



Risikoorientiertes Management als differenzierendes Qualitätsmerkmal bei geschlossenen Fonds

München, 24.11.2010

Offene und Geschlossene Fonds: Der Unterschied

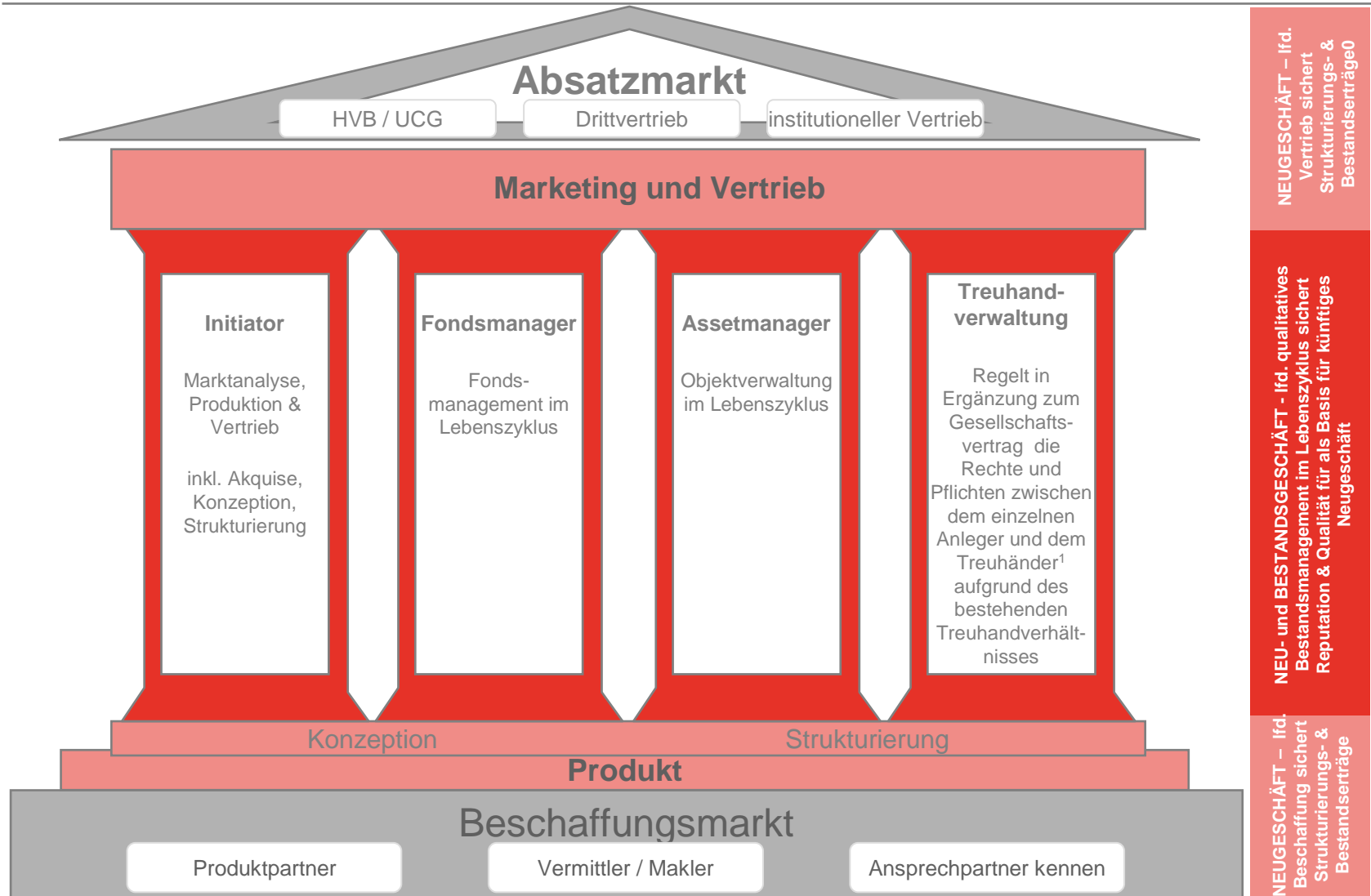
Offene Fonds

- ▶ Keine direkte Einflussnahme des Investors auf das Fondsmanagement
- ▶ Laufende Berichte über die Situation und die Wertentwicklung der Fonds; einmal jährlich Veröffentlichung Jahresbericht; Halbjahresbericht
- ▶ Viele Transaktionen
- ▶ Tägliche Rückgabemöglichkeiten erhöhen benötigte Liquiditätsreserve (z. B. Immo) bzw. erfordern Liquiditätsbeschaffung (zykl. Verhalten)
- ▶ Wachsendes Fondsvolumen wird angestrebt
- ▶ Fondsmanagement transaktionsorientiert

Geschlossene Fonds

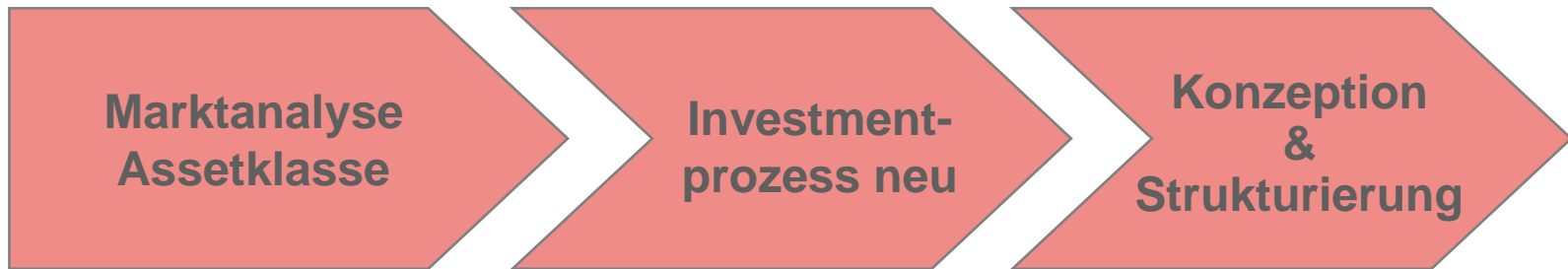
- ▶ Direkte Einflussnahme des Investors auf das Fondsmanagement durch jährlich stattfindende Gesellschafterversammlungen (ggfs. Beiräte)
- ▶ Jährliche Geschäftsberichte der einzelnen Fonds
- ▶ Hohe Transparenz
 - Wenige Anlageobjekte
 - Bekannte und v. a. konkret greifbare Objekte
 - Klare Kostenübersicht
- ▶ Fehlende bzw. eingeschränkte Rückgabemöglichkeiten ermöglichen antizyklisches Handeln
- ▶ Langfristiges Fondsmanagement im Sinne des Kunden erfordert Management des Assets

Geschäftsmodell WMC: Produzent & Manager Geschlossener Fonds



1) Treuhänder: (Treuhandkommanditist) Unternehmen, das mit der Besorgung sämtlicher im Treuhandvertrag mit Anlegern vereinbarten Tätigkeiten betraut ist, wie zum Beispiel Auszahlung der Ausschüttungen, Versand von Geschäftsberichten und Erfassung der Sonderwerbungskosten. Bei der WealthCap wird diese Funktion von der WealthCap Investorenbetreuung GmbH, München wahrgenommen.

Langjährige Expertise, hohe Qualitätsstandards vom Einkauf über Vertriebseinführung und Fondsmanagement bis zur Liquidation (1)



Entstehungsphase

- ▶ Analyse der Zielmärkte
- ▶ Auswahl der zu erwerbenden Objekte
- ▶ Technische Due Dilligence
- ▶ Rechtliche Due Dilligence
- ▶ Wirtschaftliche Due Dilligence

Aufbauphase

- ▶ Auswahl der zu erwerbenden Objekte
- ▶ Abgleich mit Investitionskriterien/interne Prüfprozesse/Qualität der Zielobjekte/-assets
- ▶ Finalisierung von:
 - Technischer Due Dilligence
 - Rechtlicher Due Dilligence
 - Wirtschaftlicher Due Dilligence

Entwicklungsphase

- ▶ Abschluss Kaufvertrag
- ▶ Verhandlung/Abschluss Kreditvertrag
- ▶ Steuerliches und Rechtliches Konzept
- ▶ Erstellung Verkaufsprospekt

Langjährige Expertise, hohe Qualitätsstandards vom Einkauf über Vertriebseinführung und Fondsmanagement bis zur Liquidation (2)



Startphase (Platzierung)

- ▶ Erstellung von Vertriebsmaterialien
- ▶ Unterstützung des Vertriebs z.B. Präsentationen für Vertriebspartner und Investoren
- ▶ Annahme der Anleger durch Treuhänder

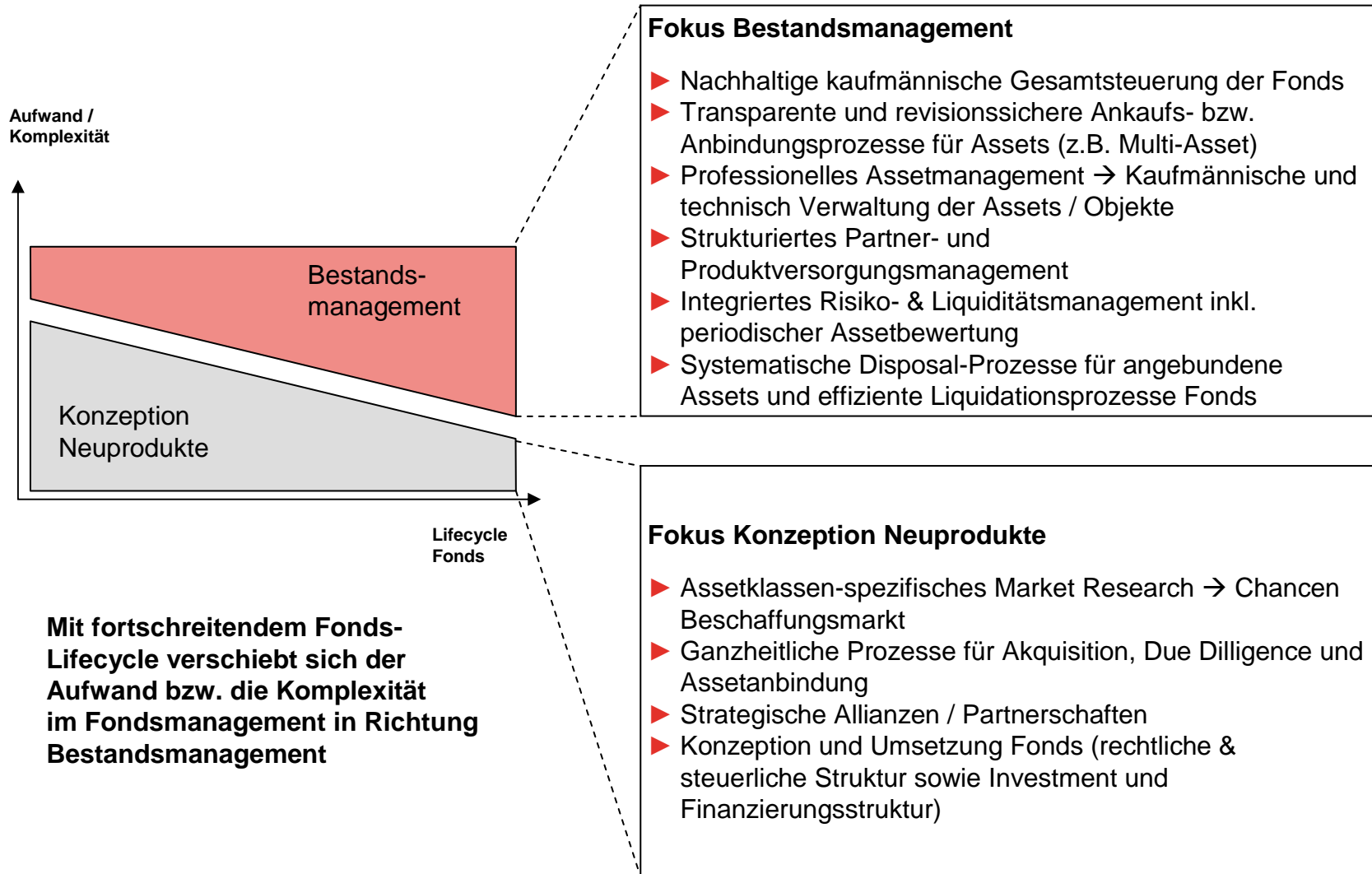
Reifephase

- ▶ Kundenorientiertes Berichtswesen
- ▶ Objektverwaltung (Vermietung, Mieter-/Mietvertragsmanagement)
- ▶ Fondsmanagement (Finanzierung, Fonds-/Budgetcontrolling, Reporting)
- ▶ Rechtliche Betreuung der Fondsgesellschaft
- ▶ Professionelle Zweitmarktlösung
- ▶ Ggf. Centermanagement (Steuerung und Koordination der Centeraktivitäten)
- ▶ Ggf. Baumanagement

Endphase

- ▶ Entwicklung eines Vermarktungskonzeptes
- ▶ Leiten des Gebotsverfahrens; Auswahl des Käufers
- ▶ Begleitung der Due Dilligence
- ▶ Führen der Kaufvertrags-Verhandlungen
- ▶ Einholung der Zustimmung der GV
- ▶ Liquidation der Fondsgesellschaft & Endabrechnung

Das Fondsmanagement sichert die nachhaltige Qualität über den gesamten Lebenszyklus durch proaktives, kaufmännisches Handeln



Nachhaltigkeit im Fondsmanagement Real Estate

Bewertung / Einkauf Assets	Verwaltung Assets	Fonds-/Assetmanagement
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Unabhängigkeit bei der Bewertung und Objektauswahl ▶ Nutzung des internen Know Hows bei der Objektbewertung (eigene Akquisitionsabteilung sowie eigenes Assetmanagement (inkl. Bauabteilung)) ▶ Gestufter Entscheidungsprozess bei Objektauswahl ▶ Unterstützung durch externe Gutachter bei Bewertung ▶ Konzeption an NACHHALTIG erzielbarer Ausschüttung und Rendite ausgerichtet ▶ Wesentliche Berücksichtigung von Mietvertragslaufzeiten sowie Bonität und Nachhaltigkeit der Hauptmieter 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Verwaltung der Immobilien durch eigenes Assetmanagement (inkl. Bauabteilung sowie bei EKZ durch eigenes Centermanagement) ▶ Vermietung der Bestandsobjekte durch eigene, spezialisierte Vermietungsfachleute ▶ Unterstützung des Fonds- und Assetmanagements durch weitere interne Bereiche (Recht, Steuern, Finanzierung etc.) ▶ Abwicklung von Renovierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durch eigene Bauabteilung 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Enge Kommunikation und ggf. Abstimmung mit dem (Anleger-) Beirat des jeweiligen Fonds ▶ Keine verdeckten Gebühren und Provisionen; Gebühren sind gesellschaftsvertraglich fixiert ▶ Prüfung der Jahresabschlüsse durch unabhängigen WP ▶ Einbringung der Kundensicht in den Fondsmanagementprozess durch interne Kundenmanager ▶ Starke Verzahnung in der Fondsbetreuung mit anderen internen Bereichen durch sog. Performance-Teams ▶ Entscheidung für Objektverkauf und Liquidation des Fonds wird mit hoher Mehrheitserfordernis nur durch Gesellschafter entschieden

Nachhaltigkeit im Fondsmanagement Zweitmarktfonds

Bewertung Investitionen	Einkauf Assets	Verwaltung Assets	Fonds-/Assetmanagement
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Unabhängigkeit bei der Bewertung ▶ Angemessenheit durch WP-geprüfte Bewertungskonzepte ▶ Sorgfalt im 4-Augen-Prinzip des Zweitmarkt-Produktmanagements PLUS jeweiliges Spezial-Asset-Know-How 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kein unnötiger Investitionszwang in Assetklassen, bei denen der Markt keine attraktiven Investitionsmöglichkeiten bietet (z. B. ZweitmarktWerte 3 Nicht-Immobilienfonds) ▶ Orientierung an der NACHHALTIG erzielbaren Ausschüttung UND Rendite ▶ Unabhängigkeit im Einkauf ▶ Sorgfalt durch 4-Augen-Prinzip vor jedem Kaufgebot ▶ Keine „Kurspflege“ für hauseigene Fonds durch übertriebene Kaufpreise ▶ Aktive Zusammenstellung eines diversifizierten Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Laufende Beobachtung der Entwicklung der Zielfonds und Assets ▶ Ausübung der Gesellschafterrechte und -pflichten ▶ Aktives Portfolio-management mit Prüfung auch von Verkaufsmöglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Keine verdeckten Gebühren/Provisionen; Gebühren sind gesellschaftsvertraglich fixiert ▶ Prüfung der Jahresabschlüsse durch unabhängigen WP ▶ Starke Verzahnung in der Fondsbetreuung mit anderen internen Bereichen durch sog. Performance-Teams

EU-Initiative AIFM: Regulatorische Veränderungen

AIFM - Regelungssystematik

- ▶ Die EU-Richtlinie wendet sich an den Fonds-Manager. Das Fondsprodukt selbst wird nicht reguliert.
- ▶ Die EU-Richtlinie geht von einem Vertrieb an professionelle Anleger aus (Art 31). Ist im Herkunftsstaat ein AIFM zugelassen, darf er dort auch Produkte an professionelle Kunden vertreiben.
- ▶ Zulassung gilt für Vertrieb in allen EU-Staaten; formell muss ein zugelassener AIFM einen Antrag im Herkunftsland stellen auf Vertrieb in anderem EU-Staat. Antrag wird von Herkunftsland an anderen EU-Staat übermittelt mit der Folge, dass sofort Vertrieb zulässig ist (Art. 33);
Dieses Verfahren soll noch mittels EU-Pass vereinfacht werden.
- ▶ Vertrieb an Retail-Kunden (Kleinanleger = nicht professionelle) kann von jedem Mitgliedsstaat für sein Gebiet gestattet werden (Art 32). Da Kleinanleger ein höheres Schutzniveau aufweisen, werden die Regelungen dort eher strenger ausfallen; AIFM-Richtlinie ist aber Minimum-Standard
Folge: keine EU-Harmonisierung im Retail-Bereich, daher auch kein EU-Pass für Retail-Fondsmanager.

EU-Initiative AIFM: Regulatorische Veränderungen

AIFM-Anforderungen im Überblick & Fundstelle in EU Richtlinien-Entwurf

- ▶ Zulassungspflicht / Zulassungsvoraussetzungen (Verfahren); Art. 4-8
- ▶ Risikomanagement inkl. Stresstests; Art. 11
- ▶ Liquiditätsmanagement inkl. Stresstests; Art. 12
- ▶ Anfangskapital und laufende Kapitalausstattung (125 Mio. €); Art. 14
- ▶ Bewertungspflicht (jährlich, extern); Art. 16
- ▶ Verwahrstelle (Depotbank); Art. 17
- ▶ Vorlage Jahresbericht (4 Monate nach Ablauf Geschäftsjahr); Art. 19
- ▶ Informationspflichten gegenüber Anlegern und Behörden; Art. 20, 21
- ▶ Besondere Pflichten für AIFM, die hebelfinanzierte AIF verwalten; Art. 22-25
- ▶ Besondere Pflichten für AIFM, die AIF mit beherrschendem Einfluss auf Unternehmen verwalten; Art. 26-30
- ▶ Vollständiger Bestandsschutz für Altprodukte