

## **INFORMASJON OM RISIKO**

### **1. INNLEDNING**

Informasjonen under tilfredsstillende kravene til produktinformasjon i verdipapirforskriftens § 10-13 og 10-15. Det vil i tillegg normalt også foreligge annen skriftlig informasjon om produktet i form av informasjonsmemorandum, prospekter mv. Alle investorer oppfordres til å sette seg inn i slik informasjon. ProCorp ("ProCorp") fraråder investorer til å foreta investeringer i produkter uten å ha satt seg inn i slik informasjon.

Det understrekes at 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 et slikt tap vil være begrenset til det beløp den enkelte investor har tegnet/kjøpt aksjer for, med tillegg av eventuell avtalt investeringsforpliktelse. 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 / ProCorp på kjøpstidspunktet. Historiske disposisjoner i selskapet kan også påvirke fremtidig skatteposisjon, noe som ikke nødvendigvis er åpenbart på kjøpstidspunktet.

Nedenfor gis informasjon om risiko ved plasseringer i ulike segmenter som eiendom og private equity. Videre gis det nærmere informasjon om investeringer i deltakerliknende selskaper

### **2. GENERELT OM RISIKO VED INVESTERINGER GJENNOM PROCORP**

#### **2.1 Særlig om risiko ved lånefinansiering**

De enkelte prosjekter som fondene/selskapene investerer i, vil kunne være belånt med opp til 80 - 90 prosent. Slik belåning vil gi fondene/selskapene 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. Eksempelvis vil en prisendring på underliggende prosjekter gi dobbelt så stort utslag på de investerte midler dersom prosjektet er belånt med 50 prosent.

#### **2.2 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.

#### **2.3 Annenhåndsomsetning**

Det er ikke etablert noe marked for omsetning av aksjer / andeler i eiendomsfond. Dette kan medføre at det i perioder kan være vanskelig å omsette aksjene/andelene i annenhåndsmarkedet.

I den grad ProCorp bistår med oppgjør må kjøper og selger akseptere å handle med hverandre, og ProCorp har således ikke oppgjørsrisiko. Dersom en av partene ikke kan eller vil gjøre opp sin forpliktelse, vil handelen ikke gjennomføres.

### **3. INVESTERINGER INNEN EIENDOM**

#### **3.1 Markedsrisiko**

Risikoen knyttet til eiendomsinvesteringer er først og fremst bestemt av usikkerheten knyttet til verdien på eiendomsmassen. Risikoen kan derfor defineres som de faktorer som påvirker eiendomsverdiene. De to viktigste faktorene er tilbud og etterspørsel etter næringseiendom, og det avkastningskrav som investorer er villige til å legge til grunn ved kjøp av eiendom. 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 kunne foreligge 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.

#### **3.2 Makroøkonomiske forhold**

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

#### **3.3 Renterisiko / Inflasjon**

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 også rentenivået påvirke leienivået ved fornyelse.

Rentekostnader er en vesentlig kostnad for eiendomsprosjektets 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.

En oppgang i renten vil ofte være begrunnet med forventning om økt inflasjon hvilket imidlertid kan bidra positivt til verdien av andelene i fondet/selskapet, dvs. verdien av eiendommene i prosjektet, på lang sikt. Verdien av eiendomsinvesteringer vil påvirkes av endringer i realrentenivået.

#### **3.4 Teknisk tilstand / driftsrisiko**

Nye bygg i god teknisk stand vil normalt medføre at vedlikeholdskostnadene er begrenset 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.

#### **3.5 Leietager**

Leietagernes økonomi og finansielle styrke og evne til å betjene leien på en tilfredsstillende måte vil være avgjørende for prosjektets avkastning.

#### **3.6 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 eiendommene.

#### **3.7 Likviditetsmessig risiko**

Eiendom er en lite likvid aktivaklasse. Det tar normalt flere måneder både å investere i og realisere direkteinvesteringer i eiendom. Eiendom er heller ikke notert på noen børs, og verdifastsettelsen for enkelte eiendommer er derfor usikker. Dersom man etablerer gode prosesser for verdivurdering viser erfaring at verdivurderinger sjelden avviker vesentlig fra den verdien man får ved et salg av eiendommen.

Den svake likviditeten er en av de mest negative egenskapene ved eiendom som aktivaklasse i en finansiell portefølje, men den gir samtidig opphav til en betydelig likviditetspremie som langsiktige investorer kan utnytte til sin fordel.

Det vil være usikkerhet knyttet til likviditeten og verdien av selskapet, og likviditeten i den enkelte eiendom.

### **4. PRIVATE EQUITY INVESTERINGER**

#### **4.1 Særskilt risiko**

Risikoen knyttet til investering i private equity er generelt større enn for de fleste andre egenkapitalinvesteringer. Investorer bør normalt ikke investere i private equity prosjekter med mindre de har råd til å tape hele investeringen. Risikomomentene som behandles nedenfor kan medføre vesentlige negative effekter på investeringsobjektene (selskap) resultat, finansielle situasjon og fremtidige utsikter. Investor kan således tape hele eller deler av investeringen.

#### **4.2 Kapitalmarkedet**

Risikoen for verdifall på aksjene i investeringsobjektet er blant annet knyttet til situasjonen i kapitalmarkedet generelt. Endringer i rentenivå, skatter og avgifter, konjunkturutvikling i Norge og internasjonalt og politiske endringer knyttet til rammevilkår og andre forhold, kan påvirke egenkapitalmarkedet negativt.

#### **4.3 Manglende innbetaling av kommitert kapital**

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

#### **4.4 Likviditetsmessig risiko - annenhåndsomsetning**

Investorene må være oppmerksomme på at en investering innen private equity kan være av langsiktig karakter. Markedet for salg av aksjer-/andeler vil trolig være begrenset. Ettersom investeringene vil være il-likvide, vil det også være vanskelig å verdsette aksjene/andelene. Tidspunktet for eventuelle utbetalinger til investorene vil i stor grad avhenge av forhold som er uforutsigbare. Det er ikke sannsynlig at det kommer utbetalinger i løpet av de første årene av investeringsperioden.

#### **4.5 Forvalterrisiko - investeringsrisiko**

Suksessen for et private equity prosjekt vil i stor grad avhenge av forvalters evne til å finne gode investeringsprosjekter. Større personalmessige endringer i et private equity fond kan medføre at

avkastningen påvirkes negativt. Det er en risiko ved et private equity fond at forvalterne treffer beslutninger om investeringer/realisasjoner i porteføljeselskaper som viser seg å være dårligere enn forutsatt og som påvirker avkastningen til private equity fondene negativt. I ytterste konsekvens kan en eller flere av investeringene til private equity fondene gå tapt som følge av konkurs i underliggende porteføljeselskaper.

#### **5.6 Høy konkurranse om investeringer**

Et private equity fonds arbeid med å identifisere og gjennomføre investeringer er preget av høy konkurranse hvilket innebærer usikkerhet.

### **6. PROSEDYRE VED OMSETNING AV ANDELER/AKSJER**

Vi oppfordrer våre investorer til å ta kontakt med prosjektansvarlig for det enkelte selskap hvis det er ønske om kjøp eller salg av andeler eller aksjer.

Omsetning av aksjer gjennomføres normalt uten godkjenning fra styret. Normal tid for oppgjør er ca. 10-14 dager. Ved omsetning i 2. håndsmarkedet av aksjer i fond / investeringsselskaper belastes kjøper en provisjon / kurtasje på inntil 5 % av kursen aksjen omsettes til, og selger belastes en provisjon / kurtasje på inntil 2,5 % av kursen aksjen omsettes til. Ved intern overføring av andeler / aksjer mellom to selskap innen samme konsern hvor ProCorp ikke har vært involvert som megler, vil det belastes et behandlingsgebyr på kr 3 000. Dette dekker omkostninger forbundet med godkjenning fra styret og lånegiver(e), samt utarbeidelse av ligningspapirer, endringsmelding til Foretaksregisteret etc.