



Institutional Money Kongress 2019 Alternative Assets strukturieren – eine Herausforderung?

Frankfurt, den 27. Februar 2019

Die 360° Kompetenz

Damit aus Ihrer
Investmentstrategie eine
Erfolgsgeschichte wird

Agenda

1. Begrüßung / Vorstellung
2. Strukturierung und Aufsatz – individuelle Umsetzungslösungen
 - Debt Strukturen
 - Equity / Real Estate Strukturen
3. Portfoliomanager-Ansatz und Transaktionsprozess
4. Diskussion und Fragen

Begrüßung / Vorstellung

Universal-Investment: 50 Jahre – eine Erfolgsgeschichte

Unser Setup: 360°-Strategie

Unsere 360°-Strategie bedeutet für Sie:

- Individuelle Strukturierungslösungen
- Administration in jeder Dimension
- Umfassendes Risikomanagement (inkl. regelgebundenes Portfoliomanagement)
- Alle Asset-Klassen
- Alle Investmentvehikel
- Grenzüberschreitend tätig:



Deutschland



Luxemburg



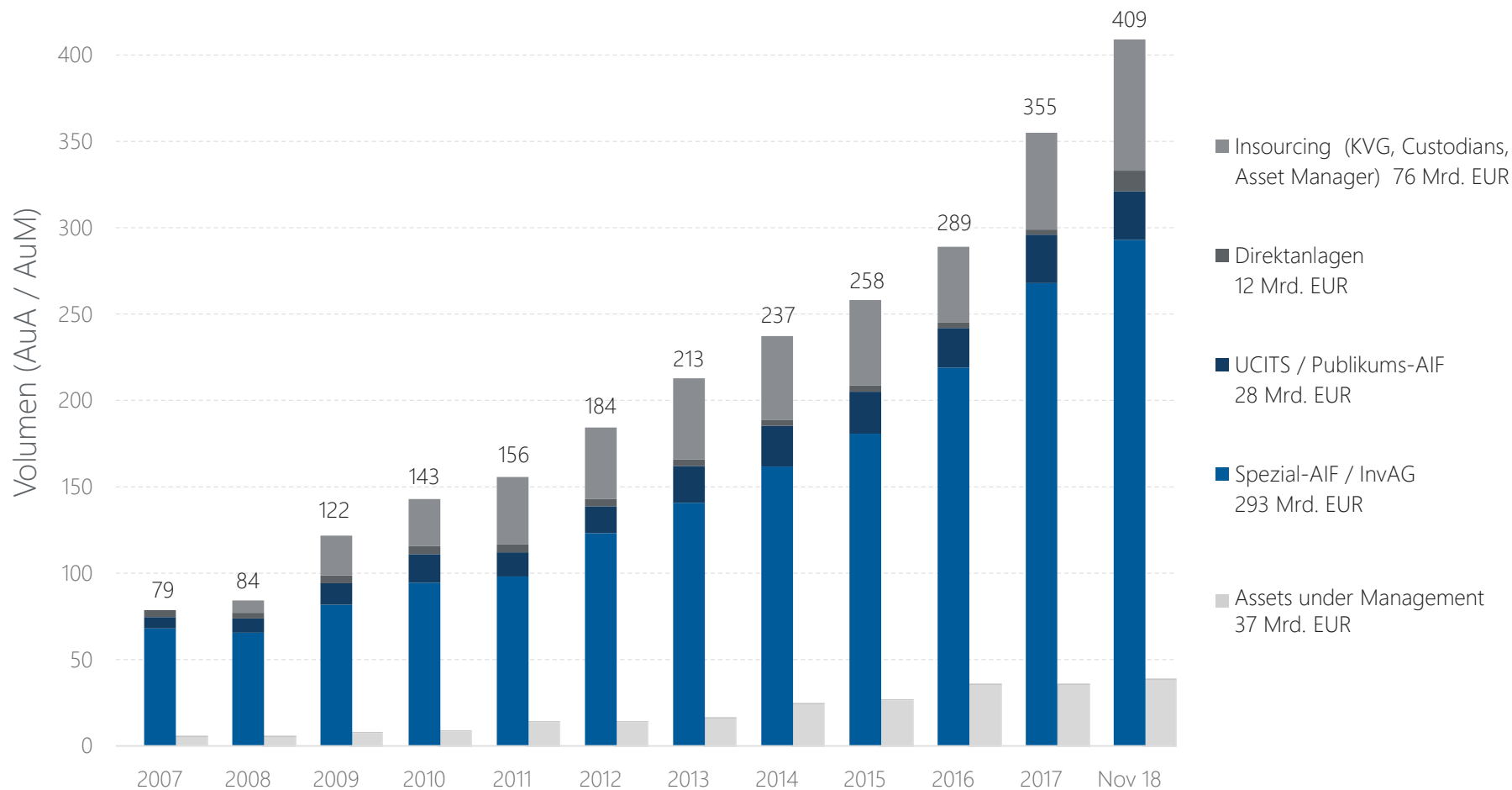
Österreich

Zielgruppen:

Institutionelle Investoren, Fonds Initiatoren, Asset Manager & Vermögensverwalter, Insourcing-Kunden

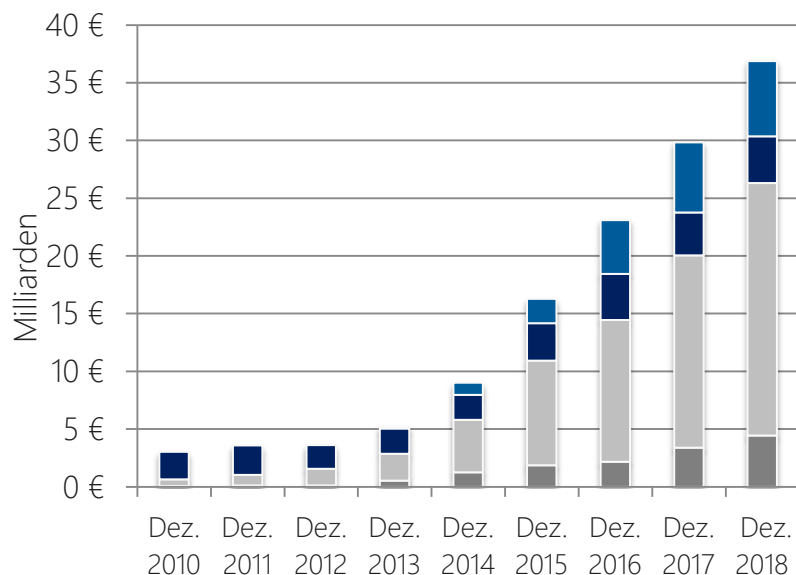


Volumenentwicklung: seit Jahren dynamisches Wachstum



Unser Track Record Alternative Investments (Q4 2018)

Inventarwertentwicklung



36,8 Mrd. Euro
Investiertes Kapital

109
aktive Fonds- und
Vertriebsstrukturen

Breit gemischte
Kundenstruktur:
VAG-Investoren,
Corporates sowie Asset
Manager

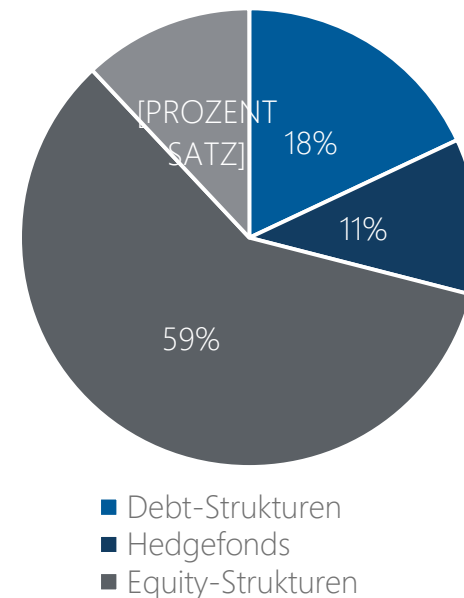
Übersicht Assetklassen

> 6,5 Mrd.

> 4,0 Mrd.

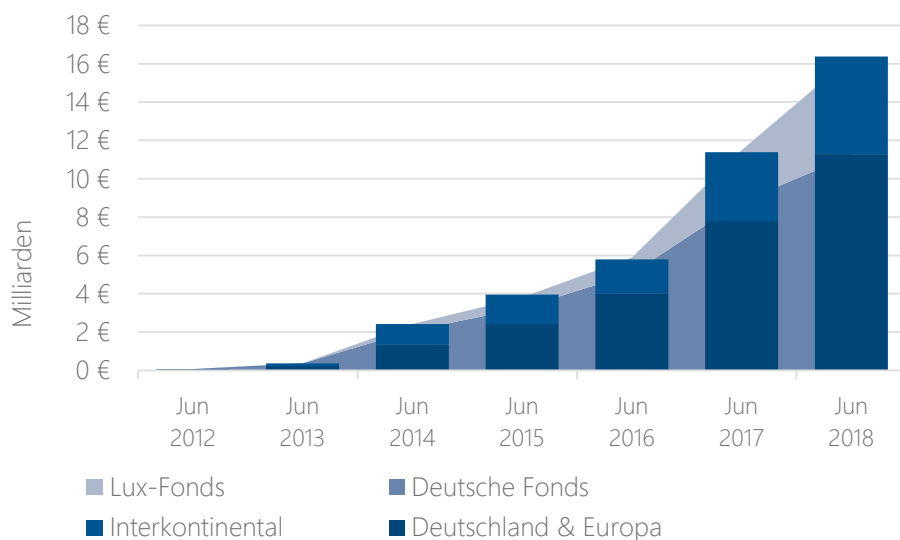
> 21,8 Mrd.

> 4,4 Mrd.

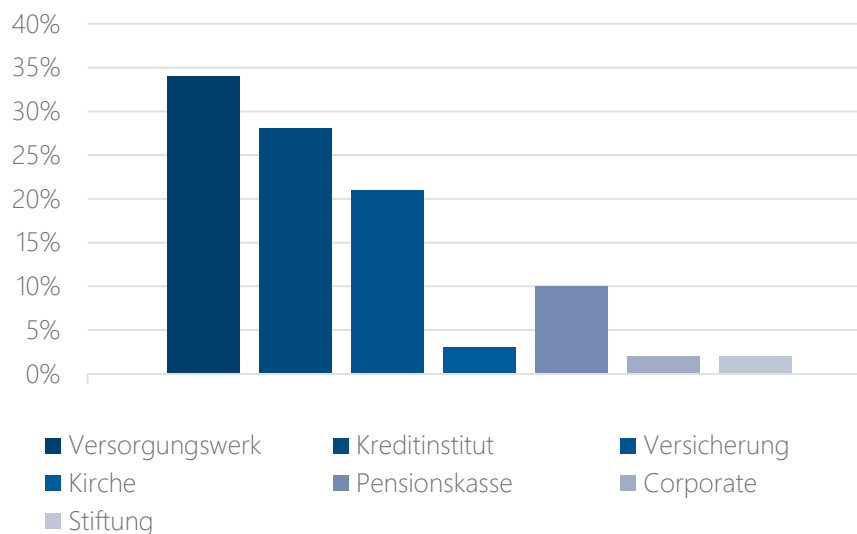


Unser Track Record Real Estate (Q4/2018)

Entwicklung Immobilienfondsvermögen



Kundensegmente



>1.100 abgeschlossene Transaktionen

(davon 117 im europäischen Ausland und 116 interkontinental) sowie Masterfondsvehikel mit Erwerbungen von Beteiligungen und Immobilien-Zielfonds in Höhe von **> 1,4 Mrd. Euro**

19,1 Mrd. Euro Bruttofondsvermögen

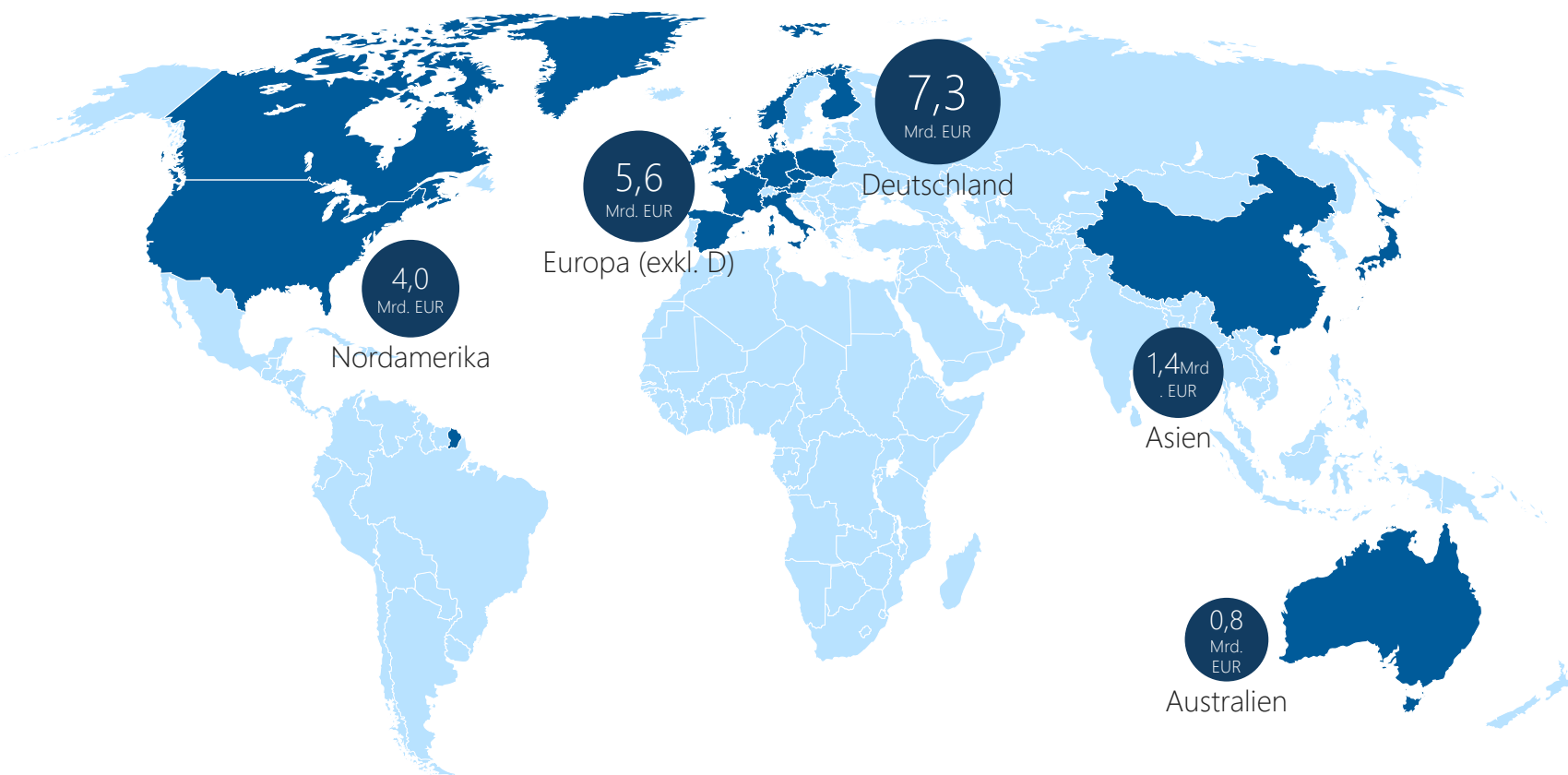
30 aufgelegte Immobilienfonds (dt. & lux. Recht) plus **37** Immobilien-segmente

Insgesamt **35** angebundene **Asset Manager**

Über 70 Mitarbeiter im Bereich Real Estate

Unsere Immobilienkompetenz

Auf allen globalen Kernmärkten und in allen Asset-Klassen

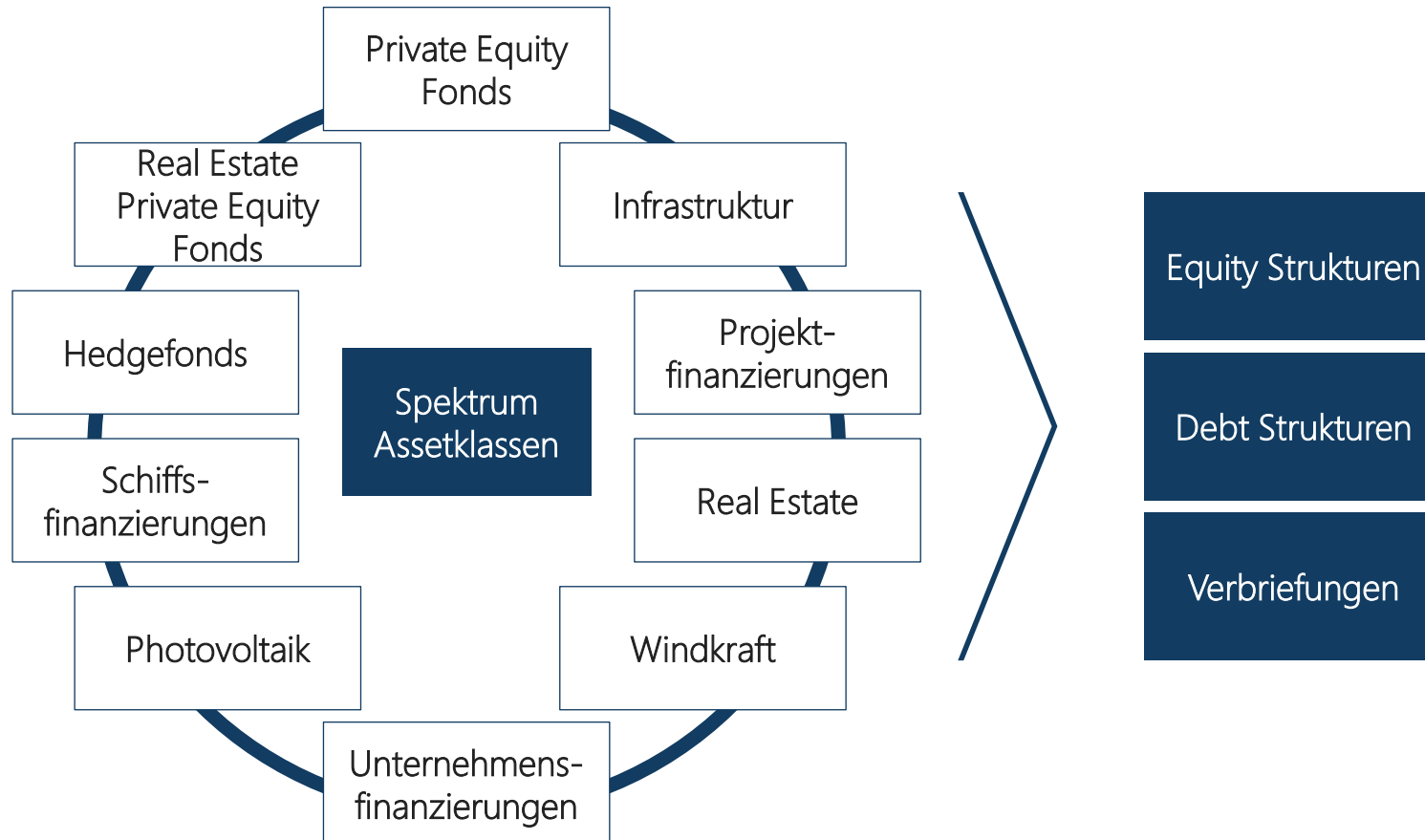


-  Wohnen
-  Logistik
-  Büro
-  Medical Care
-  Studenten-apartments
-  Senioren-wohnen
-  Einzelhandel
-  Hotel
-  Parken

Strukturierung & Aufsatz

Individuelle Umsetzungslösung für Debt Strukturen, Equity Strukturen und Real Estate

Alternative Investments bei Universal Investment



Aktuelle Trends

Wird die Strukturierung von Alternative Assets zur Herausforderung?

Immer im
Wettbewerb mit der
Zeit...

Aufsichtsrecht vs.
lokale Marktstandards

Komplexität der
Investitionsstrukturen

Rendite, Preise
und Zinsen

Währungskurse

(Steuer-)Rechtliche
Änderungen

z.B. GrErwSt-Reform, InvStR, MDR,
DSGVO, ESG, AnIV, SolV

Haftung &
Risikoappetit

Assetklassen und
Nischenprodukte

Kurzüberblick Leistungsumfang

Strukturierung

Entwicklung marktfähiger Produkte und anlegerspezifischer Strukturen für institutionelle Anleger an den Fondsstandorten D und Lux

Individuelle, maßgeschneiderte Lösungen

Projektsteuerung

Aktive Transaktionsbegleitung inkl. notwendiger Strukturierung

Globales Investitionsmanagement

Kompetenzzentrum

Know-how als Grundlage der Projektarbeit und Transfer innerhalb der UI

Hohes Beratungs- und Spezialistenexpertise in allen Assetklassen

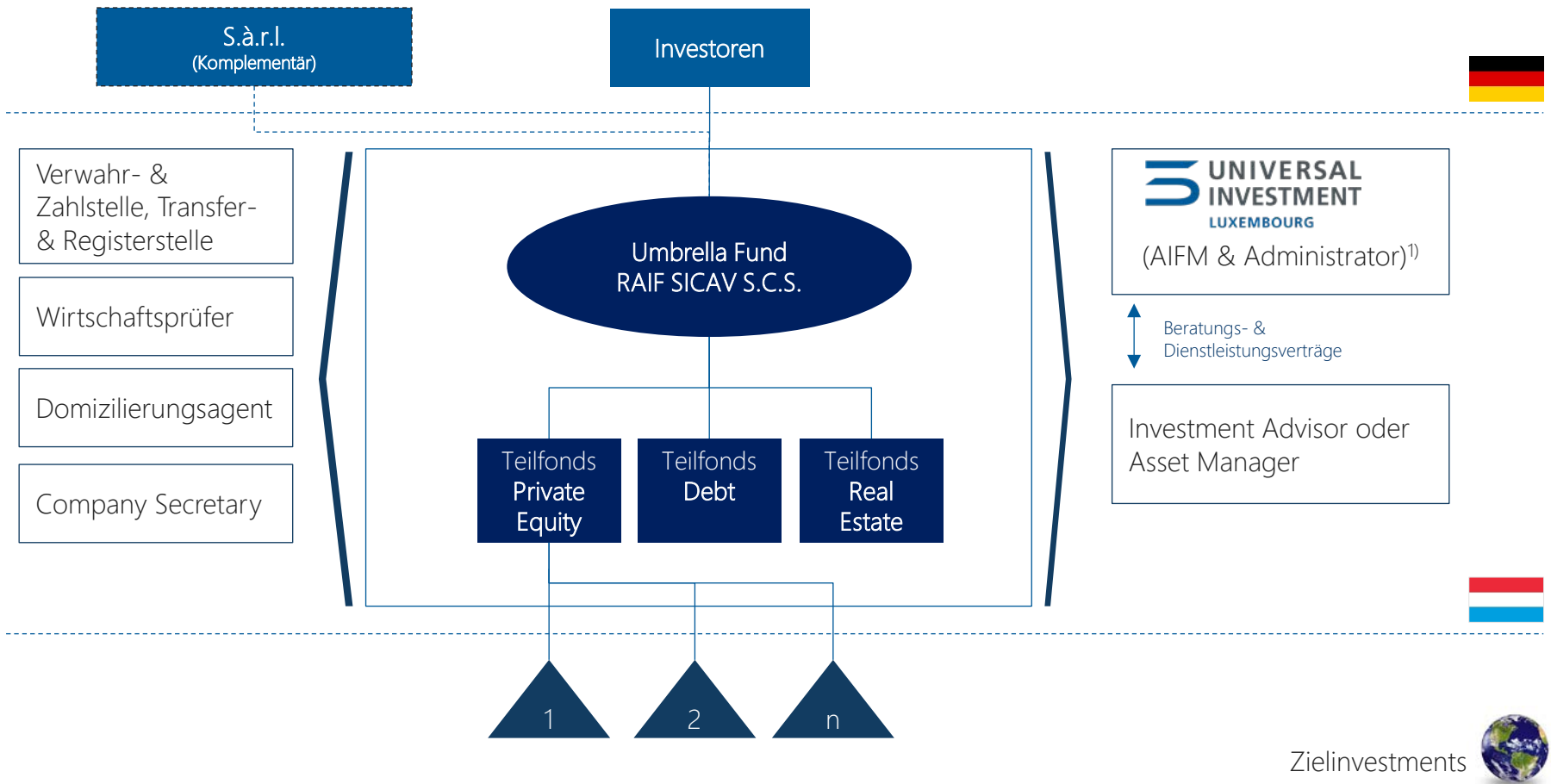
Administration und Reporting

Unterstützung der Vertriebskollegen durch „Technical Sales“

Vollumfängliche Administration aller Assetklassen

State-of-the-Art-Reporting für alle institutionellen Erfordernisse u. individuellen Wünsche

Potenzielle Investitionsstruktur im Überblick



¹⁾ Information & Kommunikation und Entscheidung über Investments

Investmentstrukturen bei Alternative Investments

SIF („Specialized Investment Funds“)	Vertragsform FCP oder Gesellschaftsform SICAV	Klassifikation als AIF / Non AIF	– Gesetz über spezialisierte Investmentfonds i.d.F. vom 13. Feb. 2007
RAIF („Reserved Alternative Investment Fund“)			– Gesetz vom 23. Jul. 2016
Wagniskapitalgesellschaften	SICAR	Klassifikation als AIF / Non AIF	– Fonds nach dem Gesetz vom 15. Jun. 2004
Verbriefungen*	Schuldverschreibung / Genussschein		– Luxemburger Verbriefungsgesetz vom 22. März 2004
unregulierte Gesellschaften (Soparfi)	insb. SCS	Klassifikation als AIF / Non AIF	– Fonds nach dem Gesetz vom 10. Aug. 1915 / 23. Jul 2016 (Gesellschaftsrecht)
Spezial-AIF	Vertragsform Sondervermögen oder Gesellschaftsform InvKG	Klassifikation als AIF / Non AIF	– §§282, 284 KAGB

* nicht Immobilien

Strukturierung & Aufsatz

Debt Strukturen

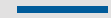
Typische Fragestellungen und Herausforderungen vor Auflage

Loan Origination vs. Loan Participation	Loan Monitoring & Servicing	Übertragungsart (Abtretung vs. Unterbeteiligung)
Bewertung der Loans	Individuelle Lösungen durch Fokussierung auf Kundenwünsche Funktion als Sparringspartner dank umfangreicher Strukturierungserfahrungen	Informationsanforderungen des AIFM
Anlageberater vs. Asset Manager		Selbstbehalt Initiator (Originator)
Vertriebszulassung	Spezifika der Loan Art zu berücksichtigen (Unternehmensfinanzierung, Projektfinanzierung etc.)	Einsatz von Derivaten / Hedging

Loan Verwaltung



Strukturierung & Aufsatz



Equity Strukturen / Real Estate

Typische Fragestellungen und Herausforderungen vor Auflage

Neue Märkte und Strukturierung der Investments	Reportinganforderungen	Ausgestaltung des Vehikels
Investmentprozess / Bewertung	Individuelle Lösungen durch Fokussierung auf Kundenwünsche	Informationsanforderungen des AIFM
Anbindung Anlageberater/ Immobilienmanager	Funktion als Sparringspartner dank umfangreicher Strukturierungserfahrungen	Volumen / Laufzeit / Anlagepolitik
Investorenspezifische Anforderungen	Berücksichtigung aufsichts- und steuerrechtlicher Aspekte	Einsatz von Derivaten / Hedging

Meilensteine beim Auflageprozess

Meilensteine	Monat 1	Monat 2	Monat 3	Monat 4	Monat 5	Monat 6
Entwicklung / Ausarbeitung Struktur						
Interne Prüfprozesse zur Struktur						
Abstimmung Rolle Anlageberater						
Einbindung Dienstleister						
Externe Berater, Verwahr- / Zahlstelle, Transfer- / Registerstelle, Wirtschaftsprüfer						
Erstellung Vertragswerk						
Anbindung Advisor / Immobilienmanager Emissionsdokument, begleitende Dokumentation ¹⁾						
Sicherstellen operative Funktionsfähigkeit ²⁾						
Ggfs. Einreichung bei Aufsichtsbehörde / Koordination Genehmigungsverfahren						
Gründung						
Auflage und Überführung in Regelbetreuung						
Transaktionsbegleitung						

¹⁾ U. a. Verwaltungsreglement, Satzung, AIFM-Vertrag, Direktorenverträge, Fondssetup, ²⁾ Verwaltungsrat, Direktoren, Besetzung Gremien

Portfoliomanager-Ansatz & Transaktionsprozess

Typische Fragestellungen und Herausforderungen im Transaktionsprozess

Advisory Mandat

Advisory Mandat



Anlageberater Due Diligence erforderlich

Der externe Dienstleister handelt lediglich als ein Anlageberater im Rahmen der festgelegten Anlagerichtlinien

Immobilien Management
Mandat
(sonstige Auslagerung)

Entscheidungen über Kauf, Verkauf, Finanzierung und so gut wie allen Geschäftsvorfällen der Anlagegegenstände (Letztentscheidungsrecht) verbleiben beim AIFM

Portfolio Management
Mandat

Portfolio Management Mandat

Advisory Mandat

Immobilien Management
Mandat
(sonstige Auslagerung)

**Portfolio Management
Mandat**



Umfangreiche Due Diligence auf den Portfoliomanager ist erforderlich

Der externe Portfoliomanager hat weitreichendere Vollmachten als im Advisory Mandat

Der Portzfoliomanager erhält quasi „freie Hand“ einschließlich dem kompletten Letztentscheidungsrecht (kann über eine Generalvollmacht ausgestellt werden) solange er sich im durch den AIFM vorgegebenen Limit der Anlagerichtlinien bewegt.

Auslagerung Immobilienmanagement

Advisory Mandat

Anforderungen der BaFin zur Information über einen Asset Manager sind deutlich höher

Immobilien Management
Mandat
(sonstige Auslagerung)



Der externe Dienstleister hat weitreichendere Vollmachten als im Advisory Mandat, kann aber auch einfacher ausgetauscht werden, da KVG in alle wesentlichen Geschäftsvorfälle involviert ist

Der Dienstleister agiert quasi im Namen der KVG mit Einzelvollmacht., was einen höheren Abstimmungsbedarf zwischen KVG und Asset Manager mit sich bringt

Portfolio Management
Mandat

Das Letztentscheidungsrecht über wesentliche Geschäftsvorfälle verbleibt bei der KVG und erfüllt über diese Investmentkontrolle ihren Treuhänder-auftrag

Prozess – Erwerbbarkeitsprüfung für Alternatives



Herausforderungen im Transaktionsprozess:

- Time to market
- Ordnungsgemäße Prüfung (Due Diligence)
bei Immobilien: umfangreiche steuerliche, rechtliche und kfm. Due Diligence
- Verhandlung von Verträgen
- Sicherstellung aufsichtsrechtlicher Anforderungen
- Transaktionsabwicklung
- Sacheinbringungen

Alternative Assets strukturieren

Herausforderungen meistern –
unser Beitrag zu Ihrem Erfolg.

Diskussion und Fragen

Fragen ?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ansprechpartner



Markus Bannwart

Direktor | Alternative Investments Real-Assets

Tel.: +49 (0) 69 7 10 43-163

Markus.Bannwart@universal-investment.com



Nicole Arnold

Direktorin | Real Estate Investment Management

Tel: +49 (0) 69 7 10 43-634

Nicole.Arnold@universal-investment.com

Improving business together

Disclaimer

© 2019. Alle Rechte vorbehalten. Diese Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Vermögensgegenständen dar. Die zur Verfügung gestellten Informationen bedeuten keine Empfehlung oder Beratung. Alle Aussagen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der in der Präsentation genannten Gesellschaften dar. In der Präsentation zum Ausdruck gebrachte Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Angaben zu historischen Wertentwicklungen erlauben keine Rückschlüsse auf Wertentwicklungen in der Zukunft. Der Verfasser oder dessen Gesellschaft übernimmt keinerlei Haftung für die Verwendung dieser Präsentation oder deren Inhalt. Änderungen dieser Präsentation oder deren Inhalt bedürfen der vorherigen ausdrücklichen Erlaubnis des Verfassers oder der Gesellschaft.