

DESEMBER 2021

Informasjon til kunder om egenskaper og risiko knyttet til prosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Swiss Life).

Med **prosjekter tilrettelagt av Swiss Life** menes juridiske enheter hvor det handles, bestilles/tegnes og tildeles finansielle instrumenter, herunder aksjer, samt selskapsandeler i ansvarlige selskaper, KS og IS og tilsvarende fra andre land og jurisdiksjoner.

Kunden skal være kjent med at:

- *Handel med finansielle instrumenter og selskapsandeler i prosjekter tilrettelagt av Swiss Life skjer på kundens egen risiko*
- *Kunden må selv sette seg nøye inn i foretakets alminnelige forretningsvilkår og annen relevant informasjon om det aktuelle finansielle instrumentet eller selskapsandelen i prosjekter tilrettelagt av Swiss Life.*
- *Kunden er ansvarlig for å kontrollere sluttseddel /kjøpekontrakt omgående og reklamere straks ved eventuelle feil.*
- *Kunden må fortløpende overvåke verdiendringer på de finansielle instrumenter eller selskapsandeler i prosjekter tilrettelagt av Swiss Life man har posisjoner i*
- *Kunden må selv reagere ved å selge sine posisjoner hvis det er nødvendig for å redusere risikoen for tap*

Dette gjelder uavhengig av hvorvidt kunden har mottatt investeringsrådgivning i forbindelse med investeringen.

1 Innledende bemerkninger

Informasjonen er utarbeidet med bakgrunn i kravene til informasjon om finansielle instrumenter mv. foretaket tilbyr og forbundet med instrumentene, jf. verdipapirhandelloven § 10-10, verdipapirmarkedsdirektivet og kommisjonsforordningen til verdipapirmarkedsdirektivet som gjennomført i verdipapirforskriften § 2-2. Det vil normalt også foreligge annen informasjon knyttet til produktet i form av et informasjonsmemorandum, prospekt eller tilsvarende hvor risikoen knyttet til det aktuelle prosjektet beskrives.

Alle investorer oppfordres til å sette seg inn i all tilgjengelig informasjon om investeringsproduktene. Swiss Life fraråder investorer å foreta investeringer i produkter uten å ha satt seg inn i slik informasjon.

Ethvert investeringsobjekt er beheftet med større eller mindre risiko. Enhver investor må være forberedt på at en slik investering kan medføre tap.

For aksjeselskaper vil tapet være begrenset til det beløp den enkelte investor har tegnet/kjøpt aksjer for, med tillegg av eventuelt avtalt investeringsforpliktelse.

Ved investeringer i selskapsandeler som ansvarlig selskap, KS, IS eller tilsvarende vil investor kunne tape mer enn det investerte beløp.

Når investor tegner eller kjøper selskapsandeler investerer man samtidig i alle eiendeler og forpliktelser som selskapet har. Det kan vise seg å ligge forpliktelser i selskapet som er ukjent for utsteder, selger eller Swiss Life på kjøpstidspunktet.

Endringer i lover og regler mht. skatt og avgifter, finansmarkedet, eiendomsmarkedet mv. kan medføre økte kostnader og redusert lønnsomhet i det aktuelle prosjektet, og/eller endrede rammebetingelser for investorene.

Direktiv 2011/61/EF om forvaltere av alternative investeringsfond er gjennomført i norsk rett som Lov av 20.6.2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond (AIF). Swiss Life vurderer for hvert prosjekt om aif-loven kommer til anvendelse for det aktuelle prosjektet, i samsvar med retningslinjene for denne vurderingen som fremgår av Finanstilsynets rundskriv 9/2019 og "ESMA Guidelines on key concepts of the AIFMD" datert 13. august 2013. Historisk har prosjektselskaper tilrettelagt av Swiss Life normalt ikke blitt ansett som AIFer. Vurderingen kan være beheftet med en viss usikkerhet, i det den er utpreget skjønsmessig. Dersom prosjektselskaper likevel skulle anses å være AIF, må prosjektselskapet utpeke en ekstern forvalter eller selv være forvalter for virksomheten, samt utnevne en depotmottager. Dette kan etter omstendighetene medføre økte kostnader for selskapet.

Det gjøres oppmerksom på at informasjonen nedenfor ikke er uttømmende med hensyn til risikomomenter og kjennetegn ved verken selskapsandeler eller aksjer og at kunder som ønsker å investere i slike produkter inngående bør gjøre seg kjent med all tilgjengelig informasjon og eventuelt søke rådgivning hos Swiss Life eller andre.

2 Særlig om risiko ved investeringer innen eiendom

(a) Markedsrisiko

Risikoen knyttet til eiendomsinvesteringer er knyttet til usikkerheten knyttet til verdien av eiendomsmassen. Risikoen kan derfor defineres som de faktorer som påvirker eiendomsverdiene. De viktigste faktorene er tilbud og etterspørsel etter næringseiendom og det avkastningskrav som investorer er villige til å legge til grunn ved kjøp av eiendom. I disse faktorene spill eiendommens beliggenhet en sentral rolle.

Eiendomsverdien er påvirket av hvor mye ledig kapasitet markedet har ved slutten av leieperioden og etterspørselen etter den type lokaler som selskapet besitter. I perioder vil det foreligge stor konkurranse om å få objekter og det kan være vanskelig å oppnå kjøp av ønskede objekter. Tilsvarende vil det kunne være vanskelig å selge objekter.

Markedet for igangsetting av bygg og større eiendomsprosjekter er avhengig av den generelle utviklingen i økonomien. Utvikling i rentenivå, prisstigning og sysselsetting vil være relevante faktorer.

(b) Renterisiko

Eventuelle rentesvingninger i et eiendomsprosjekts finansiering vil kunne innvirke direkte på investors avkastning. Realrentenivået over tid vil være en vesentlig faktor i verdiutviklingen på bygget og den avkastning investor vil kunne få. Indirekte vil rentenivået også påvirke leienivået ved fornyelse.

Rentekostnader er en vesentlig kostnad for eiendomsprosjektets belånte eiendomsinvesteringer. En økning i rentenivået, evt. også økte marginkrav, vil utgjøre en likviditetsbelastning for selskapet. Renterisikoen kan imidlertid justeres gjennom inngåelse av rentebindingsavtaler.

(c) Valutarisiko

Leieinntekter og kostnader, herunder rentekostnader, kan i enkelte prosjekter være i fremmed valuta. Forhold knyttet til valuta kan påvirke selskapets bokførte og verdjusterte egenkapital i NOK.

(d) Teknisk stand, driftsrisiko og motpartsrisiko

Nye bygg i god teknisk stand vil normalt medføre lavere vedlikeholdskostnader de første årene. Offentlige pålegg og reguleringer som kan bli vedtatt i fremtiden kan påvirke driftskostnadene. Ved investeringer i eldre bygg må det påregnes vedlikeholdskostnader som kan være betydelige.

Motpartsrisiko er tilstede ved at leietakers økonomi og finansielle styrke og evne til å betjene leien tilfredsstillende vil være avgjørende for prosjektets avkastning.

Det vil alltid være en risiko for endrede reguleringsbestemmelser som kan påvirke interessen for fremtidig leie av lokalene eller interessen for nye kjøpere av eiendommene.

(e) Reguleringsrisiko

Eiendomsmarkedet kan være gjenstand for endringer i regulatoriske rammebetingelser som kan endre opprinnelige forutsetninger for kalkyler og forventet avkastning. Dette kan være i forhold til skatt, avgifter, miljø, regler for arbeidstid mv. Eierskap i kommersielle eiendomsprosjekter innebærer således slik risiko.

(f) Likviditetsrisiko

Eiendom er en lite likvid aktiva klasse. Det tar normalt flere måneder både å investere i og realisere direkteinvesteringer i eiendom.

3 Særlig om investeringer i deltakerlignede selskaper

Et ansvarlig selskap (ANS) er et selskap hvor deltakerne har et ubegrenset personlig ansvar for selskapets samlede forpliktelser, udelt eller for de deler som tilsammen utgjør selskapets samlede forpliktelser og som opptrer som sådant ovenfor en tredjemann.

Et indre selskap (IS) skiller seg fra andre ansvarlige selskaper ved at selskapet ikke opptrer som selskap ovenfor tredjemann. Rettsvirkningene, herunder investors ansvar for innkalt kapital og risiko knyttet til manglende innbetaling av kapital, er i de fleste tilfeller de samme som for et KS, se nedenfor.

Et kommandittselskap (KS) er et selskap hvor minst én deltaker har ubegrenset ansvar for selskapets forpliktelser (komplementar) og minst én annen deltaker har begrenset ansvar med en fastsatt sum for selskapets forpliktelser (kommandittisten). Investor deltar som kommandittist, men vil også kunne delta

som komplementar. Et KS skal ha en bestemt selskapskapital. Normalt kalles kapitalen inn fra investorene etterhvert som selskapet får kapitalbehov. Det innebærer at investor vil ha en betalingsforpliktelse også etter at tegningsbeløpet er betalt.

4 Særlig om investeringer i unoterte aksjer

Handel med unoterte aksjer gjennom Swiss Life vil normalt skje gjennom andeler i prosjekter tilrettelagt av Swiss Life, eller ved at Swiss Life mottar en ordre fra en kunde vedrørende salg i annenhåndsmarkedet for finansielle instrumenter i prosjekter tilrettelagt av foretaket.

(a) Generelt om aksjer

Aksjer gir eieren av aksjene rett til en andel i selskapets aksjekapital. Dersom selskapet går godt og med overskudd vil normalt aksjen gi rett på utbytte. Aksjer gir også stemmerett på generalforsamling som er selskapets øverste beslutningsorgan.

Jo flere aksjer man eier, desto større andel av kapitalen, utbytte og stemmene har aksjeeieren normalt.

Aksjekursen på en aksje påvirkes for en stor del av selskapets framtidsutsikter. En aksjekurs kan gå opp eller ned avhengig av aktørenes analyser og vurderinger av selskapets muligheter for å gjøre fremtidsgevinster. Etterspørselen avgjøres av utviklingen av konjunkturer, teknikk, lovgivning, konkurranse mm. Det generelle rentenivået er også av betydning. Også omsetningen av aksjen, prispresset eller rammebetingelser for virksomheten er av betydning for selskapets kursutvikling.

Også andre faktorer som er direkte knyttet til selskapet, f.eks. endringer i selskapets ledelse og organisasjon, produksjonsavbrudd mm kan påvirke selskapets fremtidige evne til å skape gevinster. Aktørene i finansmarkedet har ofte ulike oppfatninger om hvordan aksjekurser utvikler seg.

Selskapet kan i verste fall gå så dårlig at det erklæres konkurs. Aksjekapitalen har siste prioritet til å få utbetalt noe fra konkursboet.

Bare aksjer utstedt av allmennaksjeselskap – ASA – kan noteres på et regulert marked i Norge. Handel i aksjer som ikke er notert på et regulert marked skjer gjennom OTC-handel i det såkalte OTC-markedet. I dette markedet foregår handelen delvis basert på informasjon om priser og interesser som meglerforetakene oppgir til hverandre i deres felles handelssystem. Dersom en aksje verken er notert på en markeds plass eller i et handelssystem vil omsetningen normalt skje ved at meglerforetakene søker å bistå kunden ved å kontakte potensielle kunder som kan være interessert å gå inn som motpart. Investering i denne type aksjer er forbundet med informasjonsrisiko og vesentlig likviditetsrisiko.

Førstehåndsmarkedet eller primærmarkedet kalles det markedet der handel/tegning av ny-emittede aksjer skjer.

Dersom et selskap skal utvide virksomheten, kreves ofte ytterligere kapital. Dette skaffer selskapet ved å utstede nye aksjer gjennom en emisjon.

(b) Ulike typer risiko knyttet til investeringer i unoterte aksjer

Risikovurderingen investor bør foreta ved investeringer og handel med aksjer samt under den fortløpende vurderingen mens investeringsperioden løper, må minst omfatte følgende:

- I) Markedsrisiko – risikoen for at markedet i sin helhet, eller deler av markedet hvor kunden har gjort en investering, går ned
- II) Kredittrisiko – risikoen for sviktende betalingsevne hos utsteder eller motpart
- III) Prisvolatilitetsrisiko – risikoen for store svingninger i kursen/prisen på et finansielt instrument påvirker kursen negativt
- IV) Kursrisiko – risiko for at kursen/prisen på et finansielt instrument går ned
- V) Skatterisiko risikoen for at skatteregler og skattesatser er uklare eller endres
- VI) Valutarisiko – risikoen for at utenlandsk valuta reduseres i verdi
- VII) Juridisk risiko – risikoen for at relevante lover og regler er uklare eller endres
- VIII) Selskapsrisiko – risiko for at et selskap får dårligere enn forventet eller blir rammet av en negativ hendelse slik at det finansielle instrumentet knyttet til selskapet faller i verdi
- IX) Bransjerisiko – risiko for at en bransje får dårligere enn forventet eller blir rammet av en negativ hendelse slik at det finansielle instrumentet knyttet til selskap i bransjen faller i verdi
- X) Likviditetsrisiko – risikoen for at kunden ikke kan selge et finansielt instrument på et tidspunkt kunden måtte ønske fordi omsetningen og kjøpsinteressen i det finansielle instrumentet er lav
- XI) Renterisiko – risikoen for at finansielle instrumenter som kunden investerer i reduseres i verdi pga. markedsrenten
- XII) Informasjonsrisiko – risikoen for at ikke all relevant informasjon er kjent i markedet