



Abwicklung offener Immobilienfonds durch die Verwahrstelle – ein Erfahrungsbericht

Klaus-Peter Keller
Commerzbank AG

Taras-Tommy Tayfun
i2b Intelligence to Business GmbH

Agenda

I.	Rechtliche Grundlage	S. 3
II.	Investmentdreieck	S. 4
III.	Marktübersicht offener Immobilien-Publikumsfonds in Abwicklung	S. 5
IV.	DEGI Europa	S. 6-7
V.	Projektziele	S. 8
VI.	Übersicht möglicher Umsetzungsmodelle	S. 9
VII.	Projektablauf	S. 10
VIII.	Themenschwerpunkte	S. 11-14
	Ihr persönlicher Kontakt	S. 15
	i2b Intelligence to Business – Das Wichtigste über uns	S. 16-18

Rechtliche Grundlage

§ 39 InvG (§ 100 KAGB)

Nach § 39 Abs.1 InvG geht mit Wirksamwerden der Kündigung des Verwaltungsrechts einer KAG das Sondervermögen auf die Depotbank über.

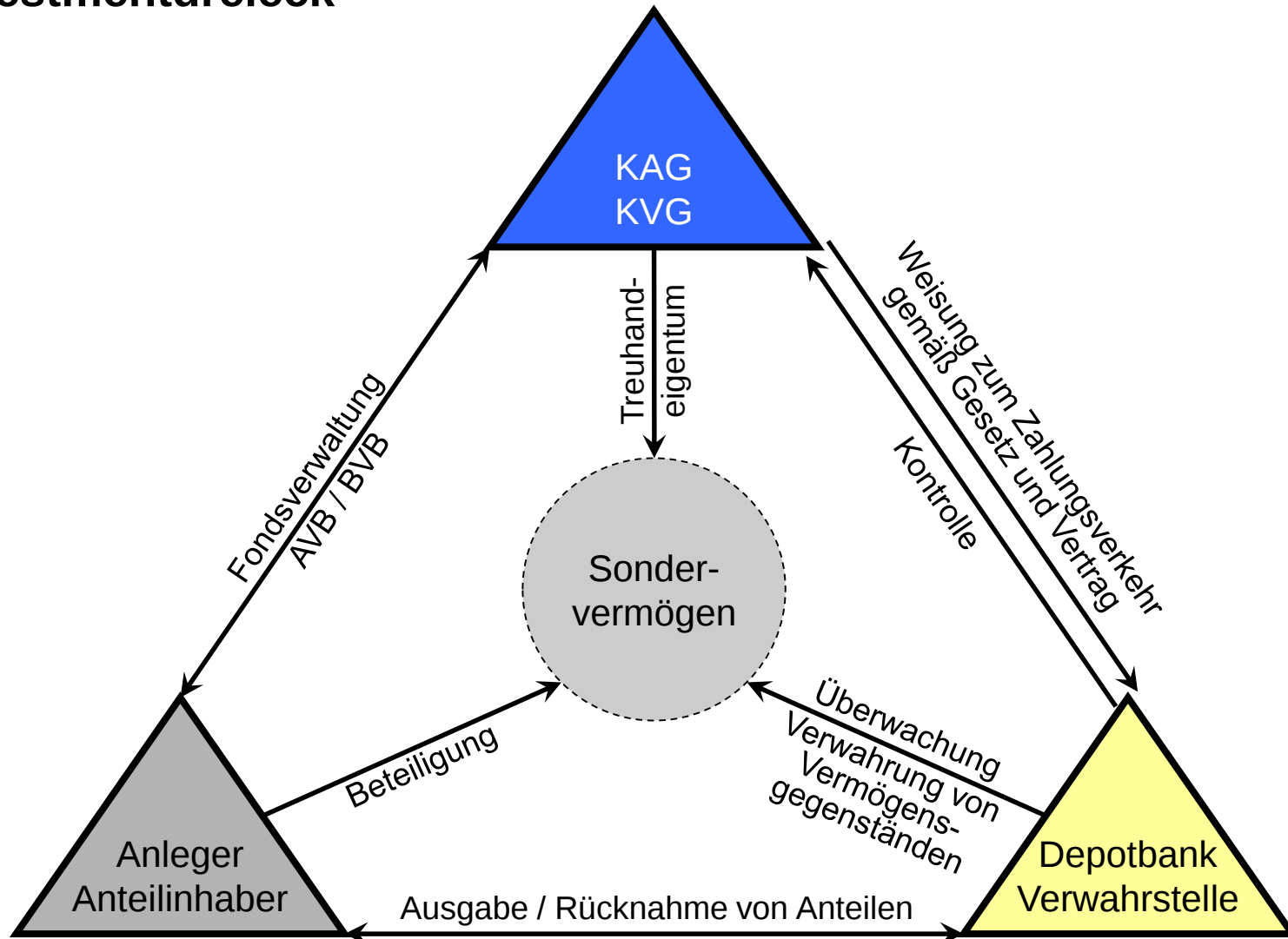
Kündigt die KAG ihr Verwaltungsrecht, ist das Sondervermögen von der Depotbank zu liquidieren und der Verwertungserlös an die Anleger auszukehren (§ 39 Abs. 2 InvG).

Auslegungsentscheidung BaFin

„Die Depotbank hat nach Ablauf der Kündigungsfrist die übergegangenen Vermögensgegenstände im Rahmen eines geordneten, den jeweiligen Marktusancen entsprechenden Veräußerungsprozesses zum Verkauf zu stellen, mit dem Ziel, alle verbliebenen Vermögensgegenstände grundsätzlich binnen drei Jahren tatsächlich veräußert zu haben.“

„Im Rahmen des Verkaufsprozesses hat die Depotbank die Vermögensgegenstände zum bestmöglichen, am Markt realisierbaren Verkaufspreis zu veräußern. Weiteren Vorgaben im Hinblick auf die Höhe des zu erzielenden Erlöses – etwa in Relation zum letzten festgestellten Verkehrswert – unterliegt sie nicht.“

Investmentdreieck



Marktübersicht offener Immobilien-Publikumsfonds in Abwicklung

Fonds	KAG / KVG	DEPOTBANK	Auflösung bis...	NAV* (in Mio. EUR)
KanAm US-grundinvest	KanAm Grund KAG	M.M.WARBURG	31. Mrz 2012	44
Hansaimmobilia	HANSAINVEST	DONNER & REUSCHEL	05. Apr 2013	9
DEGI Europa	Aberdeen	COMMERZBANK	30. Sep 2013	388
Morgan Stanley P2 Value	Morgan Stanley RE	CACEIS	30. Sep 2013	** 238
TMW Immo Weltfonds	TMW Pramerica	CACEIS	31. Mai 2014	** 402
DEGI Global Business	Aberdeen	COMMERZBANK	30. Jun 2014	137
DEGI International	Aberdeen	COMMERZBANK	15. Okt 2014	864
AXA Immoselect	AXA Inv. Managers	SAL. OPPENHEIM	20. Okt 2014	1.791
AXA Immosolutions	AXA Inv. Managers	SAL. OPPENHEIM	11. Mai 2015	264
UBS (D) 3 Sector RE Europe	UBS RE KAG	CACEIS	05. Sep 2015	305
DEGI German Business	Aberdeen	COMMERZBANK	20. Nov 2015	190
SEB Global Property	SEB Investment	SEB AG	05. Dez 2016	260
KanAm SPEZIAL grundinvest	KanAm Grund SF	M.M.WARBURG	16. Dez 2016	309
KanAm grundinvest	KanAm Grund KAG	M.M.WARBURG	31. Dez 2016	3.028
CS Euroreal A	Credit Suisse	COMMERZBANK	30. Apr 2017	4.726
SEB ImmoInvest	SEB Investment	SEB AG	30. Apr 2017	4.234
Entscheidung Wiedereröffnung bis...				
CS Property Dynamic	Credit Suisse	COMMERZBANK	21. Mrz 2014	279
SEB ImmoPortfolio Target Return Fund	SEB Investment	SEB AG	13. Jun 2014	793

Quelle: BVI, eigenes Research per 31.01.2014

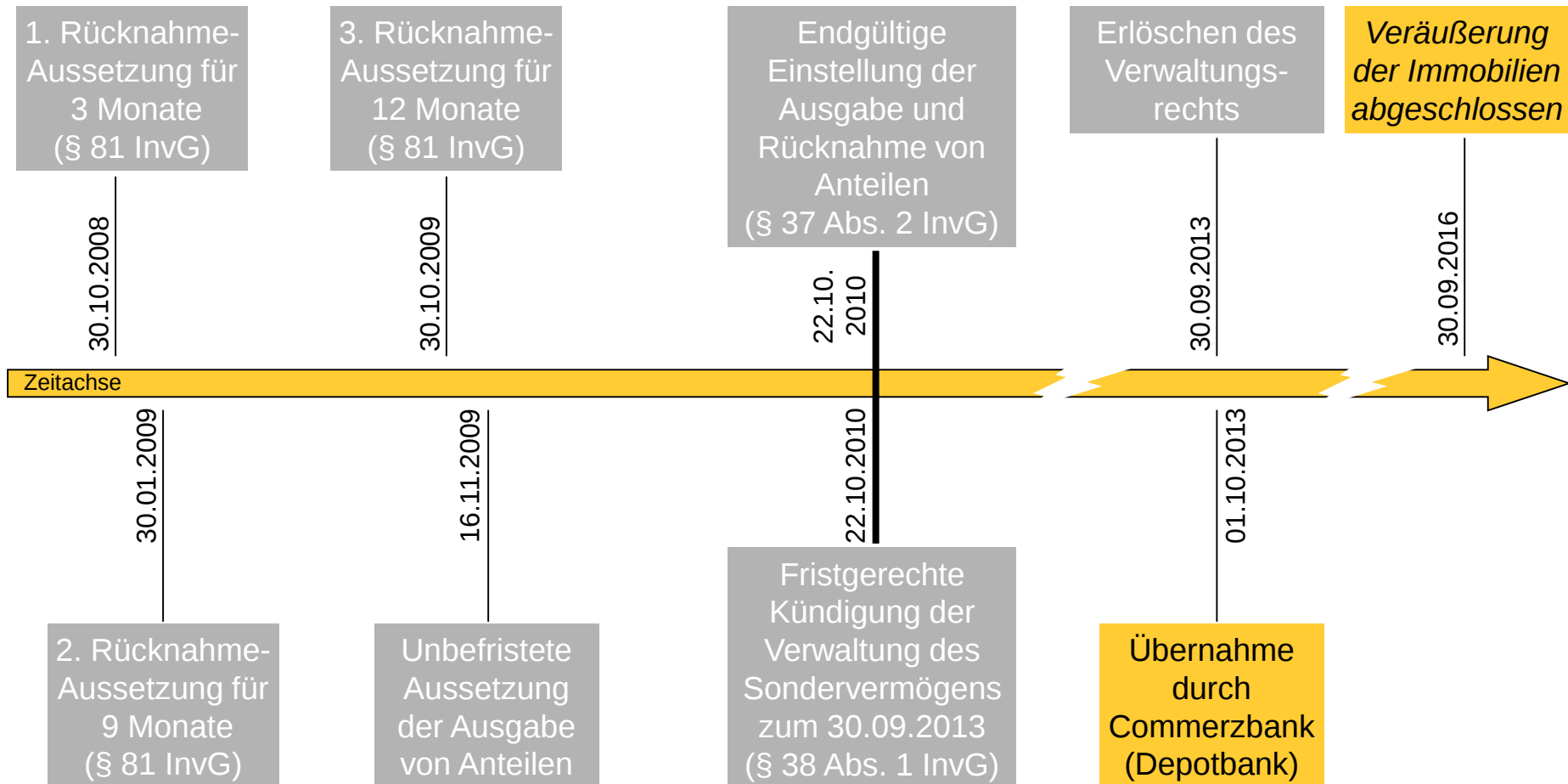
* NAV / Fondsvermögen
per 31.10.2013

** NAV / Fondsvermögen
per 30.09.2013

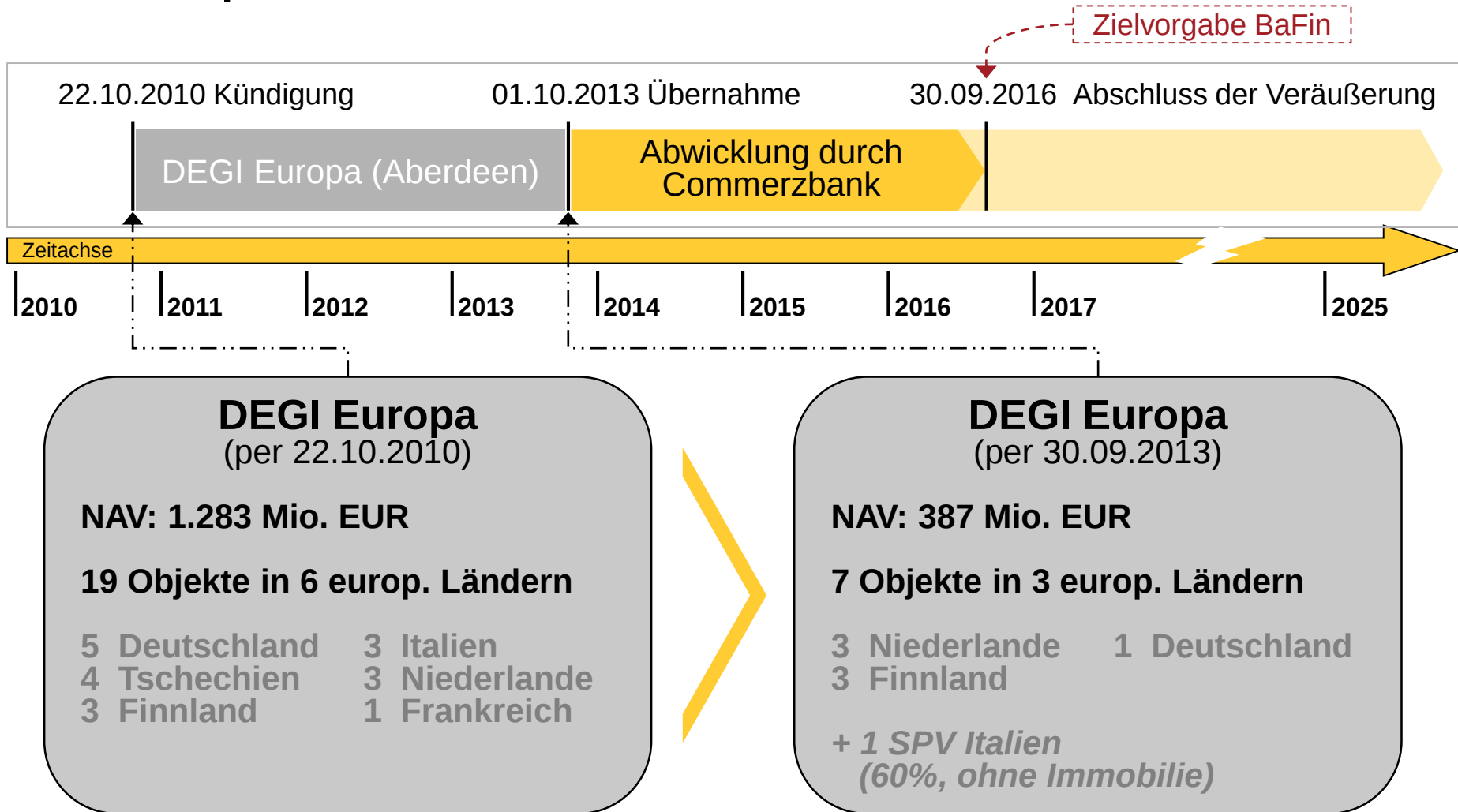
Fondsvermögen abzuwickelnder Fonds **Σ 18,3 Mrd. EUR**
(22,5 %)

Fondsvermögen aller offenen Immobilien-Publikumsfonds **Σ 81,2 Mrd. EUR**

DEGI Europa: Zeitplan der Entwicklung zur Abwicklung



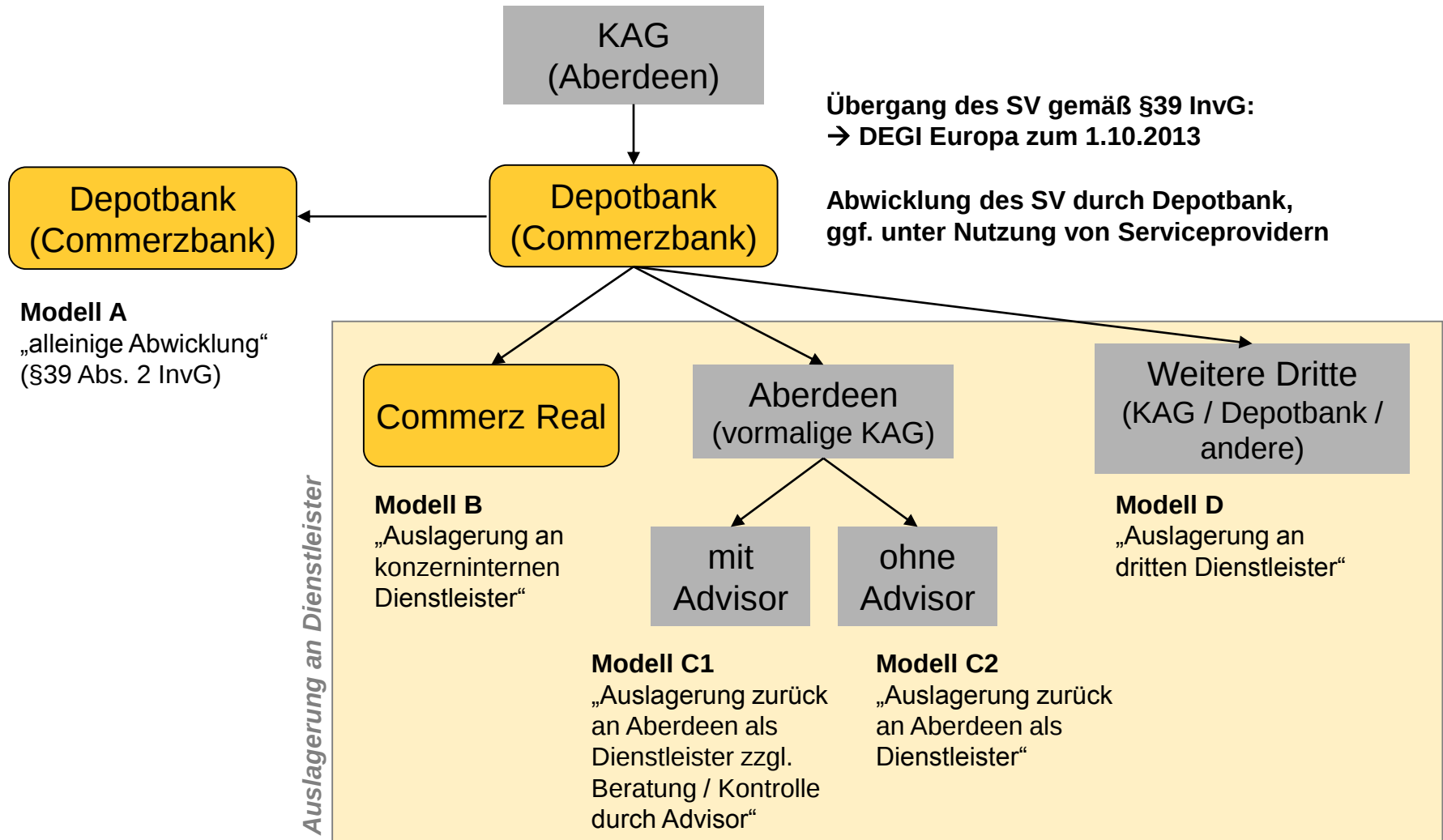
DEGI Europa: Eckdaten des abzuwickelnden Fonds



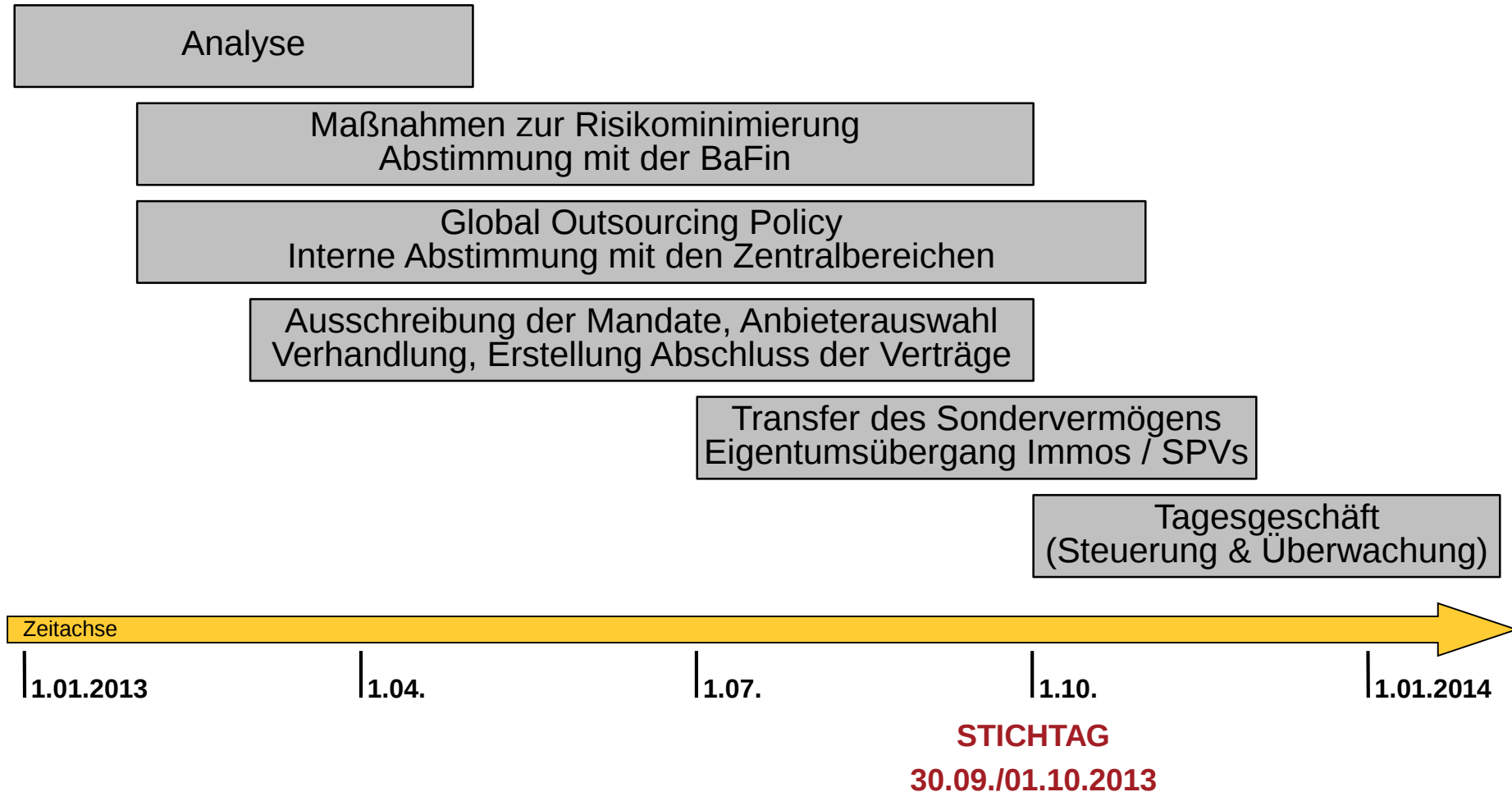
Projektziele

- (1) Schaffung personeller und organisatorischer Rahmenbedingungen in der Depotbank bis zum Übernahmetag des Fonds, um die Aufgabe zur Liquidierung der Vermögen durchführen zu können
- (2) Minimierung der Risiken für die Commerzbank
- (3) Reduzierung der Abwicklungsaufgaben im Sondervermögen ab 01.10.2013
 - a. Verkauf aller Objekte und Objektgesellschaften bis 30.09.2013
 - b. Rückführung aller Kredite bis 30.09.2013
 - c. Schaffung ausreichender Liquidität zur Erfüllung fälliger Zahlungsverpflichtungen
- (4) Erstellung eines „Blue Print“ für alle weiteren Fondsübernahmen (offene Immobilienfonds)

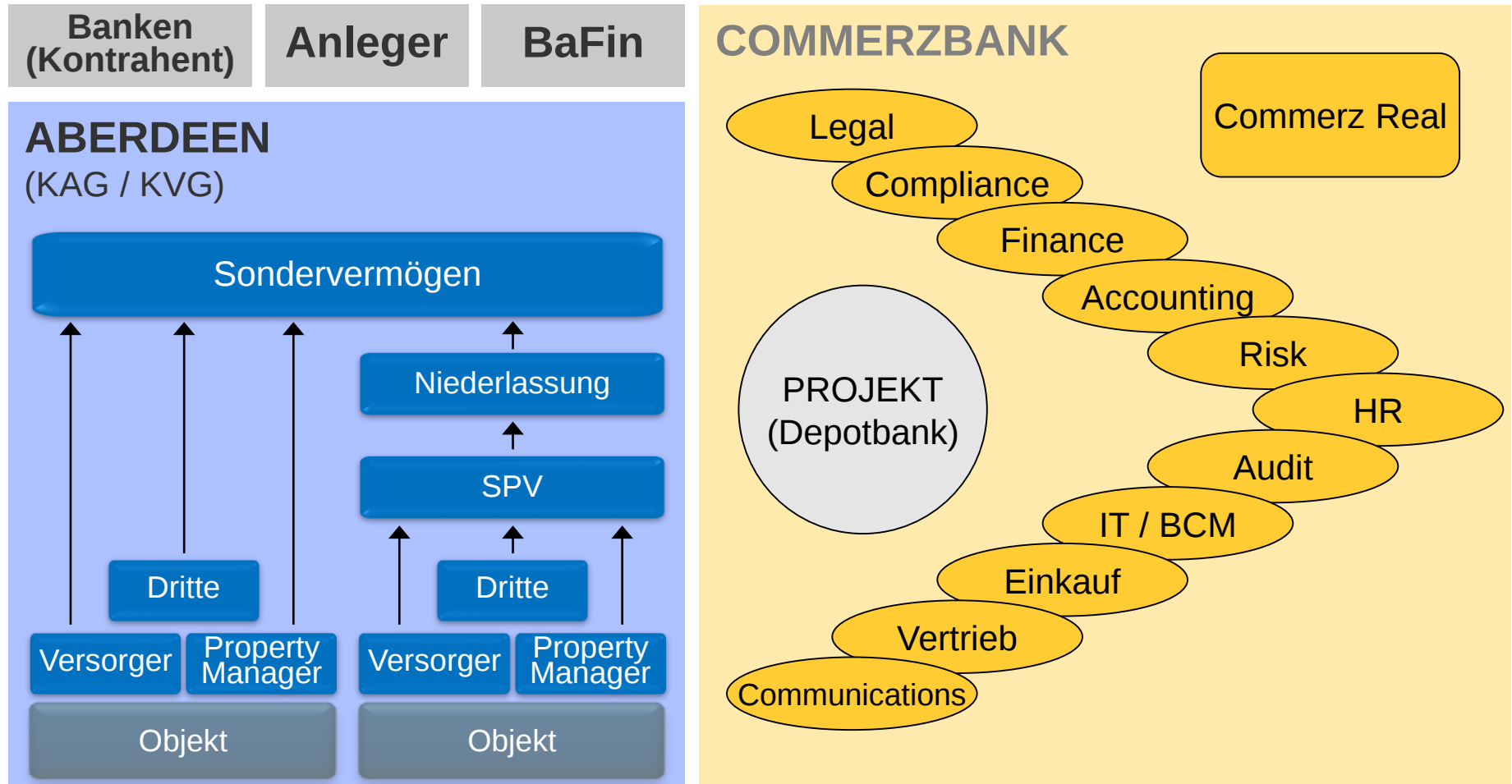
Übersicht möglicher Umsetzungsmodelle



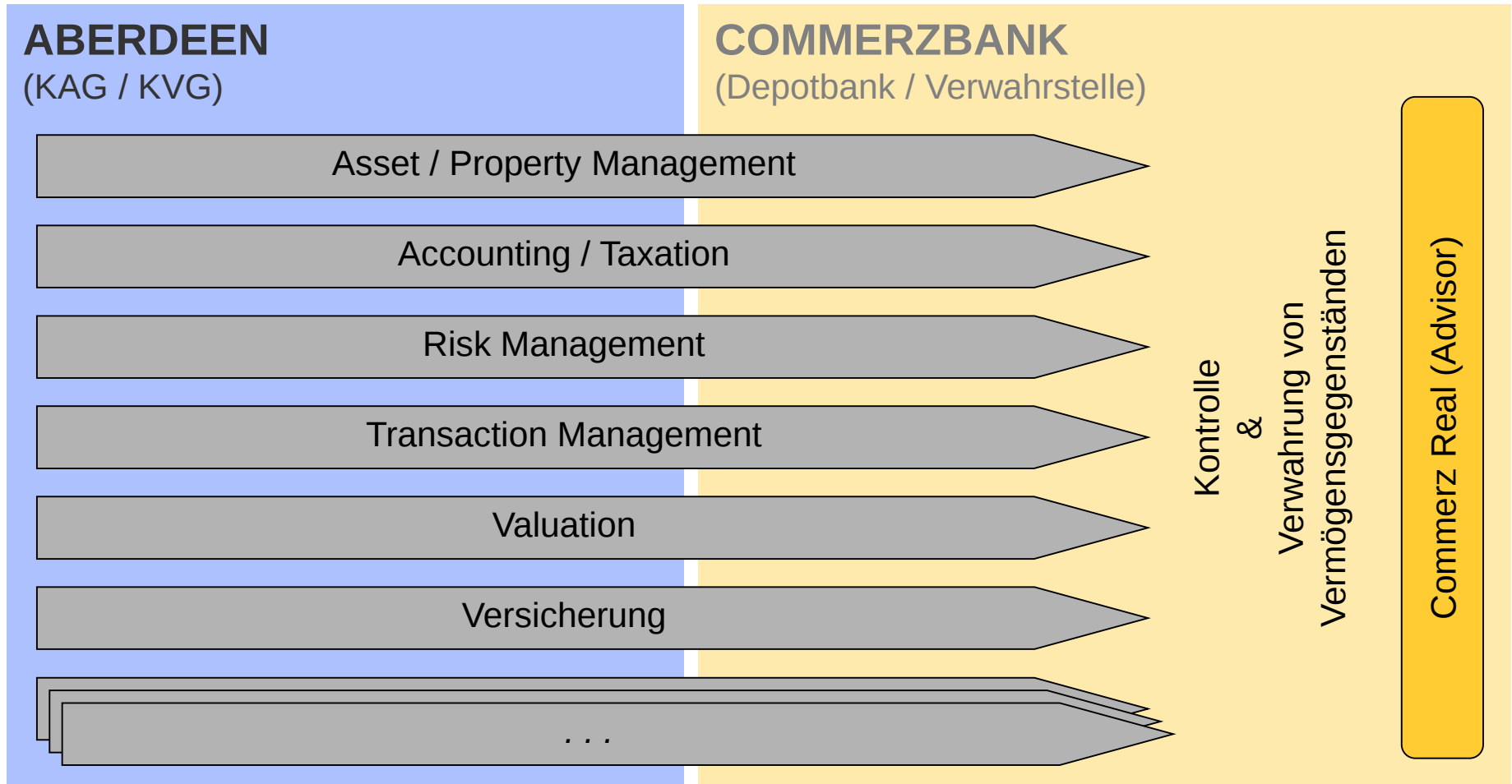
Projektablauf



Themenschwerpunkt: Involvierte Parteien



Themenschwerpunkt: Neue Verantwortung der Depotbank



Themenschwerpunkt: Eigentumsübergang

Überleitungsvereinbarung

Fonds

- 📄 Datenraum
- 📄 Umschreibung der Konten
- 📄 Steuerliche Registrierung im Ausland
- 📄 Bestellung Wirtschaftsprüfer & Steuerberater
- 📄 Rechtsstreitigkeiten
- 📄 ...

Objekte / -gesellschaften

- 📄 Erstellung Gutachten Eigentumsübergang „Fahrpläne“:
 - Zeitplanung
 - notwendige Dokumente / Verträge
 - GF- / Gesellschaftersitzungen
 - Registrierung in Grundbüchern und Eintragung in Handelsregistern
- 📄 Erstellung Gutachten steuerlicher Auswirkungen (z.B. Grunderwerbsteuer)
- 📄 Mandatierung der Geschäftsführung (SPVs)
- 📄 Anschreiben der Mieter & Dienstleister
- 📄 Datenräume
- 📄 ...

Themenschwerpunkt: Fondsplanung

DEGI Europa

ETAT- / WIRTSCHAFTSPLANUNG

LIQUIDITÄTSPLANUNG

VERMARKTUNGSPLANUNG

Ihr persönlicher Kontakt

COMMERZBANK 

Klaus-Peter Keller

Group Markets Operations

Commerzbank AG
Theodor-Heuss-Allee 50
60486 Frankfurt
Telefon +49 69 136 24101
Klaus-Peter.Keller@commerzbank.com

i**2**b

Intelligence to Business GmbH

Taras-Tommy Tayfun

Principal

Tel. +49.61 09.507 77-0 **Mobil** +49.179.465 97 95
Fax +49.61 09.507 77-10 **E-Mail** taras-tommy.tayfun@i-to-b.de

izb > Röntgenstraße 7+9 > D-60388 Frankfurt/Main

i**2**b Intelligence to Business - Das Wichtigste über uns

- » **Wir beraten Unternehmen bei der Entwicklung von Handlungsoptionen und bei der Weiterentwicklung ihrer IT-Systeme.**
Unser Branchen-Schwerpunkt liegt im Bereich Finanzdienstleistung.
- » Im **Fokus** steht die auf den **individuellen Kundenbedarf** ausgerichtete und durch **hochqualifizierte** Mitarbeiter erbrachte Beratung - **auf der Fach- wie auf der IT-Seite.**
- » Die **Beratungsleistung** erfolgt im Wesentlichen **durch Management- und Senior Consultants**, die sowohl über profunde **fachliche Erfahrung** verfügen als auch die wichtigen methodischen und sozialen Kompetenzen einbringen.
Dadurch stiften wir den **Mehrwert** bei unseren Kunden.
- » **Unsere Vertriebsmitarbeiter haben selbst viele Jahre in Projekten gearbeitet** und verfügen über umfangreiche Projekterfahrung sowie das wichtige Branchen- und Prozess-Know-how.

i**2**b Intelligence to Business - Beratungsleistungen/Themen

Unsere fachlichen Schwerpunkte:

- » **Investmentfondsindustrie (Verwahrstellen / KVGen)
(gemeinsam mit der Beteiligung Konsort GmbH)**
Strategien, Marktstudien, Prozesse, Organisation, IT-Architekturen, Datenschnittstellen, Spezialsysteme (Fondsbuchhaltung, Anlagegrenzprüfung, Portfolio-Management), S.W.I.F.T., Umsetzung legislativer Neuerungen (z.B. UCITS, AIFM-D, KAGB etc.), Zusammenarbeit mit Softwareherstellern, Datafeeds
- » **Regulatorische Anforderungen:**
Basel II/III, Meldewesen (Bankenstatistik), Sonderprüfungen (BCM, Outsourcing), Steuerliche Themen (Abgeltungssteuer)
- » **Wertpapierabwicklung:**
Order (Erfassung, Routing), Clearing und Settlement, Kapitalveränderungen, Hauptversammlung, Qualitätssicherung Wertpapierkurse, Depotverwaltung, Target2Securities (T2S), S.W.I.F.T.
- » **Zahlungsverkehr:**
Target2, S.W.I.F.T.

i**2**b Intelligence to Business - Unternehmensdaten

Firmenname:	i2b Intelligence to Business GmbH
Kerngeschäft:	Fach- und IT-Beratung im Finanzdienstleistungsumfeld
Firmensitz:	Frankfurt am Main
Geschäftsführer:	Marc Desnizza Roman Oestreicher Jörg Penzold
Mitarbeiteranzahl:	> 90
Beteiligungen:	Konsort GmbH doIT solutions GmbH