsesjon knyttet til verdipapirhandel, men denne ble innlevert 13. mai 2011.

Foretakets kunderettede virksomhet ble drevet i to avdelinger, henholdsvis avdeling for investeringstjenester og avdeling for corporate/tilrettelegging. På tidspunktet for det stedlige tilsynet var det 22 ansatte i Foretaket. Foretaket hadde på tilsynstidspunktet én tilknyttet agent, Bygdø Allè Finanssenter AS.

Foretaket er en del av Warren-konsernet, og er et heleid datterselskap av Warren AS som har en spredt eierstruktur. På tidspunktet for det stedlige tilsynet var Foretaket eneeier av selskapet Warren Capital AS.

Finanstilsynet gjennomførte også stedlig tilsyn i Foretaket (daværende Warren Bank AS) 9. mars 2011. Endelig rapport forelå 21. mai 2012.

Foretaket opplyste i et separat møte med Finanstilsynet 16. desember 2013 at det hadde startet en avviklingsprosess, og ønsket å tilbakelevere tillatelsene til å yte investeringstjenester. Finanstilsynet mottok Foretakets avviklingsplan i brev av 23. desember 2013. I brev datert 24. februar 2014 anmodet Foretaket om at dets tillatelser ble tilbakekalt. Tillatelsene ble i samsvar med dette kalt tilbake av Finanstilsynet ved brev av 21. mars 2014.

I foreløpig rapport datert 4. februar 2014 ("**Rapporten**") tok Finanstilsynet opp enkelte forhold som hadde fremkommet av Finanstilsynets undersøkelser frem til Foretakets avviklingsplan ble mottatt. Finanstilsynet har følgelig ikke foretatt en full gjennomgang av Foretaket.

Foretaket ga sine kommentarer til Rapporten i brev av 4. mars 2014 ("**Tilsvaret**"). Foretaket skriver i Tilsvaret at virksomheten i Foretaket ble avvirket med virkning fra desember 2013. Dette først og fremst som følge av dårlig økonomi i virksomheten, men også som følge av forhold omhandlet i Rapporten. Videre opplyser Foretaket at det på denne bakgrunn ikke har vært mulig for Foretaket, innenfor fornuftig ressursbruk, å ha noen detaljert oppfatning av de forhold som er omhandlet i denne merknadens punkt 3.

2 TILBAKEDATERTE AVTALER

2.1 Rettslig grunnlag

Det følger av finanstilsynsloven (finanstll.) § 3 (1) at Finanstilsynet skal se til at de institusjoner det har tilsyn med, virker på hensiktsmessig og betryggende måte i samsvar med lov og bestemmelser gitt i medhold av lov samt med den hensikt som ligger til grunn for institusjonens opprettelse, dens formål og vedtekter.

Videre heter det i finanstll. § 3 (2), andre punktum, at institusjonene plikter når som helst å gi alle opplysninger som Finanstilsynet måtte kreve. Tilsvarende følger det av vphl. § 15-2 (1) at verdipapirforetak plikter å gi Finanstilsynet de opplysninger som måtte bli krevet om forhold som angår dets forretning og virksomhet.

Av vphl. § 9-11 (1) nr. 7, jf. MiFID art. 13 nr. 6, følger det at verdipapirforetak skal dokumentere alle investeringstjenester, herunder alle utførte transaksjoner, og at dokumentasjonen skal være minst så fyllestgjørende at Finanstilsynet kan kontrollere om de regler Finanstilsynet har ansvar for er overholdt. Finanstilsynet har gjennom tilsynspraksis lagt til grunn at verdipapirforetak har en generell plikt til å dokumentere virksomheten, slik at Finanstilsynet til enhver tid kan kontrollere at det overholder gjeldende regelverk.

2.2 Finanstilsynets foreløpige vurdering

Foretaket har tilrettelagt emisjoner i eiendomsselskaper som er distribuert av ulike distributører. I forbindelse med stedlig tilsyn i en av distributørene ("**Distributøren**"), ba Finanstilsynet i e-post til Distributøren av 19. august 2013 bl.a. om å få oversendt avtaler mellom Distributøren og Foretaket.

Av dokumentasjonen Finanstilsynet mottok fra Distributøren fremgikk det at Foretaket og Distributøren har inngått en distribusjonsavtale datert 18. februar 2013 og en honoraravtale (vedlegg til distribusjonsavtalen) av samme dato. I avtalene er det lagt opp til at Distributørens deltakelse i plassering av emisjoner skal avtales særskilt for hvert prosjekt.

I dokumentasjonen Finanstilsynet mottok fra Foretaket i forkant av det stedlige tilsynet i Foretaket var, i tillegg til de nevnte distribusjons- og honoraravtalene av 18. februar 2013, blant annet tre oppdragsavtaler mellom Foretaket og Distributøren datert henholdsvis 8. april 2013, 6. mai 2013 og 15. august 2013. To av oppdragsavtalene var signert av Head of Corporate i Foretaket, mens den tredje var signert av Chief Compliance Officer/viseadministrerende direktør.

I forbindelse med stedlig tilsyn i Foretaket fikk Finanstilsynet også oversendt lydopptak av telefonsamtaler mellom meglersjefen i henholdsvis Foretaket og Distributøren den 19. og 20. august 2013. Utfra disse samtalene kunne det synes som om de tre ovennevnte oppdragsavtalene var blitt utarbeidet etter, og som svar på, Finanstilsynets henvendelse til Distributøren 19. august 2013, og at avtalene således var tilbakedatert.

På denne bakgrunn ba Finanstilsynet i brev til Foretaket av 14. januar 2014 om Foretakets redegjørelse for inngåelsen av oppdragsavtalene og dateringen av disse, samt hvilke personer i Foretaket som hadde vært involvert. Likelydende brev ble samme dag sendt Distributøren.

2.3 Foretakets tilsvaer

For det tilfellet at det har skjedd en tilbakedatering av Foretakets oppdragsavtaler med Distributøren, erkjenner Foretaket i Tilsvaret at dette er uheldig og ikke skulle ha skjedd. Foretaket viser til at avtalene synes å være en formalisering av allerede omforente kommersielle vilkår, hvilket burde ha fremkommet av det dokumentet som ble oversendt til Finanstilsynet. Foretakets styre bemerker videre at det er uenighet mellom tidligere ansatte om hendelsesforløpet, og at det derfor er vanskelig for Foretakets styre å trekke noen sikre konklusjoner om hvorvidt tilbakedatering er utført og hvem som har utført dette.

2.4 Finanstilsynets endelige merknad

Basert på lydopptak av telefonsamtaler mellom meglersjefen i henholdsvis Foretaket og Distributøren samt Foretakets redegjørelse, legger Finanstilsynet til grunn at det ikke var inngått skriftlige oppdragsavtaler mellom Foretaket og Distributøren for de aktuelle prosjektene på det tidspunkt Finanstilsynet forespurte dokumentasjonen i e-post til Distributøren av 19. august 2013. Avtalene ble oversendt Finanstilsynet av Foretaket i forbindelse med det stedlige tilsynet i Foretaket.

Finanstilsynet finner det svært kritikkverdig at Foretakets Head of Corporate og Chief Compliance Officer/viseadministrerende direktør signerte tilbakedaterte avtaler og, i forbindelse med det stedlige tilsynet i Foretaket, oversendte og presenterte disse for Finanstilsynet som om de var inngått skriftlig forut for oppdragene ble utført. Av lydopptakene mellom meglersjefen i

henholdsvis Foretaket og Distributøren, fremgår det at Chief Compliance Officer/viseadministrerende direktør og daglig leder i Foretaket vil bli bedt om å utarbeide de tilbakedaterte avtalene.

Etter Finanstilsynets vurdering har Foretaket ved å utarbeide og signere oppdragsavtalene, samt oversende og presentere disse for Finanstilsynet brutt bestemmelsen i finanstill. § 3 (2), andre punktum og vphl. § 15-2 (1). Det må forutsettes at den dokumentasjon som Foretaket presenterer for Finanstilsynet er autentisk. Særlig alvorlig er det at nøkkelpersoner i Foretakets ledelse tar del i dette. Dette vitner, etter Finanstilsynets syn, om en manglende forståelse for den rolle et verdipapirforetak er betrodd. Aktørene i verdipapirmarkedet må kunne ha tillit til at verdipapirforetak opptrer ordentlig og redelig. Det er videre helt avgjørende for Finanstilsynets tilsynsarbeid at Finanstilsynet kan ha tillit til at dokumentasjonen som presenteres av verdipapirforetakene ikke er fabrikkert i ettertid.

3 GOD FORRETNINGSSKIKK

3.1 Rettslig utgangspunkt

Verdipapirforetak skal utøve sin virksomhet i samsvar med god forretningsskikk, jf. vphl. § 10-11 (1). Etter vphl. § 10-11 (1) 2 pkt. skal verdipapirforetak som et overordnet prinsipp påse at kundenes interesse ivaretas på beste måte. I dette ligger et krav om at verdipapirforetaket i sin rådgivning setter kundens interesser foran sine egne.

Det følger av kravet til god forretningsskikk at verdipapirforetak som yter investeringsrådgivning skal innhente nødvendige opplysninger om kundens kunnskap om og erfaring fra det aktuelle investeringsområdet, samt kundens finansielle situasjon og investeringsmål. Undersøkelsene skal sette foretaket i stand til å anbefale den investeringstjeneste og de finansielle instrumenter som egner seg for vedkommende, jf. vphl. § 10-11 (4). Hva som kreves av opplysninger om kundens kunnskap og erfaring er nærmere presisert i verdipapirforskriften (vpf.) § 10-18 (1). I henhold til vpf. § 10-18 (1) skal opplysningene som innhentes dekke arten, antallet og hyppigheten av kundens transaksjoner i finansielle instrumenter og den periode de er blitt gjennomført (bokstav b), og kundens utdanning og arbeidserfaring (bokstav c).

Det fremgår videre av vphl. § 10-11 (2) at verdipapirforetak bl.a. skal gi kunder og potensielle kunder relevante opplysninger i en forståelig form om omkostninger og gebyrer, slik at kunden i rimelig grad er i stand til å forstå arten av og risikoen knyttet til investeringstjenesten og de finansielle instrumentene som tilbys, og således være i stand til å fatte en informert investeringsbeslutning. Bestemmelsen i vphl. § 10-11 (3) fastsetter videre at verdipapirforetak skal påse at all informasjon til kunder eller potensielle kunder er korrekt, klar og ikke villedende.

3.2 Egnethetstest

3.2.1 Finanstilsynets foreløpige vurdering

Finanstilsynet har gjennomgått kundedokumentasjon for 30 kunder som hadde tegnet seg i seks ulike prosjekter tilrettelagt av Foretaket i perioden januar til september 2013, hvorav 21 av kundene var rådgitt av Foretaket og Foretakets tilknyttede agent.

Finanstilsynet viste i Rapporten til at stikkprøvekontrollen hadde avdekket at Foretaket ved kartlegging og dokumentasjon av kundens investeringserfaring i flere tilfeller hadde benyttet et kundeprofilskjema som ikke beskrev hva som er grunnlaget for kategorisering av kundens investeringserfaring. Videre var det ikke dokumentert innhentet opplysninger om kundens utdanning i halvparten av tilfellene. Finanstilsynet bemerker at Foretaket nå har tatt i bruk et nytt kundeprofilskjema der grunnlaget for kategoriseringen av kundens investeringserfaring er beskrevet.

På bakgrunn av dette var det Finanstilsynets foreløpige vurdering at Foretakets gjennomføring av egnethetstest ikke var i samsvar med kravene i vphl. § 10-11 (4) og vpf. § 10-18 (1).

3.2.2 Finanstilsynets endelige merknad

Foretaket har ikke kommentert Finanstilsynets vurdering i Tilsvaret, og Finanstilsynet legger derfor beskrivelsen av Foretakets gjennomføring av egnethetstest og vurderingen i punkt 3.2.1 til grunn. I denne forbindelse finner Finanstilsynet det skjerpene at Finanstilsynet i endelig rapport fra det stedlige tilsynet som fant sted i Foretaket i 2011, forutsatte at Foretaket bl.a. hadde særlig fokus på å sikre kvaliteten på egnethetsvurderingen.

3.3 Informasjon til kunder og potensielle kunder

3.3.1 Finanstilsynets foreløpige vurdering

Finanstilsynet har gjennomgått det skriftlige informasjonsmaterialet for de seks prosjektene nevnt i punkt 3.2.1 ovenfor. Samtlige av disse prosjektene er solgt til ikke-profesjonelle kunder etter initiativ fra Foretaket.

Finanstilsynets observasjoner og vurderinger ble gjengitt i Rapporten. De mest kritikkverdige forholdene kan oppsummeres som følger:

Misvisende informasjon om kostnader

I et av eiendomsprosjektene er kostnadene i Foretakets skriftlige informasjon oppgitt i prosent av prosjektpris, mens prosjektets avkastning er beregnet av innbetalt egenkapital. Ettersom kostnadene på denne måten fremstår som lavere enn om de hadde blitt oppgitt i prosent av samme beregningsgrunnlag som avkastningen, er dette en beregningsmåte som er egnet til å villedde kunden. Dette er i strid med bestemmelsen i vphl. § 10-11 (3), jf. § 10-11 (2).

Uriktig informasjon om bakgrunn for økt tegning fra utbygger

I et av eiendomsprosjektene var Foretakets tilretteleggingshonorar avhengig av at emisjonen ble fulltegnet. I investorpresentasjonen for prosjektet var det beskrevet at 25 % av aksjene i eiendomsselskapet skulle beholdes av selger som også var utbygger i prosjektet. I telefonsamtale med en kunde opplyser Foretakets meglersjef at utbygger har tegnet seg i prosjektet utover andelen på 25 % som var beskrevet i informasjonsmaterialet, fordi lønnsomheten ble bedret som følge av at utbygget areal og antall parkeringsplasser økte. På bakgrunn av dette anbefalte Foretakets meglersjef kunden å øke sin tegning fra 1 million til 1,5 millioner kroner. Kunden fulgte meglersjefens råd og økte sin tegning i samsvar med meglers anbefaling. Av lydopptak mellom prosjektansvarlig i Foretaket og utbygger fremgår det imidlertid at Foretaket hadde problemer med å få fulltegning fra eksterne investorer, og at den reelle grunnen for at utbygger økte sin tegning var for å sikre fulltegning.

På bakgrunn av dette kunne det synes som om Foretaket ga uriktige opplysninger til kunden for å sikre gjennomføring av emisjonen og sitt eget tilretteleggingshonorar, og dermed satte Foretakets interesser foran kundens i strid med bestemmelsen i vphl. § 10-11 (1) og (3).

3.3.2 Finanstilsynets endelige merknad

Foretaket har ikke kommentert Finanstilsynets vurdering i Tilsvaret, og Finanstilsynet legger derfor beskrivelsen av Foretakets opplysninger til kunder og potensielle kunder og vurderingen i punkt 3.3.1 til grunn.

For å sikre at kunden ikke blir villedet, og er i stand til å forstå arten av og risikoen knyttet til investeringstjenesten som tilbys, jf. vphl. § 10-11 (3), jf. 10-11 (2), bør avkastning og kostnader i Foretakets skriftlige informasjonsmateriale, beregnes av samme grunnlag. Også i denne forbindelse finner Finanstilsynet det skjerpene at Finanstilsynet i endelig rapport fra det stedlige tilsynet som fant sted i Foretaket i 2011, forutsatte at Foretaket bl.a. hadde særlig fokus på å sikre kvaliteten på produktmaterialet.

Finanstilsynet ser alvorlig på at Foretakets meglersjef, ved å gi kunden uriktige opplysninger for å sikre Foretakets tilretteleggingshonorar, satte Foretakets interesser foran kundens i strid med bestemmelsen i vphl. § 10-11 (1) 1 pkt.

3.4 Tildelingskriterier for emisjoner

3.4.1 Finanstilsynets foreløpige vurdering

Samtlige av eiendomsprosjektene er solgt på "first come, first serve" basis, det vil si at tidspunktet for tegning er viktigste kriterium for tildeling av aksjer i emisjonene.

Etter Finanstilsynets vurdering kan praksisen "first come, first serve", der tidspunktet for tegning brukes som kriterium for tildeling, medføre at kunden, for å være sikret deltakelse i prosjektet og

oppnå ønsket tildeling av aksjer, må bestemme seg raskt og ikke får tid til en tilstrekkelig grundig gjennomgang av prosjektet, jf. vphl. § 10-11 (2).

3.4.2 Finanstilsynets endelige merknad

Foretaket har ikke kommentert Finanstilsynets vurdering i Tilsvaret, og Finanstilsynet legger derfor vurderingen i punkt 3.4.1 til grunn. Det er Finanstilsynets vurdering at produkter hvor tidspunkt for tegning benyttes som kriterium for tildeling lett vil utsette kundene for et "press" om rask avgjørelse, og dermed medføre at kundene ikke får tilstrekkelig tid til å fatte en informert investeringsbeslutning. Finanstilsynet er derfor kritisk til bruk av denne type tildelingskriterier (uten pre-marketing) overfor ikke-profesjonelle kunder.

4 KUNDEKONTROLL OG TILTAK MOT HVITVASKING MV.

4.1 Rettslig grunnlag

I henhold til hvitvaskingsloven (hvv.) § 4 nr. 6 er verdipapirforetak rapporteringspliktige. Rapporteringspliktige skal foreta kundekontroll ved etablering av kundeforhold, jf. hvv. § 6 (1). Gjennomføringen av kundekontrollen er nærmere beskrevet i hvv. § 7 som fastsetter at den rapporteringspliktige bl.a. skal registrere foretaksnavn, organisasjonsnummer, fast adresse og referanse til legitimasjon som er brukt for å bekrefte kundens identitet. Plikten til kundekontroll gjelder uavhengig av om det er eller vil bli gjennomført transaksjoner med kunden.

4.2 Finanstilsynets foreløpige vurdering

Finanstilsynets gjennomgang har avdekket at det ble etablert et kundeforhold med et norsk aksjeselskap eid av en iransk statsborger. Foretaket har ikke registrert organisasjonsnummer, fast adresse, referanse til eller bekreftelse av legitimasjon for selskapet. På stedlig tilsyn ble det opplyst at det ikke er gjennomført noen handler med selskapet og at kundeforholdet er avviklet.

4.3 Finanstilsynets endelige merknad

Foretaket har ikke kommentert Finanstilsynets vurdering i Tilsvaret.

På bakgrunn av dette fastholder Finanstilsynet vurderingen om at Foretaket, ved å unnlate å registrere organisasjonsnummer, fast adresse, referanse til eller bekreftelse av legitimasjon, ikke har gjennomført kundekontroll i samsvar med bestemmelsen i hvv. § 7.

5 OPPSUMMERING

Bestemmelsen i vphl. § 9-4 (1) fastsetter at Finanstilsynet kan tilbakekalle tillatelse til å yte investeringstjenester dersom verdipapirforetaket foretar alvorlige eller systematiske overtredelser gitt i eller i medhold av lov. Ettersom Foretaket som nevnt har tilbakelevert sine tillatelser til å drive investeringstjenester, har det ikke vært nødvendig for Finanstilsynet å ta stilling til om tilbakekall her skal skje.

Finanstilsynet vil likevel bemerke at det finner det svært alvorlig at nøkkelpersoner i Foretakets ledelse har bidratt til utarbeidelse av tilbakedaterte avtaler, samt oversendt og presentert disse for Finanstilsynet i forbindelse med det stedlige tilsynet i Foretaket. Dette vitner etter Finanstilsynets vurdering om en manglende forståelse for den rolle et verdipapirforetak er betrodd.

Finanstilsynets gjennomgang har i tillegg avdekket enkelte andre brudd på verdipapirhandelloven med forskrifter og hvitvaskingsloven. I denne forbindelse bemerkes at gjennomgangen er begrenset til de forhold som hadde fremkommet av Finanstilsynets undersøkelser frem til Foretakets avviklingsplan ble mottatt.

For Finanstilsynet

Geir Holen
seksjonssjef

Johan Aasen
spesialrådgiver