

KVG-Portrait

IntReal - International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft

The logo for IntReal, featuring the word "INTREAL" in a sans-serif font. The "INT" part is in green, and the "REAL" part is in dark blue.

Die vollständige 5x5 Fragebogen-Beantwortung
vom Juli 2018



Diese Informationen werden Ihnen zur Verfügung gestellt von ExecNews -
der Nachrichten-Zeitung für Executives der Finanzdienstleistungsbranche

www.exxecnews.de

5x5 Fragebogen

Die Antworten

Die neuen KAGB-regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaften sind Marktpartner, die bislang in der Öffentlichkeit nicht aufgetreten sind. EXXECNEWS wird künftig schwerpunktmäßig über diese neuen Unternehmen berichten. Wir beginnen mit einem Unternehmensporträt, sobald eine Genehmigung nach § 20 KAGB erteilt wurde oder eine Registrierung nach § 44 KAGB erfolgt ist. Dazu übersenden wir der neuen KVG einen Fragebogen mit 25 Fragen „5 x 5 des KAGB-Managers“. Ergänzend bieten wir ein Gespräch an. EXXECNEWS hat in der Ausgabe 18/2015 vom 31.08.2015 auszugsweise über die KVG berichtet. An dieser Stelle veröffentlichen wir die vollständige Beantwortung der Fragen.

IntReal

I. Leitungs- und Eigentümerstruktur

(1) Wie viele Geschäftsleiter mit welchen Resortverantwortlichkeiten gibt es in Ihrer KVG?

IntReal hat mit Andreas Ertle, Dr. Detlef Mertens und Michael Schneider drei Geschäftsführer. Andreas Ertle zeichnet sich unter anderem für das Unternehmenscontrolling und die IT sowie die Fondsbuchhaltung und das Risiko- und Auslagerungscontrolling verantwortlich. Die Bereiche Marketing, Vertrieb, KVG-Services und Portfolio Supervision werden von Michael Schneider geleitet. Dr. Detlef Mertens, der ebenfalls Geschäftsführer von Warburg Invest Luxembourg ist, ist für die Wertpapieraktivitäten innerhalb der Immobilienfonds und außerhalb Deutschlands befindliche Investmentstrukturen zuständig.

(2) Bitte beschreiben Sie – gerne auch unterlegt mit einem Konzernorganigramm – Ihre Eigentümerstruktur (familiengeführte Holding/Tochter einer börsennotierten Gesellschaft/Joint Venture etc.).

IntReal ist eine Gesellschaft mit beschränkter

Haftung. Die KVG ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH. Diese ist ein Joint Venture des Bankhauses M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (MMW) und einer der größten unabhängigen Manager für Immobilienanlagen Deutschlands: HIH Real Estate (HIH).

(3) Seit wann sind die Geschäftsleiter in Ihrer Unternehmensgruppe tätig? Bitte übermitteln Sie Lebensläufe mit Ausbildungs- und Erfahrungswegen.

Dr. Detlef Mertens (Studium Mathematik, Nebenfach Informatik, Abschluss Diplom-Mathematiker Promotionsstudiengang an der WHU Vallender/Dr. rer. pol.): seit 2009

Michael Schneider (Diplom-Kaufmann, Wirtschaftswissenschaften): seit 2010

Andreas Ertle (Universitäten Gießen und Göteborg, Diplom-Kaufmann): seit 2013

(4) Wie sind die Geschäftsleiter am Unternehmenserfolg beteiligt? (Beteiligung an der KVG? Variable Vergütungen? Anderes?)

Die Beteiligung der Geschäftsleiter unterliegt grundsätzlich der durch das KAGB für Kapitalanlageverwaltungsgesellschaften (KVG) neu

geregelten Vorgaben. IntReal initiiert und legt als Service-KVG ausschließlich Fonds für Dritte auf. Daher sind die Einflussmöglichkeiten auf den Erfolg der einzelnen Fonds kaum vorhanden.

(5) Welche Persönlichkeiten konnten Sie für den Aufsichtsrat der KVG gewinnen? Wie sind die Eigner bei strategischen Entscheidungen eingebunden?

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Dem Gremium gehören die Herren Erik Marienfeldt (Hamburgische Immobilien Handlung GmbH/Vorsitzender), Dr. Peter Rentrop-Schmid (M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA) und Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz an.

II. Kernkompetenz und Zielgruppe

(1) Welche Arten von Investmentvermögen wollen Sie anbieten und verwalten (offen/geschlossen, OGAW/AIF, Assetklassen)? Welches Platzierungsvolumen streben Sie ab 2015 im Jahresdurchschnitt an?

IntReal kann als Service-KVG alle für Immobilien relevanten AIFM-regulierten Investmentprodukte auflegen und verwalten. Die Lizenz als AIF-KVG umfasst sämtliche geschlossenen und offenen inländischen Publikums- und Spezial-AIF für Immobilien.

Auf Grundlage der Planungen unserer Fondspartner, plant IntReal aktuell mit einem Immobilientransaktionsvolumen von rund fünf Milliarden Euro in 2018.

Der überwiegende Anteil entfällt dabei auf Spe-

zial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Investoren.

(2) Werden Sie unter dem KAGB neue Assetklassen/Fondskonstruktionen anbieten oder belassen Sie es bei den bewährten Assetklassen?

Das Geschäftsmodell der IntReal sieht vor, ausschließlich Fonds der Assetklasse Immobilien aufzulegen und zu administrieren. Diese Fokussierung werden wir beibehalten.

(3) Bieten Sie neben der kollektiven Vermögensverwaltung auch Nebenleistungen wie die Anlagevermittlung oder die Finanzportfolioverwaltung an oder ist dies geplant?

Nein,

(4) Wird das Produktspektrum der KVG ergänzt durch weitere (nicht KAGB-regulierte) Finanzierungslösungen in Ihrer Unternehmensgruppe?

Nein.

(5) Für welchen Anlegertyp sind Ihre Fonds- und Finanzierungslösungen gedacht? Bieten Sie interne KVG-Lösungen für professionelle regulierte Anleger an?

IntReal ist eine Service-KVG und bietet Dritten die Möglichkeit mittels der IntReal-Plattform Immobilienfonds aufzulegen. Die Kunden sind im Servicefeld der Partnerfonds unter anderem Assetmanager, im Bereich der KAG/KVG-Geschäftsbeziehung andere KAGEN beziehungsweise KVGEn,

5x5 Fragebogen

Die Antworten

die ihr Back-Office an uns auslagern.

Zu den Anlegertypen der Fonds zählen, je nach Produktausgestaltung, sowohl professionelle als auch semiprofessionelle Anleger sowie Privatanleger.

III. Asset- und Risikomanagementansatz

(1) Haben Sie alle Geschäftsprozesse auf die KVG gebündelt oder bedienen Sie sich auch der Asset-management-/Revisionskompetenz von Schwestergesellschaften oder externen Dienstleistern? Haben Sie als KVG eine neue Gesellschaft gegründet oder eine bestehende herangezogen?

IntReal deckt alle Kernaufgaben einer Immobilien-KVG durch eigene Ressourcen und Prozesse ab. Nebenleistungen können durch externe Dienstleister, auch aus dem Gesellschafterkreis, abgedeckt werden (zum Beispiel Personaladministration, IT-Serviceleistungen, Innenrevision, etc.).

(2) Verfolgen Sie eine einheitliche Geschäftsleiterbenennung zwischen KVG und AIF oder setzen Sie Dritte als Geschäftsführer der AIF ein?

Als Service-KVG beziehungsweise „externer KVG“ obliegt das „Letztentscheidungsrecht“ immer der Geschäftsleitung der KVG. Gesonderte interne KVGs oder AIF mit unterschiedlichen Geschäftsleitern sind derzeit nicht geplant.

(3) Favorisieren Sie ein nachgelagertes (Risi-

komangement überprüft Entscheidungen des Assetmanagements) oder gleichgelagertes (Asset- und Risikomanagement stimmen sich simultan ab) Modell?

Das Risikomanagement von IntReal folgt einem proaktiven, ganzheitlichen Ansatz und ist bereits vor der Entscheidung des Assetmanagements in alle Prozesse involviert. In diesem Zusammenhang werden zum Beispiel vor einer Ankaufentscheidung Risikobewertungen durchgeführt und auf Basis der Ergebnisse Entscheidungen abgeleitet.

Das Risikomanagement der IntReal entspricht vollumfänglich den gesetzlich geforderten Anforderungen an eine KVG sowie der durch die KVG initiierten beziehungsweise administrierten Produkte.

(4) Haben Sie für die Funktionen der Internen Revision und/oder der Compliance gruppenweite Einheiten herangezogen/diese in der KVG gebündelt oder ausgelagert? Konnten Sie insbesondere für Ihre Compliance-Struktur auf nach KWG/WpHG-regulierte Unternehmen Ihrer Unternehmensgruppe zurückgreifen?

Die Funktion der Innenrevision wird innerhalb der Warburg-Gruppe von entsprechend regulierten Unternehmen wahrgenommen. Alle weiteren Funktionen werden intern abgebildet.

(5) Welches Rendite-/Risikoprofil verfolgen Sie mit ihren AIF in den jeweiligen Geschäftssegmenten?

Die Fondsstrategie wird von unseren Partnern in

enger Abstimmung mit den Anforderungen der jeweiligen Zielkunden festgelegt und variieren so in Abhängigkeit der jeweiligen Fonds.

IV. Vertrieb und Geschäftspartner

(1) Welche Vertriebskanäle wollen Sie bedienen?

(2) Haben Sie eine separate Vertriebsgesellschaft eingerichtet oder die Vertriebskompetenz bei der KVG gebündelt? Wie unterstützen Sie Ihre Vertriebspartner?

Der Aufgabenbereich des Vertriebs obliegt unseren Vertriebspartnern und wird nicht durch die IntReal abgedeckt. Bestandteil der IntReal-Leistungspalette ist jedoch eine weitreichende Beratungsfunktion bei Konzeption und Initiierung der jeweiligen Fondsprodukte. Hierzu zählen auch die Unterstützung bei kundenspezifischer Auswahl von Vertriebspartnern sowie bei der Aufbereitung der gesetzlichen Vertriebsunterlagen und auch Prospektierung.

(3) Bieten Sie auch Direktvertrieb oder Private-Placement-Lösungen (nach VermAnlG) an?

Nein, IntReal nicht, aber unsere Fondspartner.

(4) Haben Sie sich für eine Depotbank oder eine „alternative Verwahrstelle“ entschieden?

Als Service-Plattform arbeitet IntReal mit einer Vielzahl von externen Dienstleistungspartnern zusammen. So auch im Bereich der Verwahrstellen.

(5) Bieten Sie Ihre Leistungen auch – als Master-

KVG – Initiatoren ohne KAGB-Lizenz an?

Ja, das entspricht unserem Geschäftsmodell der Service-KVG.

V. Transparenz und Haftung

(1) Wie informieren Sie Ihre Kunden/Anleger/Vertriebspartner/professionelle Investoren über die Fondspersformance und Ihre Risikomanagementstrategie?

IntReal als Service-KVG liefert umfassende gesetzliche und anlegerspezifische Reportings zu den Fonds, die unsere Fondspartner entsprechend ihrer Anforderungen und Bedürfnisse ihren Anlegern zur Verfügung stellen.

(2) Mit der KVG besteht nun ein zentraler Haftungsträger. Wo ist ihr Sitz? Hamburg

Wie hoch ist ihre Kapitalausstattung?

Das Eigenkapital der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft beträgt Stand 30. Dezember 2017: 6,2 Millionen Euro.

Wann wurde sie ins Handelsregister eingetragen? 17. Januar 2009

Gibt es einen Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag? Nein

Wie wollen Sie die Haftungsrisiken – insbesondere aus Prospektfehlern – im Risikomanagement der KVG steuern?

Fester Bestandteil unseres internen Risikomanagementsystems ist auch ein stringentes und

5x5 Fragebogen

Die Antworten

umfassendes Auslagerungscontrolling unserer externen Partner. Es beinhaltet unter anderem auch umfassende Anforderungen an Haftungs- und Versicherungsleistungen ausgelagerter Dienstleister.

(3) Werden Sie auch in Zukunft Leistungsbilanzen für die von Ihnen verwalteten Fonds erstellen?

Dies liegt im Aufgabenbereich unserer Fondspartner.

(4) Gibt es auf Ihrer Homepage einen Investor-Bereich mit grundlegenden und aktuellen Informationen zu den Fonds oder kommunizieren Sie postalisch/direkt mit Ihren Kunden und Anlegern? Wie informieren Sie die Presse?

Nein, dies wird durch unsere Fondspartner individuell erbracht.

(5) Sind Beiratsstrukturen – beispielsweise für professionelle Anbieter oder für sachkundige Privatanleger – Bestandteil Ihrer Geschäftsstrategie?

Ja, je nach Ausgestaltung des Fonds