



KORTRAPPORT

Fastighetstransaktioner och insiderinformation

12 juni 2024

Sammanfattning

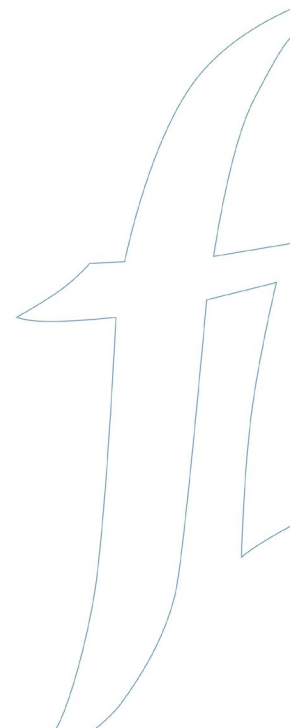
Det finns brister i den information som emittenter lämnar vid fastighetstransaktioner, noterar Finansinspektionen (FI) i tillsynen över offentliggörande av insiderinformation. Även aktörer på marknaden har påtalat problemet. I ett öppet brev på FI:s webbplats har vi frågat marknads aktörer vilken information de anser är viktig för att kunna göra en fullständig och korrekt bedömning av en fastighetstransaktion. Vi drar slutsatsen att det finns en samsyn om vilka uppgifter som oftast bör finnas med när emittenter offentliggör insiderinformation vid fastighetstransaktioner.

FI ser behov av ökad transparens

FI anser att det förekommer brister i transparensen när emittenter offentliggör insiderinformation om fastighetstransaktioner. I flera fall saknas information som till exempel köpeskilling som normalt bör finnas med för att uppfylla de krav som finns i de relevanta regelverken.

I ett öppet brev på FI:s webbplats har vi ställt ett antal frågor till marknads aktörer för att få en större förståelse för vilken information som marknads aktörer anser är nödvändig för att kunna göra en fullständig och korrekt bedömning av insiderinformationens betydelse för emittenten och/eller dess finansiella instrument.

Totalt fick FI in elva svar från olika intressenter och aktörer på värdepappers- och fastighetsmarknaden. Svaren ger en bild av att det finns en stor samstämmighet om vilken information som är nödvändig för att kunna göra en fullständig och korrekt bedömning av insiderinformation om en fastighetstransaktion. Bland annat bör det i regel finnas med information om underliggande överenskommet fastighetsvärde samt detta i relation till bokförda värde från senaste kvartalsrapporten och information om köpeskilling.



Information om fastighetstransaktioner

Utvecklingen på fastighetsmarknaden och värdepappersmarknaden har bidragit till att frågan om brist på transparens vid emittenternas offentliggöranden av insiderinformation om fastighetstransaktioner har aktualiserats. FI har uppmärksammat marknaden på frågan på flera sätt; genom en externt framtagen rapport i juni förra året, i vår löpande tillsyn och genom ett rundabordssamtal som vi arrangerade i höstas.

FI har uppmärksammat brist på transparens

FI har under en längre tid i olika sammanhang påtalat de risker som finns på den kommersiella fastighetsmarknaden, bland annat den höga skuldsättningen. Under ett rundabordssamtal om fastighetsvärderingar, som vi arrangerade i oktober 2023, lyftes frågan om transparensen på fastighetsmarknaden, särskilt vid fastighetstransaktioner. Deltagarna framförde att det behövs vägledning från FI om transparensen vid fastighetstransaktioner.¹

FI och handelsplatserna har inom ramen för den löpande tillsynen noterat att det har funnits brister vid emittenternas offentliggöranden av fastighetstransaktioner. Det har i flera fall saknats uppgifter som är viktiga för att marknaden ska kunna göra en fullständig och korrekt bedömning baserad på den insiderinformation som har offentliggjorts.

Tillsyn över emittenternas information

Både FI och handelsplatserna utövar tillsyn över att emittenterna följer bestämmelserna i EU:s marknadsmissbruksförordning² (Mar). När det gäller offentliggörande av insiderinformation är det handelsplatsen som i ett första skede utreder eventuella överträdelser av Mar och utfärdar en eventuell påföljd. Om det finns ett beslut om påföljd överlämnas ärendet därefter till FI, som bland annat bedömer om handelsplatsens ingripande är tillräckligt. Om FI inte anser att handelsplatsens ingripande är tillräckligt kan vi inleda en utredning med utgångspunkt i handelsplatsens anmälan. Utöver detta har FI alltid möjlighet att själv starta en utredning.

¹ Rundabordssamtalet arrangerades av FI i anslutning till den externt framtagna rapporten. Deltagarna var bl.a. myndigheter och intresseorganisationer för marknadens aktörer.

² Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (marknadsmissbruksförordning) och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/6/EG och kommissionens direktiv 2003/124/EG, 2003/125/EG och 2004/72/EG.

Informationskraven enligt Mar

Enligt Mar är emittenter skyldiga att offentliggöra insiderinformation till allmänheten så snart som möjligt. Syftet är att investerare inte ska vilseledas, samtidigt som informationen motverkar insiderhandel.

Offentliggörande av insiderinformation

Enligt artikel 17.1 i Mar är en emittent skyldig att offentliggöra insiderinformation så snart som möjligt, och det ska göras på ett sätt som ger allmänheten snabb tillgång till informationen. Dessutom ska investerare kunna göra en fullständig och korrekt bedömning.

Det innebär att den som läser ett pressmeddelande som innehåller insiderinformation tydligt ska kunna utläsa bland annat att det rör sig om insiderinformation, identiteten på emittenten, ämnet som insiderinformationen gäller samt datum och tidpunkt för pressmeddelandet. Följaktligen ska investerare kunna utläsa vem som har offentliggjort insiderinformationen och när. Dessutom ska en investerare kunna fatta ett investeringsbeslut baserat på den insiderinformation som har offentliggjorts.

FI frågade marknaden

I mars 2024 publicerade FI ett öppet frågeformulär till marknads aktörer. Syftet var att utreda vilken information som en investerare på värdepappersmarknaden minst behöver för att kunna göra en fullständig och korrekt bedömning av insiderinformationen när en fastighetstransaktion offentliggörs.

Kort om frågorna som ställdes

Genom frågeformuläret ville FI ge marknads aktörer en möjlighet att ge sin syn på vilken information som minst behövs för att investerare ska kunna göra en fullständig och korrekt bedömning av fastighetstransaktioner genomförda av emittenter på värdepappersmarknaden.

En av de frågor som vi ställde var, vilken information som minst måste finnas med i ett offentliggörande av insiderinformation om en fastighetstransaktion för att en investerare ska kunna göra en fullständig och korrekt bedömning i rätt tid. Vi frågade också om svaret beror på ifall emittenten befinner sig på köp- eller säljsidan, samt om transaktionen sker i bolagiserad form eller om fastigheten överläts direkt.

Marknadens svar

Vi fick elva svar på frågeformuläret, bland annat från flera emittenter inom fastighetssektorn, institutionella ägare och en bank.

FI bedömer att marknads aktörer i stor utsträckning har en samstämmig syn på vilken information som en investerare behöver för att kunna göra en korrekt och fullständig bedömning när insiderinformation offentliggörs vid fastighetstransaktioner.

Flera av de som svarade anser att bland annat följande uppgifter är nödvändiga när emittenter offentliggör insiderinformation om en fastighetstransaktion: fastighetsbeckning, underliggande överenskommet fastighetsvärde i förhållande till senast bokfört värde, uppgifter relaterade till uthyrning av aktuell fastighet (exempelvis uthyrningsgrad, vakans, uthyrningsbar yta, hyresvärde, genomsnittlig återstående kontraktslängd och köpeskilling) samt andra väsentliga villkor för affärens genomförande.

De som besvarade frågorna ansåg inte att det gjorde någon större skillnad om transaktionen hade utförts i bolagiserad form eller direkt men de framhöll att det är viktigt att de skattemässiga effekterna framgår tydligt. Av de svarande bedömde de flesta att de uppgifter som behövs i stort sett är desamma oavsett om emittenten är på köp- eller säljsidan.

Slutsatser och rekommendationer

FI vill påminna samtliga emittenter som deltar i fastighetstransaktioner om de krav som finns i Mar när det gäller offentliggörandet av insiderinformation. Mot bakgrund av de svar som FI har fått från marknadsaktörer, samt våra erfarenheter från tillsynen, drar vi slutsatsen att viss information som huvudregel bör finnas med när en emittent offentliggör insiderinformation om en fastighetstransaktion.

Vid fastighetstransaktioner som emittenter bedömer vara insiderinformation bör normalt åtminstone följande framgå:

- köpeskilling inklusive information om avdrag för skatt med mera
- underliggande överenskommelse fastighetsvärde, och fastighetsvärdet i relation till det bokförda värdet i den senaste kvartalsrapporten
- fastighetens beteckning
- om transaktionen utförs i bolagiserad form eller inte
- fastighetens totala yta samt uthyrningsbar yta
- fastighetens hyresintäkt och hyresvärde
- emittentens motpart i transaktionen
- fastighetstyp, till exempel bostadsfastighet eller kommersiell fastighet
- tidpunkt för tillträde eller frånträde
- andra väsentliga avtalsvillkor kopplade till fastighetstransaktionen, såsom form av finansiering.

Emittenten måste alltid göra en bedömning i det enskilda fallet så att offentliggörandet möjliggör en fullständig och korrekt bedömning av insiderinformationen om en fastighetstransaktion.

Fortsatt fokus för tillsynen

FI kommer fortsatt att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden. Genom löpande tillsyn av artikel 17 i Mar kommer vi också att fortsätta granska emittenternas offentliggörande av insiderinformation om fastighetstransaktioner. FI kommer att använda slutsatserna i denna rapport som underlag i den löpande tillsynen och vill på så sätt bidra till en ökad transparens vid fastighetstransaktioner, bland annat när det gäller hur köpeskilling, fastighetsvärde och bokfört värde redovisas vid offentliggöranden.