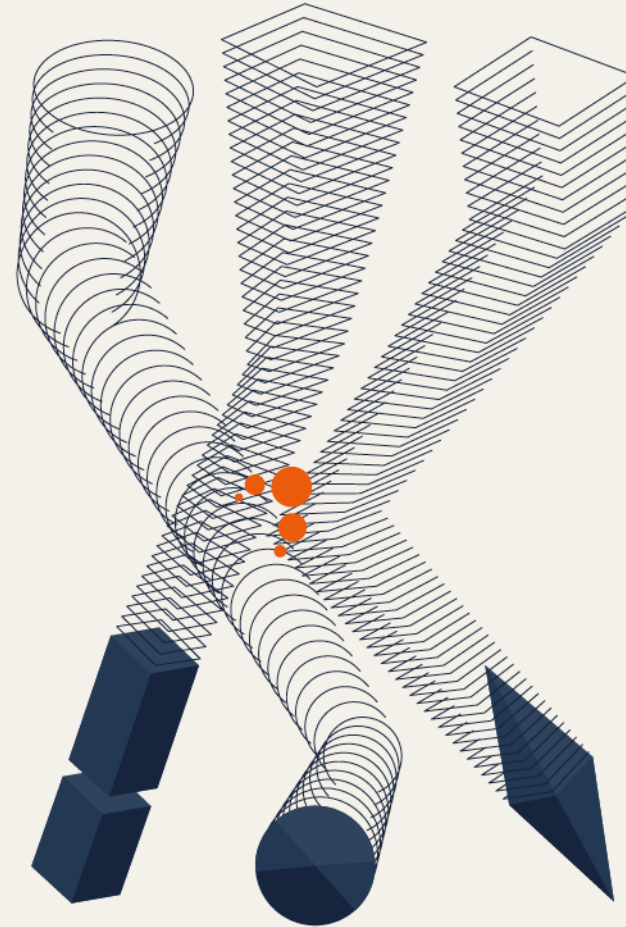


/ Das Zusammenspiel zwischen Service-KVG, Manager und Investor

15. gif-Fachtagung Indirekte Immobilienanlage

06. November 2018

Dr. Martin Haisch, Partner



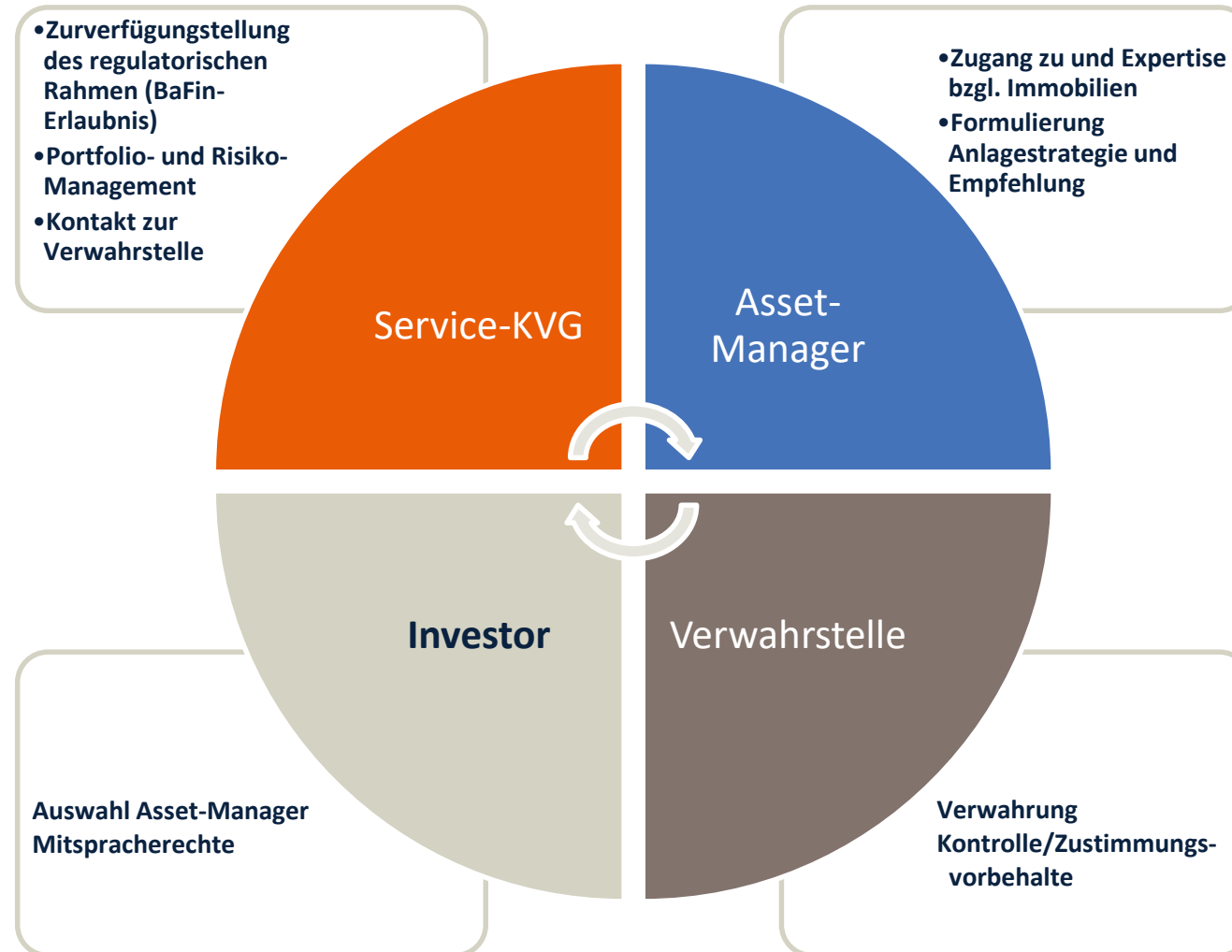
Alicante
Berlin
Bratislava
Brüssel
Budapest
Bukarest
Dresden
Düsseldorf
Frankfurt/M.
Hamburg
London
Moskau
München
New York
Prag
Warschau

noerr.com

/ Inhalt

1	Parteien im Überblick
2	Übersicht über die Modelle der Zusammenarbeit
3	Advisory-Modell
4	Outsourcing-Modell
5	Einbindung des Investors
6	Deal-Flow beim Immobilien-Ankauf
7	Interessenlage und Konfliktpotentiale
8	Fazit

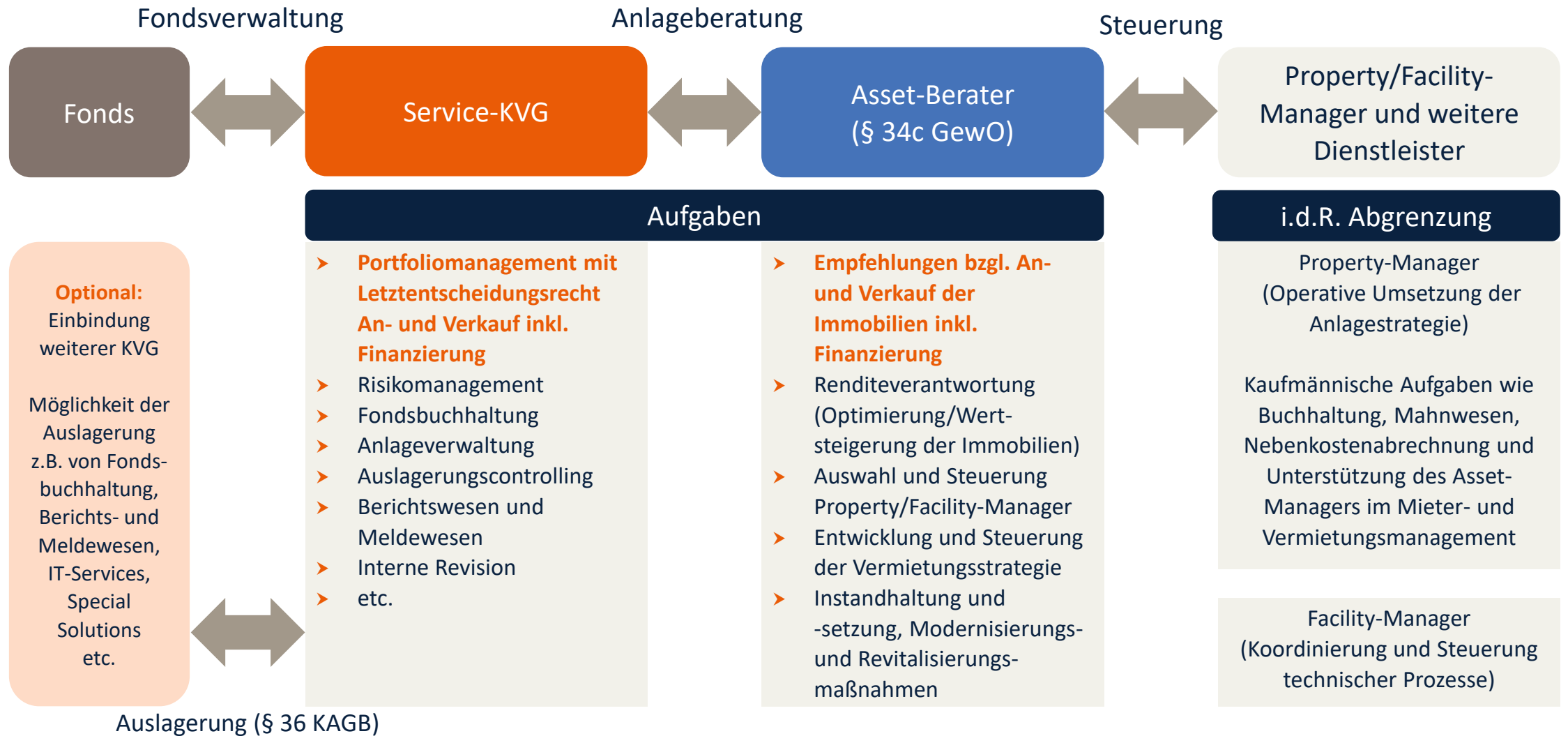
/ Parteien im Überblick



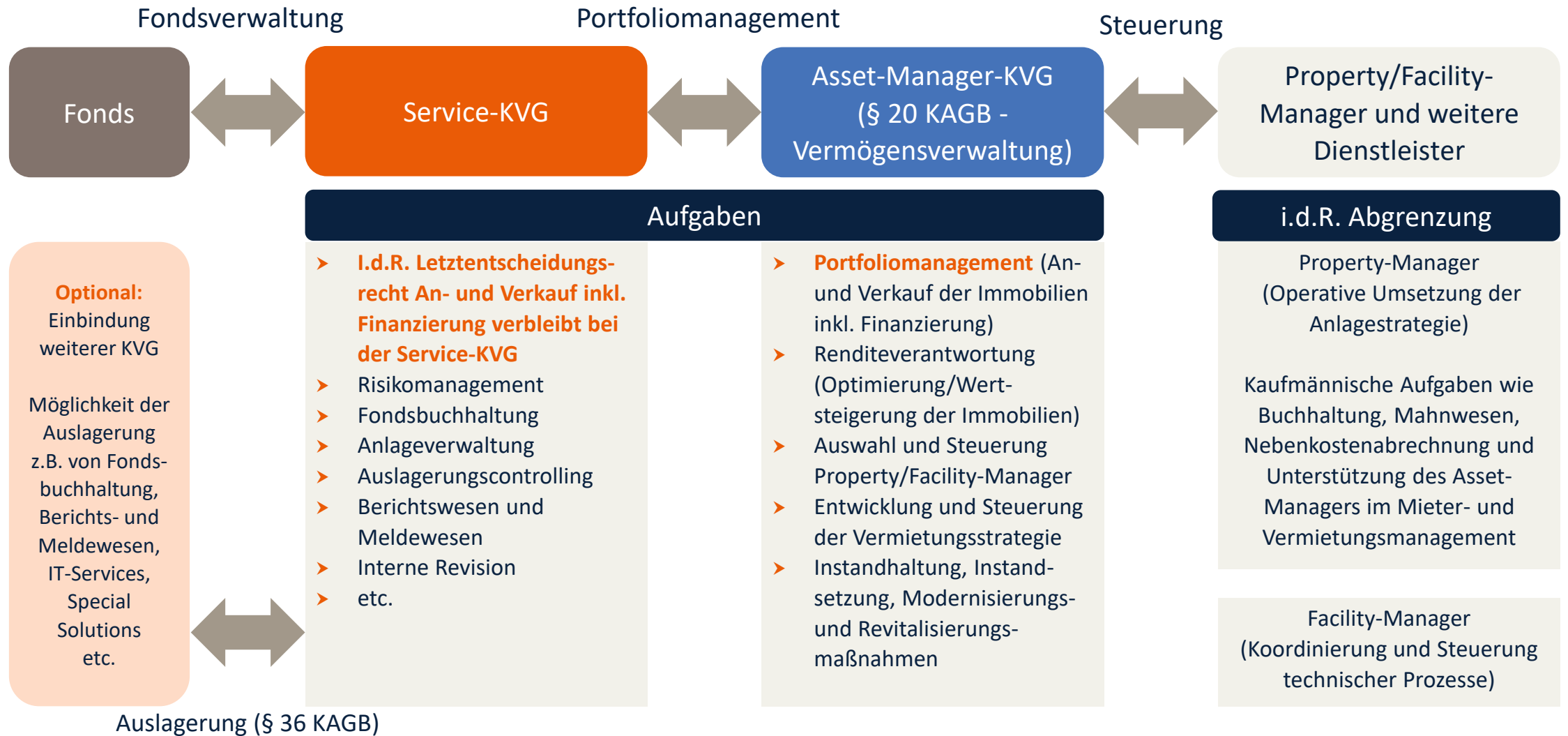
/ Überblick über die Modelle der Zusammenarbeit

- Die Zusammenarbeit zwischen Service-KVG und Asset-Manager kann unterschiedlich ausgestaltet sein
- Die Zusammenarbeit hängt insb. von der erteilten Erlaubnis des Asset-Managers ab
 - ▷ Asset-Manager mit einer Erlaubnis nach § 34c GewO werden über eine Anlageberatung („**Advisory-Modell**“) eingebunden
 - ▷ Asset-Manager-KVG mit Erlaubnis nach § 20 KAGB (kollektive und individuelle Vermögensverwaltung) können alternativ auch im Rahmen eines Outsourcings der Portfolioverwaltung („**Outsourcing-Modell**“) eingebunden werden
- Optionale Möglichkeit des Outsourcings von Tätigkeiten der Service-KVG wie Fondsbuchhaltung, Berichts- und Meldewesen, IT-Services, Special Solutions auf eine weitere KVG
- Welche Variante gewählt wird, hängt von mehreren Faktoren ab; teilweise wichtig für große institutionelle Investoren ist aber immer noch eigene BaFin-Erlaubnis des Asset-Managers-(KVG)

/ Advisory-Modell



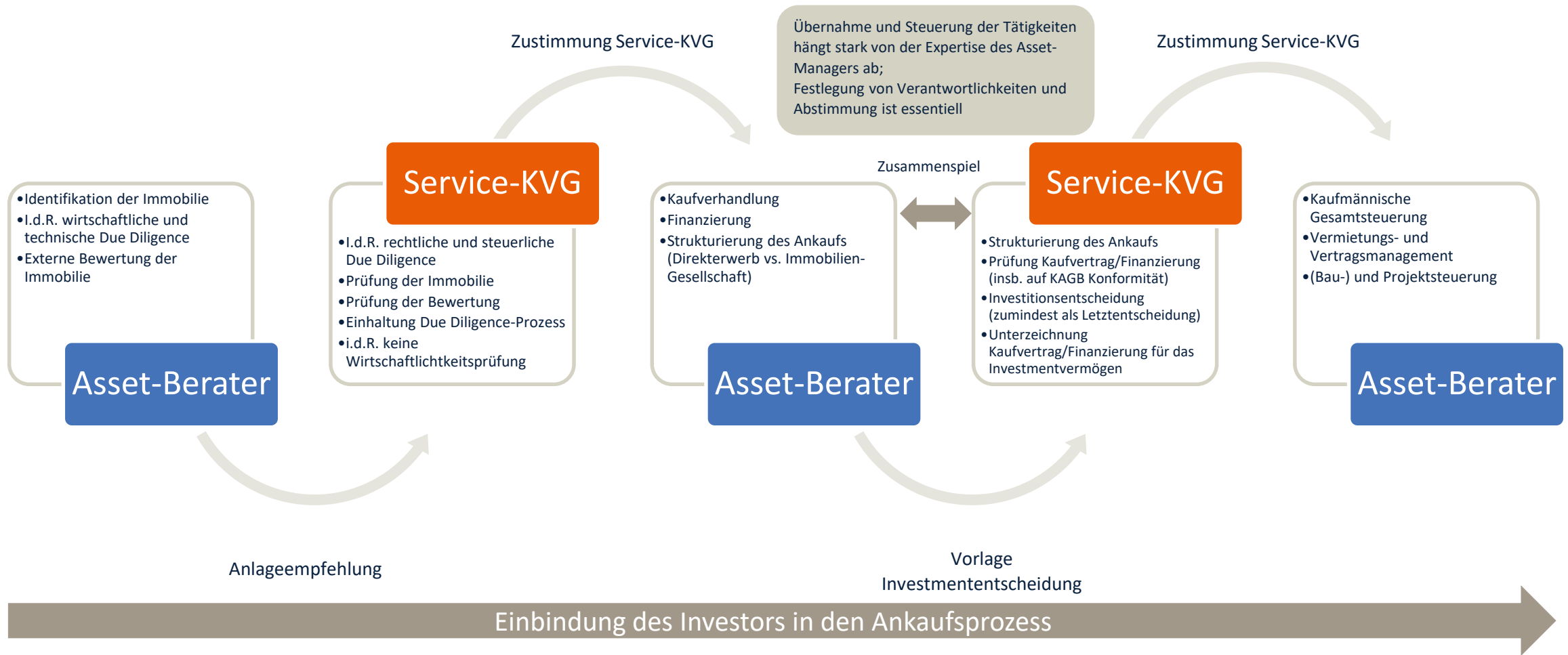
/ Outsourcing-Modell



/ Einbindung des Investors

- Auswahl der Service-KVG erfolgt durch den Investor
- Einbindung der Service-KVG bei der Aus-/Abwahl des Asset-Managers durch den Investor
- Möglichkeit der Unterstützung/Beratung des Investors bei der Auswahl des Asset-Managers durch die Service-KVG
- Mitsprache- und Beratungsrechte des Investors erfolgt in der Regel im Rahmen eines Anlageausschusses (AAS)
 - ▷ Allerdings abhängig von der Anzahl der Investoren
 - ▷ Ab +10 Investoren Abstimmung erheblich erschwert – Verzicht auf AAS
- Bei Einanlegerfonds Vorlage der Investment- und De-Investments und (zustimmende) Kenntnisnahme

/ Deal-Flow beim Immobilien-Ankauf



/ Interessenlage und Konfliktpotentiale

Interessenlage der Service-KVG, des Asset-Managers und des Investors

Service-KVG

- Einhaltung der regulatorischen Anforderungen („Haftung“)
- Haftungsbeschränkung bzw. Haftungsausschluss („Risikominimierung“)
- Einhaltung Abstimmungsprozesse
- Interesse am wirtschaftlichen Erfolg (bei „geringerer Marge“)

Asset-Manager

- Umsetzung der Anlagestrategie
- Strategische Unabhängigkeit
- Hohe Flexibilität
- Deal-Geschwindigkeit
- Interesse am wirtschaftlichen Erfolg (bei „höherer Marge“)

Investor

- Umsetzung der Anlagestrategie durch den Asset-Manager/Service-KVG
- Kapitalanlagen „unter einem Dach“
- Harmonisierung regulatorisches Reporting (z.B. MaRisk, ORSA)
- Mitsprache- und Beratungsrechte
- Betreuung und Beratung durch Service-KVG

Beispiele für Konfliktpotentiale im Zusammenspiel der Parteien

- Konkurrierende Produkte bei der Service-KVG vs. Verpflichtung der Service-KVG im bestmöglichen Interesse der Anleger zu handeln – Chinese Walls
- Haftungsreduzierung der Service-KVG durch Einhaltung regulatorischer Vorgaben vs. Deal-Geschwindigkeit und Flexibilität des Asset-Managers – auf welcher Seite steht der Investor?
- Finanzierung der Immobilien (Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung durch Service-KVG vs. Finanzierung durch den AM nicht abgeschlossen oder kommt nicht zustande)
- Wunsch zur kurzfristigen Kündigung des AM durch den Investor – Möglichkeit der Übernahme der Aufgaben durch die Service-KVG vs. Möglichkeit kurzfristige Beauftragung eines neuen AM?

Interessen und Konflikte zwischen den Parteien müssen in Einklang gebracht werden

/ Fazit

- Die Zusammenarbeit zwischen Service-KVG, Asset-Manager und Investor birgt in sich eine gewisse Komplexität
- Konfliktpotentiale können sich aus den unterschiedlichen Interessenlagen ergeben, welche zwischen den Parteien in Einklang gebracht werden müssen
- Abstimmungsprozesse zwischen den Parteien müssen etabliert und gelebt werden
- Exkurs: Verschlankung der Prozesse durch Kauf einer KVG durch den Investor möglich?
 - ▷ Aufsichtsrechtliche Zulässigkeit?
 - ▷ Steuerliche Optimierung (z.B. Kapitalertragsteuer bei Versorgungswerken) möglich?

/ Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Dr. Martin Haisch

Rechtsanwalt
Partner

+49 69 971477221
martin.haisch@noerr.com

Kompetenzen

- Investmentrecht
- Finanzsteuerrecht
- Fonds- und Finanzprodukte