



INVESTMENT FORUM München

Eine gemeinsame
Veranstaltung von

7. November 2013

Nicolai Schödl Business Consulting
Strategie / Prozesse / Finance / IT

NeXeLcon
Excellence in Data Quality

 **KONSORT**

**Anforderungen aus dem
KAGB – Praxiserfahrung
einer Immobilienfonds-KAG**

Dr. Sven Olaf Eggers
Geschäftsführer

PATRIZIA WohnInvest KAG mbH

München, 07.11.2013



Inhaltsverzeichnis

I. Einführung	3
II. Offene Spezial-AIF	7
(1) ALLGEMEINES	8
(2) PROFESSIONELLE UND SEMI-PROFESSIONELLE ANLEGER	9
(3) ÜBERGANGSREGELN	10
III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB	12
(1) ÄNDERUNGSBEDARF FÜR BESTEHENDE KAGS	14
(2) RISIKOMANAGEMENT	15
(3) LIQUIDITÄTSMANAGEMENT	16
(4) INTERESSENKONFLIKTMANAGEMENT	17
(5) VERGÜTUNG	18
(6) AUSLAGERUNG	20
(7) KAPITALANFORDERUNGEN	22
(8) VERTRIEB AN (SEMI-)PROFESSIONELLE ANLEGER	23
IV. Erlaubnis Antrag für eine KVG	24

I. Einführung

I. Einführung

Investment- vermögen (AIF)

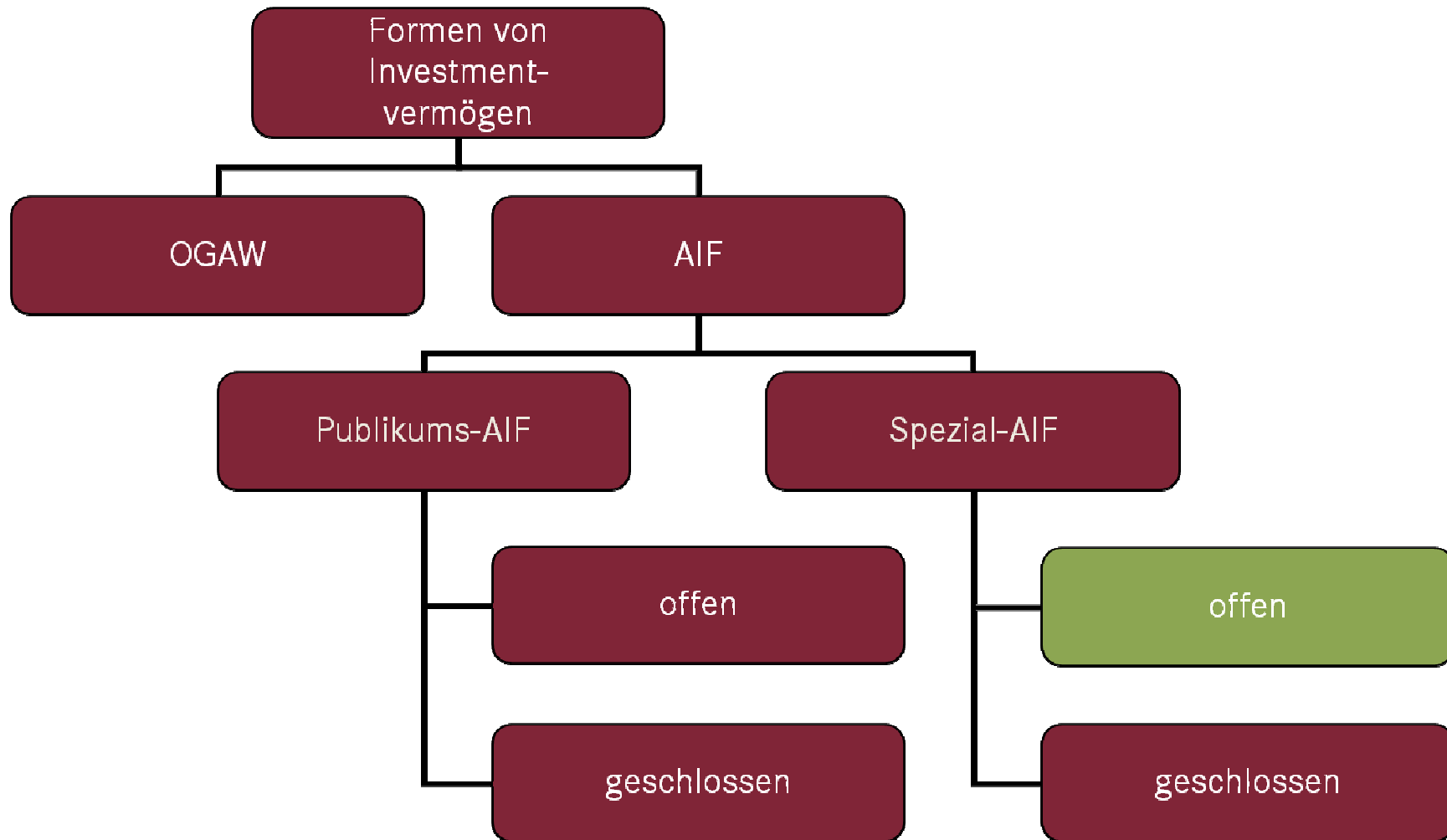
„Ein Investmentvermögen ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.“ (§ 1 Abs. 1 KAGB)

⇒ alle **sieben Voraussetzungen** müssen **kumulativ** vorliegen!

Kapitalverwaltungs- gesellschaft = KVG

„Kapitalverwaltungsgesellschaften sind Unternehmen, mit satzungsmäßigem Sitz und Hauptverwaltung im Inland, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, **inländische Investmentvermögen**, EU-Investmentvermögen oder ausländische AIF zu **verwalten**.“

I. Einführung



I. Einführung

Offener AIF

= Anleger können mindestens einmal pro Jahr das Recht auf Rückgabe ihrer Anteile ausüben

Geschlossener AIF

= alle AIF, die keine offenen AIF sind

Spezial-AIF

= Anteile dürfen ausschließlich von professionellen und semi-professionellen Anlegern gehalten werden

Publikums-AIF

= alle übrigen AIF

II. Offene Spezial-AIF

II. Offene Spezial-AIF

(1) ALLGEMEINES

OFFENE SPEZIAL-AIFS

= *Investmentvermögen für professionelle und semiprofessionelle Anleger, bei denen die Anleger mind. 1-mal jährlich das Recht zur Anteilsrückgabe haben (§§ 1 Abs. 4, 6 KAGB)*


ZULÄSSIGE RECHTSFORMEN FÜR OFFENE AIFS (§ 91 KAGB)

- ◆ Sondervermögen
- ◆ InvAG mit variablem Kapital
- ◆ InvKG mit variablem Kapital

ZULÄSSIGE ASSETS FÜR OFFENE IMMOBILIEN-SPEZIAL-AIFS (§ 284 KAGB), U.A.

- ◆ Immobilien (Definition in § 1 Abs. 19 Nr. 21 KAGB)
- ◆ Immobiliengesellschaft (Definition in § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB)
- ◆ Immobilien-Sondervermögen (Definition § 1 Abs. 19 Nr. 23 KAGB)

ANLAGEBEDINGUNGEN

- ◆ **Mindesteinlage 200 TEUR**, professionelle und semi-professionelle Anleger
- ◆ Kreditaufnahme max. 50 % + 30 % kurzfristig; Belastungsgrenze 50 %
- ◆ Rücknahme mind. 1-mal jährlich
- ◆ Vertriebsanzeige und -genehmigung
- ◆ Bewertungen durch externe unabhängige Bewerter oder KVG selbst 

 = Entscheidung treffen

II. Offene Spezial-AIF

(2) PROFESSIONELLE UND SEMI-PROFESSIONELLE ANLEGER

PROFESSIONELLE ANLEGER

- ◆ Geborene professionelle Anleger
 - ◆ = Solche Anleger, die über ausreichend Erfahrung, Kenntnisse und Sachverstand verfügen, um die Anlageentscheidung selbst treffen zu können und die damit verbundenen Risiken angemessen beurteilen zu können
 - ◆ Z.B.: Kreditinstitute, Wertpapierfirmen, Versicherungsgesellschaften, etc.
- ◆ Gekorene professionelle Anleger (auf Antrag), zwei von drei Bedingungen zu erfüllen
 - ◆ Anleger tätig am relevanten Markt durchschnittlich 10 erhebliche Geschäfte pro Quartal
 - ◆ Portfolio > 0,5 Mio. EUR
 - ◆ Mind. 1 Jahr in einer beruflichen Position im Finanzsektor tätig

SEMI-PROFESSIONELLE ANLEGER

- ◆ (i) Anleger, die mind. 200 TEUR investieren sowie
 - ◆ Eine schriftliche Erklärung abgeben, dass sie sich der Risiken bewusst sind
 - ◆ Die KVG Sachverstand, Erfahrung und Kenntnisse des Anlegers bewertet und dies schriftlich dokumentiert
 - ◆ Die KVG davon überzeugt ist, dass der Anleger in der Lage ist, die Anlageentscheidung selbst zu treffen und dies schriftlich dokumentiert
- ◆ (ii) Geschäftsleiter und Mitarbeiter der KVG
- ◆ (iii) Anleger, die mind. 10 Mio. EUR investieren
- ◆ Grds. kommt es auf den Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an:
 - ◆ Anleger, die vor 22.07.13 in einen Bestandsfonds investiert haben, dürfen die Anteile behalten, unabhängig davon, ob sie semi-professionelle Anleger sind

II. Offene Spezial-AIF

(3) ÜBERGANGSREGELN

BEZÜGLICH KVG

- ◆ KVG, die am 22.07.13 eine KAG-Zulassung hat, und inländische offene Spezial-AIF (Auflage vor 22.07.13) verwaltet, hat die Anlagebedingungen dieser AIF bis zum 21.07.14 an das KAGB anzupassen und zusammen mit dem AIF-KVG-Erlaubnisantrag einzureichen
- ◆ Bis Eingang des Erlaubnisantrages (spätestens bis 21.07.14): InvG gilt weiter
 - ◆ Ab Eingang des Erlaubnisantrages (spätestens ab 22.07.14): KAGB gilt

BEZÜGLICH AUSLAGERUNG

- ◆ Unterliegt bis zur Erlaubnis Antragstellung dem InvG

BEZÜGLICH BESTEHENDER OFFENER SPEZIAL-AIFS, DIE ÜBER ERLAUBNIS NACH INV-GESETZ VERFÜGEN

- ◆ Anlagebedingungen müssen an KAGB angepasst werden, wenn Spezial-AIF vor 22.07.13 aufgelegt worden ist
- ◆ Bis Inkrafttreten der Anlagebedingungen (spätestens bis 21.07.14): InvG ist weiter anzuwenden **P**
- ◆ Ab Inkrafttreten der Anlagebedingungen (spätestens ab 22.07.14): KAGB gilt **P**

P = Praxishinweis

II. Offene Spezial-AIF

(3) ÜBERGANGSREGELN

BEZÜGLICH VERTRIEB

- ◆ Bestehender Fonds nach InvG nach 21.07.13 weiterhin möglich
- ◆ Vertriebsrecht endet spätestens am 21.07.14
 - ◆ Oder wenn BaFin Vertrieb versagt
 - ◆ Oder Geschäftserlaubnis versagt wird
 - ◆ Oder geänderte Anlagebedingungen vor 21.07.14 in Kraft treten
- ◆ Vertrieb nach 21.07.14 nach Inkrafttreten der neuen Anlagebedingungen nur zulässig, wenn Anzeigeverfahren erfolgreich abgeschlossen wurde

BEZÜGLICH NEUER OFFENER SPEZIAL-AIFS

- ◆ KVG, die vor 22.07.13 tätig war, darf bereits vor Erlaubniserteilung neue AIFs verwalten, wenn sie zusammen mit Vertriebsanzeige
 - ◆ Zwischen 22.07.13 und 21.07.14:
 - Erlaubnis-antrag einreicht ODER
 - Auf eingereichten, noch nicht beschiedenen Erlaubnis-antrag verweist ODER
 - Verbindliche Erklärung abgibt, Erlaubnis-antrag bis 21.07.14 zu stellen
 - ◆ Zwischen 22.07.14 und 21.01.15:
 - auf den eingereichten noch nicht beschiedenen Antrag verweist
- ◆ (Semi-)professionelle Anleger sind über fehlende Erlaubnis und deren Folgen an drucktechnisch herausgestellter Stelle zu informieren

III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB

III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB



III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB

(1) ÄNDERUNGSBEDARF FÜR BESTEHENDE KAGS

P Den Änderungsbedarf haben wir beispielhaft am Risikomanagement dargestellt:

- ◆ Risikomanagementsystem ▶
- ◆ Risikocontrolling-Funktion ▶
- ◆ Risk Management-Policy ▶
- ◆ Schutzvorkehrungen gegen Interessenkonflikte ▶

III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB

(2) RISIKOMANAGEMENT

- ◆ Risikomanagementsystem = *System, das aus relevanten Elementen der Organisationsstruktur des AIFM besteht und dem im Rahmen einer Risikomanagementfunktion eine zentrale Bedeutung zukommt und das im Zusammenhang mit der Steuerung der Anlagestrategie steht und das die Strategien und Verfahren, Vorkehrungen, Prozesse sowie mit der Risikomessung und dem Risikomanagement verbundene Verfahren umfasst, die der AIFM bei allen von ihm verwalteten AIF verwendet.*

- ◆ Dauerhafte Risikocontrolling-Funktion muss eingerichtet werden, funktional und hierarchisch vom operativen Bereich getrennt
 - ◆ → Strikte Trennung von Risikocontrolling und operativem Geschäft
 - ◆ → Überprüfung Funktion des Risk Managers: Überwachung, Dokumentation und Information der GF bzgl. Limitüberschreitungen
- ◆ Nachweis besonderer Schutzvorkehrungen vor Interessenkonflikten
 - ◆ → Schutzvorkehrungen müssen von GF festgelegt werden
- ◆ Nachweis angemessenes und wirksames Risikomanagements für wesentliche Risiken der Anlagestrategien
 - ◆ → Klare Trennung zwischen den Risiken der KVG und der SV
 - ◆ → Klassifizierung von Risiken: Schadenhöhe/Eintrittswahrscheinlichkeit
- ◆ (Mind.) jährliche Überprüfung des Systems und ggf. erforderliche Anpassung
 - ◆ → Frequenz und Inhalte der Prüfung sind zu dokumentieren
- ◆ Mindestverpflichtungen der KVG:
 - ◆ Laufendes Monitoring der Anlagerisiken (Stresstests)
 - ◆ Risikoprofil der Anlage muss den Anlagezielen entsprechen (vgl. Anlagebedingungen, sonstige Verkaufsunterlagen)

- ◆ KVG legt Höchstmaß an Leverage fest

III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB

(3) LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

- ◆ Angemessenes Liquiditätsmanagement für jeden AIF **E** **P**
- ◆ Stresstest angemessen abgestimmt auf Anlegerart, Anlagestrategie, Liquiditätsprofil und Rücknahmegrundsätzen, mind. einmal jährlich
- ◆ Durchführung regelmäßiger Stresstests **E** **P**

III. Anforderungen an KVG gem. KAGB

(4) INTERESSENKONFLIKTMANAGEMENT

- ◆ Schutzvorkehrungen gegen Interessenkonflikte müssen mind. gewährleisten:
 - ◆ Entscheidungen der Risikomanagement-Funktion basieren auf zuverlässigen Daten
 - ◆ Vergütung der Risikomanagement- Funktion steht im Verhältnis zur Erreichung der mit der Risikomanagement-Funktion verbundenen Ziele , unabhängig von den Leistungen der Geschäftsbereiche
 - ◆ Sicherstellung einer unabhängigen Entscheidungsfindung durch angemessene unabhängige Überprüfung der Risikomanagement-Funktion
 - ◆ Risikomanagement-Funktion ist im Leitungsgremium mit denselben Befugnissen wie die Funktion Portfolioverwaltung vertreten
 - ◆ Kollidierende Aufgaben sind ordnungsgemäß voneinander getrennt

III. Anforderungen an KVG gem. KAGB

(5) VERGÜTUNG

ALLGEMEINES

- ◆ Ziel: Falsche Vergütungs- und Anreizstrukturen sollen vermieden werden (Systemschutzgedanke)
- ◆ Vermeidung des Anreizes zur Eingehung von Risiken, die nicht mit Risikoprofil/Anlagebedingungen der verwalteten AIFs vereinbar sind

BETROFFENE MITARBEITER

- ◆ Geschäftsleiter und Sonstige Risikoträger bzw. Mitarbeiter auf derselben Einkommensstufe
- ◆ Mitarbeiter mit Kontrollfunktion




Offenlegungspflicht der Vergütung ggü. Anlegern (Jahresbericht)

III. Anforderungen an KVG gem. KAGB

(5) VERGÜTUNG

EINRICHTUNG EINES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES

- ◆ Entscheidung über Vergütung von Mitarbeitergruppen (Matrix)
- ◆ Überwachung der Auswirkung der Vergütung auf das Risikomanagement
- ◆ Errichtung eines Vergütungsausschusses
 - ◆ Wenn AIFM erhebliche Größe besitzt 

III. Anforderungen an KVG gem. KAGB

(6) AUSLAGERUNG

ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE AUSLAGERUNG

- ◆ Objektive Gründe für Auslagerung
- ◆ Auftraggeber muss über Ressourcen/Mitarbeiterkompetenz/guten Leumund/Kenntnisse, etc. verfügen
- ◆ Wirksamkeit der Aufsicht der KVG darf nicht beeinträchtigt werden
- ◆ Sorgfältige Auswahl des Auftragnehmers
- ◆ Auftraggeber muss jederzeit wirksam überwacht werden können
- ◆ KVG muss ausgelagerte Leistungen stetig überprüfen

ZULÄSSIGE AUFTRAGNEHMER (PORTFOLIOMANAGEMENT UND RISIKOMANAGEMENT)

- ◆ Unternehmen, die für den Zweck der Vermögensverwaltung zugelassen/registriert sind und einer Aufsicht unterliegen
- ◆ Ansonsten: Genehmigung der BaFin erforderlich

III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB

(6) AUSLAGERUNG


ANZEIGEPFLICHT

- ◆ KVG muss Auslagerung bei der BaFin anzeigen, bevor Auslagerungsvereinbarung in Kraft tritt

HAFTUNG DES AIFM NACH AUSLAGERUNG

- ◆ KVG haftet für das Verschulden des Beauftragten wie für das eigene

KVG DARF NICHT BLOßE BRIEFKASTENFIRMA SEIN

- ◆ Aufgaben dürfen nicht in dem Umfang ausgelagert werden, dass KVG nicht länger als Verwaltungsgesellschaft anzusehen ist. 

UNTERAUSLAGERUNG

- ◆ Nur nach individueller Zustimmung der KVG möglich

III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB

(7) KAPITALANFORDERUNGEN

NACHWEIS DER ZUM GESCHÄFTSBETRIEB ERFORDERLICHEN MITTEL

ABGLEICH:

- ◆ Anfangskapital
 - ◆ Interne KVG: mind. 300.000 €
 - ◆ Externe KVG: mind. 125.000 €
- ◆ Fondsvolumenabhängige Eigenmittel
 - ◆ > 250 Mio € AUM zusätzlich 0,02 % des übersteigenden Betrages P
 - ◆ Max. 10 Mio. € gefordert
- ◆ Abdeckung potentieller Berufsrisiken
 - ◆ Zusätzliche Eigenmittel
 - ◆ Versicherung P


vs.

Kostenabhängige Eigenmittel

III. Anforderungen an KVGs gem. KAGB

(8) VERTRIEB AN (SEMI-)PROFESSIONELLE ANLEGER

VERTRIEBSANZEIGE BEI DER BAFIN GEM. § 321 KAGB NOTWENDIG

- ◆ Inhalt der Vertriebsanzeige für inländische Spezial-AIFs (§ 321 I)
 - ◆ Geschäftsplan
 - ◆ Anlagebedingungen, Satzung/Gesellschaftsvertrag der AIF
 - ◆ Angabe Verwahrstelle
 - ◆ Beschreibung der angezeigten AIFs
 - ◆ Information gem. § 307 I 
 - ◆ Vorkehrungen zur Verhinderung des Vertriebs an Privatanleger

- ◆ Prüfungsverfahren bei der BaFin
 - ◆ § 321 II: Vollständigkeitsprüfung (20 Arbeitstage)
 - ◆ § 321 III: materielle Prüfung (20 Arbeitstage ab vollständigem Eingang)

ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN: FOLIE 11

IV. Erlaubnisantrag für eine KVG

IV. Erlaubnisantrag für eine KVG gem. § 22 KAGB

NOTWENDIGE ANTRAGSUNTERLAGEN (AUSZUG)

- ◆ (a) Nachweis der zum Geschäftsbetrieb erforderlichen Mittel, § 25 I Nr. 1 KAGB (s.o.)
- ◆ (b) Angabe der Geschäftsleiter
- ◆ (c) Angaben zur Beurteilung der Zuverlässigkeit und der fachlichen Eignung der Geschäftsleiter, § 23 KAGB
 - ◆ Ausreichende praktische und theoretische Kenntnisse der Geschäfte
 - ◆ Leitungserfahrung (i.d.R. dreijährige Tätigkeit bei Gesellschaft vergleichbarer Größe; ABER Prüfung des Einzelfalls)
- ◆ (d) Angaben zu den Inhabern der KVG
- ◆ (e) Geschäftsplan, der neben der Organisationsstruktur der AIF-KVG auch Angaben darüber enthält, wie die KVG ihren Pflichten nach dem KAGB nachkommen will
- ◆ (f) Angaben über Vergütungspolitik und Vergütungspraxis, § 37 KAGB
- ◆ (g) Angaben über Auslagerungsvereinbarungen, § 36 KAGB
- ◆ (h) Angaben über Anlagestrategie
 - ◆ Leverage-Grundsätze
 - ◆ Risikoprofile der verwaltete AIFs
 - ◆ Anlagebedingungen/Gesellschaftsverträge aller AIFs, die die AIF-KVG zu verwalten beabsichtigt
- ◆ (i) Angaben zur Beauftragung Verwahrstelle
- ◆ (j) Informationspflichten ggü. (semi-)professionellen Anlegern, § 307 I KAGB P
 - ◆ Anlagestrategie und Anlageziele
 - ◆ Leverageeinsatz
 - ◆ Rechtsstellung der Anleger
 - ◆ Auslagerung
 - ◆ Bewertungsverfahren

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

DR. SVEN OLAF EGGERS

GESCHÄFTSFÜHRER

PATRIZIA WohnInvest KAG mbH
PATRIZIA Bürohaus
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

T +49 821 50910-452
F +49 821 50910-469
M +49 151 16150244
sven-olaf.eggers@patrizia.ag
www.patrizia.ag



Ihr Kontakt



Alexander Reschke
Konsort GmbH

Alexander.Reschke@Konsort.de
+49 170 3489 568

Nicolai Schödl
Nicolai Schödl Business Consulting

mail@Nicolai-Schoedl.de
+49 160 97 000 661

Stefan Nützel
NeXeLcon

Stefan.Nuetzel@Nexelcon.de
+49 151 5070 5974

www.investment-forum.eu

7. November 2013



Nicolai Schödl Business Consulting
Strategie / Prozesse / Finance / IT