



## Egenskaper og risiko knyttet til finansielle instrumenter og andeler i deltakerlignende selskaper

Dette dokumentet omfatter risiko ved investeringer gjennom Clarksons Platou Project Sales AS, samt risikoknyttet til investeringer innen eiendom, shipping og offshore, i finansielle instrumenter og deltakerlignende selskaper.



Dette dokumentet er sist oppdatert 1. juni 2015



## Innholdsfortegnelse

<b>1. Ansvar</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Generelt om risiko ved investeringer gjennom CPPS</b> .....	<b>3</b>
3.1 Særlig om risiko ved lånefinansiering .....	3
3.2 Annenhåndsomsetning .....	4
3.3 Skatterisiko.....	4
<b>4. Investeringer innen shipping og offshore</b> .....	<b>4</b>
4.1 Markedsrisiko.....	4
4.2 Befrakter.....	4
4.3 Restverdi og teknisk risiko.....	4
4.4 Likviditetsmessig risiko - verdifastsettelse.....	4
4.5 Mislighold under låneavtalen grunnet fall i skipsverdi .....	5
4.6 Manglende innbetaling av kommitert kapital.....	5
4.7 Valutarisiko.....	5
4.8 Renterisiko/Inflasjon .....	5
4.9 Reguleringsrisiko .....	6
4.10 Forurensning .....	6
<b>5. Investeringer innen eiendom</b> .....	<b>6</b>
5.1 Markedsmessig eiendomsrisiko .....	6
5.2 Risiko knyttet til leietaker .....	6
5.3 Reguleringsrisiko .....	6
5.4 Risiko knyttet til belåning av underliggende investeringer.....	6
<b>6. Investeringer i finansielle instrumenter</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Investeringer i deltakerliknende selskaper</b> .....	<b>8</b>
<b>8. Lånefinansiert handel</b> .....	<b>8</b>
<b>9. Prosedyre ved omsetning av selskapsandeler/aksjer</b> .....	<b>9</b>

## 1. Ansvar

Det er en forutsetning at kunden er kjent med at:

- handel med finansielle instrumenter og selskapsandeler skjer på kundens egen risiko
- kunden selv må sette seg nøye inn i Foretakets alminnelige forretningsvilkår og annen relevant informasjon om det aktuelle finansielle instrumentet/deltagerlignede selskapet og dets egenskaper og risiko før handel initieres, herunder informasjonen i dette dokumentet
- kunden må kontrollere sluttseddel/tildelingsinformasjon/kjøpekontrakt omgående og reklamere straks ved eventuelle feil
- kunden må fortløpende overvåke verdiendringer på de finansielle instrumenter og selskapsandeler man har investert i
- kunden selv må reagere ved å selge sine posisjoner hvis det er nødvendig for å redusere risikoen for tap på egne plasseringer

## 2. Innledning

Informasjonen fra Clarksons Platou Project Sales AS ("**CPPS**") er utarbeidet med bakgrunn i kravene til produktinformasjon i verdipapirhandeloven § 10-11 (2) og verdipapirforskriftens § 10-13 og 10-15. Det vil i tillegg normalt også foreligge annen skriftlig informasjon om produktet i form av informasjonsmemorandum, mv. Ingen investorer må foreta noen investeringsbeslutninger uten først å sette seg grundig inn i all relevant informasjon om det konkrete finansielle instrumentet eller selskapsandelen.

Det understrekes at ethvert investeringsobjekt er beheftet med større eller mindre risiko, og CPPS garanterer ikke for noe bestemt resultat. Enhver investor må være forberedt på at enhver investering i finansielle instrumenter eller selskapsandeler kan medføre at den investerte kapitalen går helt eller delvis tapt.

For aksjeselskaper vil et slikt tap, normalt, være begrenset til det beløp den enkelte investor har tegnet/kjøpt aksjer for, med tillegg av eventuell avtalt investeringsforpliktelse.

Ved investeringer i KS, ANS, IS og andre deltakerliknende selskaper vil investor kunne tape mer enn det innbetalte beløp (uinnkalt kapital), se nærmere under.

Når investor tegner eller kjøper aksjer/andeler i selskaper, investerer man i alle eiendeler og forpliktelser som selskapet har. Det kan vise seg å ligge forpliktelser i selskapet som er ukjent for utsteder/selger/CPPS på kjøpstidspunktet. Historiske disposisjoner i selskapet kan også påvirke fremtidig skatteposisjon, noe som ikke nødvendigvis er åpenbart på kjøpstidspunktet.

I punkt 3. gis informasjon om risiko ved plasseringer i eiendom, shipping og offshore prosjekter. Videre gis det nærmere informasjon om investeringer i aksjer og deltakerliknende selskaper. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beskrivelsen nedenfor ikke er uttømmende med hensyn til karakteristika for finansielle instrumenter og andeler i deltakerliknede selskaper, og at kunder som ønsker å investere i instrumentene må studere markedsføringsmateriale og annen relevant dokumentasjon.

## 3. Generelt om risiko ved investeringer gjennom CPPS

### 3.1 Særlig om risiko ved lånefinansiering

De enkelte prosjekter som investorer investerer i, vil kunne være belånt med opp til 60-90 prosent. Slik belåning vil gi investorene adgang til å gjøre større investeringer enn ellers og øke avkastningsmulighetene. Samtidig vil belåning øke risikoen i forhold til de investerte midler, da virkningen av fall i priser på underliggende prosjekter får større utslag.



### 3.2 Annenhåndsomsetning

Det er ikke etablert noe marked for omsetning av aksjer/selskapsandeler i eiendoms-, shipping- og/eller, offshoreprosjekter. Dette vil medføre at det i perioder kan være vanskelig å omsette aksjene/selskapsandelene i annenhåndsmarkedet. Investorer bør derfor anse investeringer som foretas gjennom CPPS som langsiktige investeringer, og investor bør kun investere midler som kan være bundet opp i lengre perioder.

### 3.3 Skatterisiko

Informasjonen om objektet/selskapet vil være basert på gjeldende regelverk slik det foreligger i forbindelse med investeringen. Endring i lover og regler mht. skatter og avgifter kan medføre nye og endrede betingelser for investorene, herunder redusert lønnsomhet i prosjektet.

## 4. Investeringer innen shipping og offshore

### 4.1 Markedsrisiko

Ved investeringer innen shipping og offshore opererer man i konkurranseutsatte markeder med mange aktører. I perioder vil det være stor konkurranse om å få objekter, og det kan være vanskelig å oppnå kjøp av ønskede objekter til ønsket pris. Tilsvarende vil det i perioder kunne vise seg vanskeligere å selge objekter til ønsket pris. Utviklingen i etterspørselen og prisingen av de investerte selskapenes tjenester er i hovedsak bestemt av forhold utenfor selskapenes kontroll. På tilbudssiden er det usikkerhet knyttet til bl.a. kontrahering av nye skip mv., omfanget av fremtidig skraping av skip og alternative anvendelsesmuligheter for tonnasje som følge av endrede markedsforhold. I tillegg er etterspørselen etter de produkter og råvarer som fraktes i de ulike segmentene av betyding.

### 4.2 Befrakter

Befrakters økonomi og finansielle styrke og evne til å betjene hyren (og eventuelle kjøpsforpliktelser) på en tilfredsstillende måte vil være avgjørende.

### 4.3 Restverdi og teknisk risiko

Mulighetene for rasjonell drift innvirker vesentlig på skipenes og offshoreobjektene økonomiske levetid som blant annet avhenger av det vedlikeholdsarbeid som utføres løpende. Teknisk risiko vil alltid være tilstede, spesielt ved tids- og reisecertepartier. Uforutsette driftsproblemer kan føre til høyere driftskostnader enn budsjettet og/eller flere dager med off-hire for prosjektene som er under tids- og reisecertepartier. For deler av prosjektene vil den tekniske risikoen være mindre da en del skip går på bareboat certepartier.

### 4.4 Likviditetsmessig risiko - verdifastsettelse

Skip- og offshoreprosjekter og aksjer/selskapsandeler i slike prosjekter kan være en relativt lite likvid aktivaklasse, og det kan ta lang tid både å investere i og realisere slike investeringer.

Den svake likviditeten er en av de mest negative egenskapene ved shipping- og offshoreprosjekter som aktivaklasse i en finansiell portefølje. Det vil være usikkerhet knyttet til likviditeten og verdien av konkrete objekter og likviditeten i det enkelte shipping- eller offshoreprosjekt.

#### **4.5 Mislighold under låneavtalen grunnet fall i skipsverdi**

I de aller fleste låneavtaler i shipping/offshore prosjekter har långiver et krav om minimum verdi av den pantsatte enheten. Dette uttrykkes som regel i form av en Minimum Verdi Klausul hvor det står oppgitt at enheten(e) ikke skal ha en verdi på mindre enn en prosentsats av nettolånet på ethvert tidspunkt. I en situasjon hvor verdier faller raskere enn gjeld blir redusert gjennom ordinære avdrag kan långiver kreve at Selskapet reduserer gjelden ekstraordinært for at lånet ikke skal komme i mislighold. Dette vil som oftest gjøres ved at långiver krever at deltagerne innbetaler hele eller deler av den uinnkalte kapital i prosjektet eventuelt stiller annen sikkerhet.

#### **4.6 Manglende innbetaling av kommitert kapital**

Dersom øvrige investorer misligholder sin forpliktelse til å innbetale sin andel av kommitert kapital, kan dette medføre at investeringsobjektet misligholder sine forpliktelser eller mister muligheten til å investere. Noe som kan medføre tap for investorene.

Investorene kan i tillegg ha solidarisk ansvar for ikke innbetalt kommitert kapital, noe som kan medføre at mislighold fra øvrig investor kan medføre krav om innbetaling av kapital.

#### **4.7 Valutarisiko**

Driftsinntekter og driftskostnader, herunder rentekostnader, vil i stor grad være i fremmed valuta, med hovedvekt på USD og EURO. Referansevaluta for de underliggende selskapenes driftsmidler vil være i USD og EUR. Selskapenes finansiering vil også være i USD og EUR. Forhold knyttet til valuta kan påvirke objektets/selskapets bokførte og verdijusterte egenkapital i norske kroner.

#### **4.8 Renterisiko/Inflasjon**

De enkelte prosjekter som fondene/selskapene investerer i, vil som oftest være lånefinansiert. Eventuelle rentesvingninger vil kunne innvirke direkte på avkastningen. Indirekte vil også rentenivået kunne påvirke verdien på skip og offshore objekter ved salg. Renten vil kunne være bundet helt eller delvis i flere av selskapene tilsvarende lengden på de ulike certepartiene/kontraktene, slik at eventuelle rentesvingninger vil ha redusert eller ingen direkte innvirkning på objektets/selskapets likviditet, men ser man seg nødt til å avhende eierandelene før utløp av rentekontrakten f.eks grunnet at befrakter har gått konkurs vil en eventuell over/underkurs påvirke sluttoppgjøret til investor. Generell inflasjon kan i tillegg påvirke selskapets kontantstrøm. Dette er spesielt relevant i prosjekter hvor eier betaler for teknisk operasjon av skipene, men kan også bli gjeldende i bareboat prosjekter men da i en mindre grad da det kun er administrasjonskostnadene som er eksponert mot inflasjon.

#### 4.9 Reguleringsrisiko

Over de siste årene har shipping- og offshoreindustrien vært utsatt for ulike lovendringer som har påvirket industrien. Det vil alltid være en mulighet for at nye lovendringer vil bli foreslått og implementert. Dette vil kunne påvirke industrien og innvirke vesentlig på skipenes økonomiske levetid og inntjeningspotensial.

#### 4.10 Forurensning

All skipsfart og offshorevirksomhet involverer transport av last og annen virksomhet som kan forårsake miljøskade, som igjen kan medføre erstatningsansvar, bøter m.m. Følgelig innebærer eierskap i kommersiell shipping- og offshorevirksomhet en risiko for forurensning.

## 5. Investeringer innen eiendom

### 5.1 Markedsmessig eiendomsrisiko

Ved investeringer i eiendom er man i stor grad eksponert for risiko relatert til markedsverdien av eiendommen det er investert i. Verdien av eiendom beregnes ved å neddiskontere fremtidig budsjettert kontantstrøm med investors avkastningskrav. Risikofaktorene vil være alle faktorer som påvirker eiendomsprisene, som igjen vises gjennom tilbud og etterspørsel.

Markedet for næringseiendom vil i stor grad være avhengig av den generelle økonomiske utviklingen både i Norge lokalt og verden internasjonalt. Viktige parametere er sysselsetting, prisstigning, BNP og utvikling i rentenivå.

### 5.2 Risiko knyttet til leietaker

Vurdering av eiendommens leienivå gjøres normalt i forhold til gjeldende markedisleie. Dersom eiendommens leienivå er høyere enn gjeldende markedisleie vil det være risiko for at eiendommens leieinntekter kan falle ved inngåelse av ny leiekontrakt etter kontraktsutløp. Det er også viktig at leienivået er akseptabelt for leietaker og må sees i forhold til leietakers økonomiske situasjon. En høy husleiebelastning kan føre til likviditetsproblemer for leietaker.

### 5.3 Reguleringsrisiko

Det vil alltid være en risiko for at endrede reguleringsbestemmelser kan påvirke interessen for fremtidig leie av lokalene, eller interessen for nye kjøpere av. En endring av reguleringsbestemmelsene vil også kunne ha betydning for eventuell videre utvikling av Eiendommen.

### 5.4 Risiko knyttet til belåning av underliggende investeringer

En belåning på underliggende investeringen i Eiendommen vil kunne øke risikoen for tap på de investerte midler, ettersom fall i verdien på Eiendommen vil gi et større utslag på den investerte egenkapitalen enn om investeringen ikke var lånefinansiert. Tilsvarende vil økning i verdien av



Eiendommen gi et større utslag på den investerte egenkapitalen enn om investeringen ikke var lånefinansiert.

Eventuelle rentesvingninger vil innvirke direkte på avkastningen. Realrentenivået over tid vil være en vesentlig faktor i verdiutviklingen på bygget og den avkastning investor vil kunne få.

## 5.5 Renterisiko

Rentekostnader er en vesentlig kostnad i belånte eiendomsinvesteringer. En økning i rentenivået, herunder også som følge av økte marginkrav fra långivere, kan utgjøre en likviditetsbelastning for Selskapet. Renterisikoen kan imidlertid reduseres gjennom inngåelse av rentebindingsavtaler (renteswap). En renteswap er en kontrakt mellom to parter om å betale (hhv. motta) en fast rente i en bestemt periode mot å motta (hhv. betale) flytende rente i samme valuta og periode. Den faste renten fastsettes ved kontraktsinngåelse for hele swapens løpetid. Kontrakten er gjensidig bindende frem til forfallsdag og kan ikke annulleres, men den kan likevel sies opp før forfall. Ved eventuell oppsigelse av renteswapen før forfall, så vil det kunne oppstå en over- eller underkurs dersom renten har endret seg fra inngått rentebindingsnivå. En over- eller underkurs skal tilsvare markedsværdien av renteswapen, og markedsværdien påvirkes av markedrenten og gjenværende løpetid på tidspunkt for innfrielse.

## 5.5 Likviditetsrisiko og annenhåndsmarkedet

Eiendom som direkteinvestering anses for å være en relativt lite likvid aktivaklasse å investere i, sett i forhold til f.eks. aksjer notert på Oslo Børs. Begrenset likviditet kan medføre at det er en rabatt på investeringen i form av en likviditetspremie, sett i forhold til mer likvide investeringer.

Likviditetspremien kan langsiktige investorer utnytte til sin fordel.

Dersom investor ønsker å selge investeringen kan dette gjøres enten ved å selge underliggende aktivum (eiendommen), enten direkte eller gjennom salg av eierselskapet/andelene, eller ved å selge aksjene/andelene i annenhåndsmarkedet. CPPS vil til enhver tid etterstrebe å skape best mulig likviditet i annenhåndsmarkedet for prosjekter tilrettelagt av CPPS. I perioder med vanskelige kapitalmarkeder kan annenhåndsomsetning være vanskelig, og investor må være forberedt på at det i perioder ikke vil være mulig å selge andelene i selskapet.

## 6. Investeringer i finansielle instrumenter

Aksjer som ikke er opptatt til handel på et regulert marked vil normalt ha høyere likviditetsrisiko, dvs. det foreligger risiko for ikke å få solgt et finansielt instrument på et gitt tidspunkt fordi det ikke er noen kjøpsinteresser i markedet for den aktuelle aksjen. Aksjer notert på regulerte markeder vil normalt være likvide, men spesielle markedsmessige forhold eller forhold på det aktuelle selskapets side, vil kunne medføre at også slike aksjer blir mindre likvide.





Kursen 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. Kursen vil kunne falle dersom selskapet leverer dårligere resultater enn forventet eller ved andre negative hendelser (selskapsrisiko). Det foreligger også en rekke andre relevante risikoer ved handel i noterte aksjer, herunder en generell markedsrisiko, bransjerisiko, renterisiko, juridisk risiko, valutarisiko og likviditetsrisiko.

Enhver investering i verdipapirfond er beheftet med risiko. De midler som investeres i verdipapirfond kan medføre både tap og gevinst, og det gis ingen garanti for utfallet av en slik investering. Også verdien av verdipapirfond vil kunne variere over tid i takt med markedsverdien til de finansielle instrumentene fondet er investert i.

## 7. Investeringer i deltakerliknende selskaper

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. Normal kalles kapitalen inn fra investorene etter hvert som selskapet får kapitalbehov. Det innebærer at investor vil ha en innbetalingsforpliktelse også etter at tegningsbeløpet er betalt, og at det foreligger en risiko knyttet til manglende innbetaling av kapital. KSet og deltakerne (investorene) reguleres av selskapsloven av 1985.

Et indre selskap (IS/DIS) skiller seg fra andre ansvarlige selskaper ved at selskapet ikke opptrer som selskap overfor tredjemann. Rettsvirkningene, herunder investorers ansvar for innkalt kapital og risiko knyttet til manglende innbetaling av kapital, er i de fleste tilfeller de samme som for et KS. Selskapsloven stiller imidlertid ingen særskilte krav til selskapskapital for et IS. IS reguleres av selskapsloven av 1985; for ISet reguleres i tillegg hovedmannen (det selskapet som opptrer utad) normalt av aksjeloven.

## 8. Lånefinansiert handel

Finansielle instrumenter kan i mange tilfeller kjøpes for delvis lånt kapital. Da både egen innskutt kapital samt den lånte kapitalen påvirker avkastningen kan kunden gjennom lånefinansieringen få en større gevinst om investeringen utvikles positivt sammenlignet med en investering som kun er gjort med egen innskutt kapital.

Gjelden som er knyttet til den lånte kapitalen påvirkes ikke av om kursene på de kjøpte instrumentene endres i positiv eller negativ retning, hvilket er en fordel ved en positiv kursutvikling. Hvis kursen på de kjøpte instrumentene utvikles i negativ retning forblir gjelden uendret. Ved et kursfall kan derfor den egne innskutte kapitalen helt eller delvis gå tapt samtidig som gjelden bare

delvis kan innfris med salgsinntektene fra de finansielle instrumentene som ble kjøpt inn. Restgjelden må dekkes med andre midler.

## **9. Prosedyre ved omsetning av selskapsandeler/aksjer**

Vi oppfordrer våre investorer til å ta kontakt med CPPS hvis det er ønske om kjøp eller salg av selskapsandeler eller aksjer i prosjekter som administreres av Clarksons Platou Project Finance AS og Clarksons Platou Real Estate AS.

Omsetning i IS/KS krever normalt godkjenning av styret og långiver(e) i det enkelte selskap. CPPS forestår kommunikasjon med styret og banken i den anledning etter at tilfredsstillende informasjon er innhentet fra kjøper. Normal tid for oppgjør av IS og KS andeler er ca. 14 dager.

Ved omsetning i annenhåndsmarkedet av selskapsandeler/aksjer i shipping-/offshoreprosjekter, belastes normalt en provisjon/kurtasje på ca. 2 % med basis i andels verdi. Ved omsetning i annenhåndsmarkedet av eiendomsprosjekter, belastes normalt en provisjon/kurtasje på ca. 2 % med basis i aksjenes bruttoverdi. Ved intern overføring av andeler/aksjer mellom to selskap innen samme konsern hvor CPPS ikke har vært involvert som megler, vil det belastes et behandlingsgebyr på NOK 2.500. Dette dekker omkostninger forbundet med godkjenning fra styret og långiver(e), samt utarbeidelse av ligningspapirer, endringsmelding til Foretaksregisteret etc.