



# Beskrivning av Riskklassificeringsmodell

Version 1.0 September 2018

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning .....	2
1 Om riskklassificeringsmodellen.....	3
2 Riskklassificeringsmodeller .....	3
3 Metod och Riskskala.....	3
4 Framtida versioner .....	5
5 Bilaga – Variabler i riskklassificeringsmodellen .....	6
5.1 Underliggande säkerhet.....	6
5.2 Motpart.....	8
5.3 Kapitalstruktur .....	9
5.4 Projektstadie.....	10
5.5 Investeringens löptid.....	12



## 1 Om riskklassificeringsmodellen

Tessin Nordic AB ("Tessin") tillhandahåller en plattform för crowdfunding av fastigheter där investerare/långgivare ("Investerare") som vill placera kapital i befintliga fastigheter, fastighetsprojekt eller andra fastighetsrelaterade krediter ("Projekt") kan göra det utan mellanhänder.

Syfte med denna riskklassificeringsmodell ("Modellen") är att ge Investeraren en uppfattning om det enskilda Projektet och dess riskprofil i jämförelse med andra Projekt som marknadsförs på plattformen. Modellen åsyftar inte att spegla risknivån i absoluta tal. Riskklass A innebär inte att Projektet medför låg risk utan enbart att risknivån typiskt sett bör vara lägre än för ett Projekt i riskklass C. Oavsett riskklass torde samtliga Projekt som Tessin marknadsför via sin plattform vara att betrakta som högriskinvesteringar. Modellen baseras på ett begränsat antal antaganden och schabloner innebärande att risknivån i det enskilda Projektet i realiteten kan vara annorlunda än vad Modellen ger uttryck för. Modellen baseras på expertkunskap och antaganden görs för viktning av riskfaktorer och för att avgöra vilka omständigheter som kan antas vara relevanta.

Investeraren bör inte godtyckligt grunda sitt investeringsbeslut på den riskklass som Modellen ger uttryck för utan bör alltid tillgodogöra sig all information som presenteras hänförlig till Projektet och därefter själv, eller med hjälp av relevanta rådgivare, fatta beslut huruvida en investering ska genomföras eller inte.

Läs mer om risker förknippade med Projektet på [tessin.se/risker/](https://tessin.se/risker/)

Missa heller inte chansen att ställa dina frågor om det specifika Projektet via den tillgängliga frågefunktionen!

**Användning och förlitande på riskklassificeringsmodellen sker helt på egen risk. Investeraren bör alltid bilda sig sin egen uppfattning om riskerna i det enskilda projektet. Riskklassificeringsmodellen är helt och hållet komparativ och åsyftar inte att spegla det enskilda projektets risknivå i absoluta tal. Riskklassificeringen gör varken anspråk på att väga in alla relevanta omständigheter eller att korrekt vikta riskfaktorerna.**

**Varken FCG eller Tessin tar något som helst ansvar för direkta eller indirekta kostnader, förluster eller utebliven vinst direkt eller indirekt hänförliga till (a) att Investeraren förlitat sig på riskklassificeringsmodellen och/eller (b) investeringen i ett eller flera Projekt.**

## 2 Riskklassificeringsmodeller

Riskklassificeringsmodeller är ett samlingsnamn för olika typer av metoder som syftar till att ge en samlad bedömning av ett förväntat framtida utfall. De fungerar som ett verktyg för att underlätta konsekventa bedömningar i och med att underliggande information alltid värderas på samma sätt. En riskklassificeringsmodell är dock aldrig ett faktiskt facit, utan snarare en samlad riskindikation och ett hjälpmedel för att underbygga ett beslut. Ett Projekt med bra riskklass kan hamna i fallissemang, liksom att ett med sämre riskklass inte behöver göra det.

Modellen bygger på referensprojekt från Tessin och tar alltså inte hänsyn till andra investeringsalternativ som Investeraren kan göra utanför Tessins plattform. Därför går riskskalan inte att jämföra med andra investeringsalternativ.

## 3 Metod och Riskskala

Val av metod för riskklassificering beror på en mängd faktorer så som tillgång till historiskt data och historiska fallissemang. På grund av avsaknad av relevant historiskt data har den här modellen byggts

som en så kallad expertmodell. En expertmodell utgår ifrån expertomdömen och sakkunnigas erfarenheter från tidigare genomförda projekt är underlaget till Modellen.

Riskskalan presenteras som fyra bokstäver där A avser lägst risk och C högst. Riskklassen D representerar de Projekt som ej är aktuella för investering och som ges direktavslag. Orsaker till direktavslag kan vara kännedom om bedrägeri/annan grov ekonomisk brottslighet hos styrelseledamot eller bristande intern skötsel i samband med tidigare kapitalresningar hos Tessin.



Figur 1: Riskskala

Ett Projekts värde på riskskalan bestäms genom att *riskklassificeringsmodellen* genererar ett *scoringvärde* mellan noll till ett, som sedan räknas om till en *riskklass* (A-C). *Riskklassificeringsmodellen* består av flertalet *riskfaktorer* och prioriteras i följande ordning:



Figur 2: Prioritering av riskfaktorer

Underliggande säkerhet ges störst vikt i Modellen (*Figur 2*), vilket indikerar att den antas vara den högsta riskdrivaren. Varje riskfaktor består av en eller flera variabler som summeras och viktas ihop för att få en delpoäng per riskfaktor. För att se vilka variabler som inkluderas för respektive riskfaktor, var god se kapitel 5. *Bilaga*.

$$\text{Scoringvärde} = 0,45 \times \text{Underliggande säkerhet} + 0,25 \times \text{Motpart} + 0,15 \times \text{Kapitalstruktur} + 0,10 \times \text{Projektstadie} + 0,05 \times \text{Investeringens löptid}$$

Figur 3: Vikten för respektive riskfaktor

Scoringvärdet för ett Projekt beräknas sedan genom en formel (*Figur 3*) som innehåller de riskfaktorer som valts ut samt den vikt som respektive riskfaktor har. De riskfaktorer som anses ge störst påverkan på risken får därmed en högre vikt i Modellen.

(i)	<b>Riskklass A:</b> 0.75– 1.00
(ii)	<b>Riskklass B:</b> 0.65 – 0.74
(iii)	<b>Riskklass C:</b> Under 0.65



## 4 Framtida versioner

Den här expertmodellen har verifierats mot ett tiotal av Tessins historiska projekt. Modellen och dess komponenter kommer kontinuerligt att följas upp och vid behov justeras i en ny version.

## 5 Bilaga – Variabler i riskklassificeringsmodellen

De underliggande variablerna för respektive riskfaktor i Modellen beskrivs nedan samt vilka svarsalternativ som är möjliga.

### 5.1 Underliggande säkerhet

**Fastighetspant** - Fastighetspant används som säkerhet vid lån genom att långivarna får pantbrev (fysiskt eller digitalt) som bevis på inteckningen. Fastigheten utgör därmed säkerhet för låntagarens återbetalning av lånet. Vid flera inomlägen i en eller flera fastigheter antas ett medelvärde. Med inomläge avses summan av alla underliggande pantbrev plus det aktuella pantbrevet i förhållande till fastighetens bedömda (aktuella eller framtida) marknadsvärde.

*Frågeställning: Säkerställs lånet med fastighetspant och i så fall inom vilket inomläge?*

*Svarsalternativ:*

- (i) 0-70%
- (ii) 70-85%
- (iii) Mer än 85%
- (iv) Nej

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iv) antas medföra högst risk.

**Aktiepant i företag** - Aktier i bolag som säkerhet för Investeringen. Detta är användbart som komplement till annan säkerhet eller om pant i fastighet av någon anledning inte kan lämnas.

*Frågeställning: Säkerställs lånet med aktiepant?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Nej

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Springing mortgage** - Ett åtagande om framtida pantsättning av fastighet för det fall en uppsägningsgrund av lånet skulle uppstå. Pantsättaren överlämnar behörigt undertecknade handlingar som agenten kan inge till inskrivningsmyndigheten för att ta ut ytterligare pantbrev utan låntagarens aktiva medverkan.

*Frågeställning: Säkerställs lånet med springing mortgage?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Nej

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Pantsättning av revers** – Gäller vid Projekt kopplade till bostadsrättsföreningar. Innebär typiskt sett att den revers som projektutvecklaren erhåller från bostadsrättsföreningen i samband med att underliggande fastighets säljs över (paketerad i ett aktiebolag) pantsätts som säkerhet för lånet.

*Frågeställning: Säkerställs lånet med pant i revers?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Nej
- (iii) N/A (not applicable)

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Företagsborgen** - En juridisk person åtar sig fullt ekonomiskt ansvar för Projektägarens förpliktelser gentemot Investeraarna. Ansvariet innebär typiskt sett betalning då Projektägaren inte kan fullgöra sin betalningsskyldighet. För det aktuella bolaget som går i borgen för Investeringen används de intervaller från Creditsafe som svarsalternativ för variabeln.

*Frågeställning: Säkerställs lånet med företagsborgen?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja, mycket god kreditvärdighet
- (ii) Ja, god kreditvärdighet
- (iii) Ja, kreditvärdig
- (iv) Ja, kredit mot säkerhet
- (v) Nej

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (v) antas medföra högst risk.

**Personlig borgen** - En fysisk person åtar sig ekonomiskt ansvar för Projektägarens förpliktelser gentemot Investeraarna. Ansvariet innebär typiskt sett betalning då Projektägaren inte kan fullgöra sin betalningsskyldighet. För den fysiska person som går i borgen för Investeringen används de intervaller från Creditsafe som svarsalternativ för variabeln. Svarsalternativen avser kreditvärdighet.

*Frågeställning: Säkerställs lånet med personlig borgen?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja, mycket hög
- (ii) Ja, hög
- (iii) Ja, medel
- (iv) Ja, låg
- (v) Nej

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (v) antas medföra högst risk.

**Företagsinteckning** - Inteckning i företagens tillgångar och näringsverksamhet. En särskild säkerhetsrätt, som skapats för att företagare ska kunna använda sin rörelseegendom som kreditsäkerhet.

*Frågeställning: Säkerställs lånet med företagsinteckning?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Nej

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Säkerhet ändras under löptiden** - Om tillgänglig information finns vid tidpunkten för riskklassificering av Projektet gällande förändring av underliggande säkerheten under Investeringens löptid.

*Frågeställning: Förändras den säkerhet som säkerställer lånet under löptiden?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Förbättras
- (ii) Oförändrad
- (iii) Försämras

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

## 5.2 Motpart

**Creditsafe-score** - Företagets fallissemangsrisk bedömd utifrån CreditSafe-score för den starkaste motparten som är ansvarig för lånet (dvs låntagare samt ev borgensmän). Intervallerna från Creditsafe används som svarsalternativen för variabeln.

*Frågeställning: Vilken kreditvärdighet har motparten enligt CreditSafe?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Mycket god kreditvärdighet
- (ii) God kreditvärdighet
- (iii) Kreditvärdig
- (iv) Kredit mot säkerhet

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iv) antas medföra högst risk.

**Intern skötsel** - Intern skötsel i samband med tidigare Projekt hos Tessin. Dålig skötsel antas vara minst ett misslyckat Projekt.

*Frågeställning: Bedömning av skötsel vid tidigare kapitalresningar.*

*Svarsalternativ:*

- (i) God
- (ii) Dålig
- (iii) Ingen historik

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Historiska konkurser hos styrelsen** - Tidigare konkurser (fler än en konkurs per styrelse under de senaste fem åren) eller pågående rekonstruktion. En koncern i konkurs beräknas som en enda konkurs trots att det kan finnas flera bolag i koncernen som gått omkull.

*Svarsalternativ: Finns det historiska konkurser bland styrelseledamöterna?*

- (i) Nej



- (ii) Ja

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

### 5.3 Kapitalstruktur

**Finansiering från bank eller kreditinstitut** – Om Projektet delvis finansieras av bank eller kreditinstitut, typiskt sett mer senior finansiering.

*Frågeställning: Har Projektet annan finansiering från bank eller kreditinstitut?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Nej
- (iii) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Loan to Value (LTV)** – Samtliga lån (inklusive lånet i förevarande Projekt) som är säkerställda med fastigheten som säkerhet i förhållande till fastighetens marknadsvärde. Ett värde på 1 innebär således att hela tillgångens värde belånats. Denna variabel används endast för befintliga fastighetsprojekt, ej vid byggprojekt.

*Frågeställning: Vad är Projektets LTV?*

*Svarsalternativ:*

- (i) 0-60%
- (ii) 60-80%
- (iii) Mer än 80%
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Egen kapitalinsats** – Den egna kapitalinsatsen mäts som ett ratio av (eget kapital + ägarlån/projektkostnad). Den egna kapitalinsatsen är ett mått på hur mycket eget kapital som projektägaren har gått in med för att finansiera Projektet.

*Frågeställning: Hur stor är projektägarens egen kapitalinsats?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Mer än 20%
- (ii) 10-20%
- (iii) 0-10%
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

**Vinstmarginal** – Vinstmarginalen mäts som ett ratio av (intäkter – kostnader/intäkter).

*Frågeställning: Hur stor är den beräknade vinstmarginalen i Projektet?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Mer än 20%
- (ii) 10-20%
- (iii) 0-10%
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

## 5.4 Projektstadie

**Bygglov** – Status på bygglovet i Projektet. Bygglov är ett tillstånd att bygga nytt, bygga om, bygga till eller ändra användningen av en byggnad.

*Frågeställning: Finns bygglov för Projektet?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Inväntar
- (iii) Nej
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

**Upphandlad entreprenad** – Status på förhandlingen med den byggentreprenör som ska uppföra/bygga Projektet.

*Frågeställning: Är entreprenaden för Projektet upphandlad?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Offert
- (iii) Nej
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

**Upphandlad finansiering** – Status på förhandlingen med andra eventuella finansiärer (typiskt sett bank eller kreditmarknadsbolag) än Investeraarna.

*Frågeställning: Är finansieringen för Projektet upphandlad?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Offert
- (iii) Nej
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

**Bokningsavtal** – Ett bokningsavtal, som också kan kallas för reservationsavtal, är det “mildaste” avtalet sett från köparens synvinkel och ska tolkas som en intresseanmälan.

*Frågeställning: Har bokningsavtal ingåtts och i så fall till hur stor andel av enheterna?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Mer än 70%
- (ii) 40-70%
- (iii) 0-40%
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk. Bokningsavtal antas medföra högre risk än förhandsavtal och upplåtelseavtal.

**Förhandsavtal** – Förhandsavtal regleras i bostadsrättsföreningenslagens och innebär att bostadsrättsföreningen förbinder sig att upplåta (sälja) en lägenhet till en intressent och köparen å sin sida förbinder sig att köpa bostadsrättslägenheten när den väl är färdigbyggd. Detta avtal är betydligt svårare att säga upp utan ersättningskyldighet om man jämför med ett bokningsavtal.

*Frågeställning: Har förhandsavtal ingåtts och i så fall till hur stor andel av enheterna?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Mer än 70%
- (ii) 40-70%
- (iii) 0-40%
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk. Förhandsavtal antas medföra högre risk än upplåtelseavtal men lägre risk än bokningsavtal.

**Upplåtelseavtal** – Upplåtelseavtalet regleras liksom förhandsavtalet i bostadsrättsföreningenslagens. För att ett upplåtelseavtal ska kunna få upprättas, krävs det att föreningen har redovisat de slutliga kostnaderna på föreningens stämma eller i en registrerad ekonomisk plan hos Bolagsverket. I vissa bestämda fall kan Bolagsverket ge tillstånd om upplåtelse tidigare, men då krävs det, utöver att den ekonomiska planen registreras, även att föreningen ställer säkerhet för återbetalning av insatserna.

*Frågeställning: Har upplåtelseavtal ingått och i så fall till hur stor andel av enheterna?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Mer än 70%
- (ii) 40-70%
- (iii) 0-40%
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk. Upplåtelseavtal antas medföra lägre risk än förhandsavtal och bokningsavtal.

**Fastighet avstyckad** – En del av fastigheten skiljs av och bildar ny fastighet. Variabeln antas endast ha en negativ påverkan på Projektet.

*Frågeställning: Är fastigheten färdigavstyckad?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Nej
- (iii) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Tillträde fastighet** – Status på tillträdet till fastigheten, dvs den tidpunkt då köparen normalt sett både har avtalat och betalt hela köpeskillingen för fastigheten samt ansökt om lagfart.

*Frågeställning: Är fastigheten i fråga tillträdd?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Ja
- (ii) Inom 60 dagar
- (iii) Nej
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

**Status i projekt** – Det skede som Projektet befinner sig i. Tidigt skede antas medföra högre.

*Frågeställning: I vilket skede befinner sig Projektet?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Inväntar byggstart
- (ii) Byggnation pågår
- (iii) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (ii) antas medföra högst risk.

**Finansnetto** – Finansnetto är alla hyresintäkter minus alla kostnader (inklusive räntekostnader). Variabeln räknas ut per fastighet, inte per bolag. Finansnetto beräknas som resultat för en enskild fastighets kassaflöde under ett år. Variabeln antas endast för befintliga bebyggda fastigheter.

*Frågeställning: Vad är fastighetens beräknade finansnetto?*

*Svarsalternativ:*

- (i) Mer än 10%
- (ii) 5-10%
- (iii) 0-5%
- (iv) N/A

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.

## 5.5 Investeringens löptid

**Antal månader** – Investeringens löptid i antal månader.

*Frågeställning: Vilken löptid har investeringen?*

*Svarsalternativ:*

- (i) 0-18 mån
- (ii) 18-36 mån
- (iii) Mer än 36 mån

Svarsalternativ (i) antas medföra lägst risk medan (iii) antas medföra högst risk.