

FAIF-lovens betydning for den danske ejendomsbranche

Danske Ejendomsadvokater
21. Januar 2014



Hvad er FAIF-loven?

- FAIF står for "Forvalter af Alternative InvesteringsFonde".
- Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven) trådte i kraft den 22. juli 2013.
- Loven er en Implementering af EU-direktiv 2011/61/EU om forvaltere af alternative investeringsfonde.
- Der er tale om "direktivnær implementering" – dog nationale regler om:
 - Lønpolitik (loft på 50 % på variable løndelev).
 - Køns sammensætning i ledelsesorganer (mindst 40 % af det underrepræsenterede køn).
 - Markedsføring til detailkunder.
- Overgangsperiode frem til 22. juli 2014.

Hvad er en AIF?

- En AIF (Alternative InvesteringsFond) er i loven defineret som:

Alle kollektive investeringsordninger, som rejser kapital fra en række investorer med henblik på at investere den i overensstemmelse med en defineret investeringspolitik til fordel for disse investorer, og ikke er en UCITS.

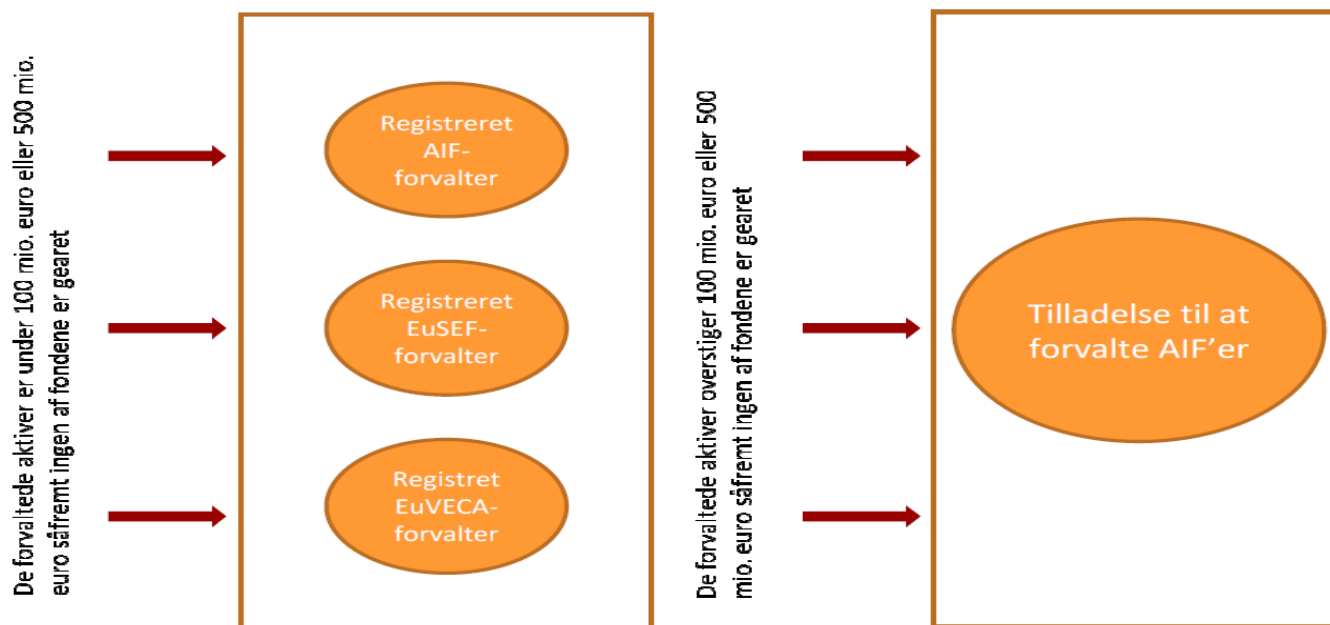
- Dvs. ordet ”Alternativ” skal forstås i modsætning til UCITS.
- En UCITS (Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities) = Investeringsforeninger.
- VIGTIGT: Investeringsordninger er omfattet af FAIF-loven, uanset:
 - Ordningens juridiske struktur.
 - Hvad pengene bliver investeret i.
 - Hvilke typer af investorer ordningen modtager penge fra.

Hvad er en FAIF?

- En FAIF (Forvalter af Alternative InvesteringsFond) er enten (i) en enhed der forvalter en eller flere FAIF'ere, eller (ii) en selvforvaltende AIF.
- FAIF-loven § 4 *"Hvis en AIF ikke er omfattet af en aftale om at blive forvaltet af en FAIF, der er meddelt tilladelse eller registreret som forvalter er AIF'en selvforvaltende"*
- Dvs. en selvforvaltende AIF = FAIF
- Efter den 22. juli 2014 skal alle danske AIF'er enten have en registreret/tilladt forvalter eller være registreret/tilladt som selvforvaltende .
- Manglende overholdelse heraf kan og vil udløse dagbøder og i yderste konsekvens fængselsstraf for ledelsen i AIF'er uden en forvalter.

Hvad betyder det om man er omfattet af loven eller ej?

- Hvis man er omfattet af loven skal man have en forvalter eller være selvforvaltende.
- Forvalteren/selvforvalteren skal enten være registreret eller have tilladelse (graf udarbejdet af Finanstilsynet):



Hvad er forskellen på at være registreret og have tilladelse?

Registrerede forvaltere

- Skal lade sig registrere hos Finanstilsynet og løbende indsende enkelte nøgletal m.v.

Forvaltere med tilladelse

- Underlægges (med enkelte modifikationer) den samme form for tilsyn som finansielle virksomheder, dvs.:
 - Fuld rapporteringspligt til Finanstilsynet samt inspektioner m.v.
 - Særlige minimumskapitalkrav (dog maksimalt 10 mio. Euro).
 - Ledelse skal være "Fit & Proper".
 - Ejere (og ledelsen heri) af mere end 10 % skal være "Fit & Proper".
 - Regler om ledelsesaf lønning (fsa. variabel løn) samt måltal og politikker for kønsmæssig sammensætning.
 - Skriftlige forretningsgange på en lang række områder (opgørelse af startkapital, risikostyring, likviditetsstyring, interessekonflikter, værdiansættelse, markedsføring osv.).
 - Lovpligtig aftale med en depositar.
 - Lovpligtig erhvervsansvarsforsikring samt lovpligtig due diligence ved køb af aktiver.
 - Osv.

Hvorfor har det betydning for ejendomsbranchen?

- **Se Finanstilsynets ”Spørgsmål – Svar” vedr. FAIF-Loven:**

- Er 10-mands kommanditselskaber undtaget af FAIF-loven?

”Nej, der gælder ingen særskilt undtagelse for 10-mands kommanditselskaber.”

- Er ejendomsselskaber omfattet af FAIF-loven?

”Hvorvidt et ejendomsselskab er omfattet af loven vil typisk afhænge af selskabets aktiviteter. Hvis selskabets primære aktiviteter og organisation er fokuseret på drift af ejendomme, herunder bl.a. administration, sikring af udlejning og vedligeholdelse, vil selskabet typisk være undtaget for loven. Er selskabets aktiviteter og organisation derimod i overvejende grad rettet mod investering i og udvikling af ejendomme, vil selskabet typisk være omfattet af loven. At et selskab udfører driftsrelaterede opgaver undtager ikke selskabet fra loven, hvis selskabets fokus primært er på investering i og udvikling af ejendomme.”

- Er enheder, der alene varetager ejendomsadministration omfattet af FAIF-loven?

”Nej, en enhed der alene varetager ejendomsadministration i form af funktioner relateret til ejendommens daglige drift og tilsyn med ejendommen og dens installationer og vedligeholdelsesudførelse samt vedligeholdelsesplanlægning mv. vil ikke være omfattet af FAIF-loven.”

Hvorfor har det betydning for ejendomsbranchen?

- **Se Finanstilsynets ”Spørgsmål – Svar” vedr. FAIF-Loven:**

- Vil byggevirksomheder og ejendomsudviklere, der i kortere eller længere perioder har ejendomme på egen (koncern-) balance med henblik på et senere salg være omfattet af FAIF-loven?

”Nej, såfremt hovedaktiviteten i selskabet er produktion eller opførelse af ejendomme, og erhvervelsen af ejendomme udgør en ikke-væsentlig del af selskabets samlede aktivitet, vil selskaber af denne type ikke være omfattet af FAIF-loven. Denne type selskaber vil i stedet være at opfatte som erhvervsvirksomheder jf. bekendtgørelse om alternative investeringsfonde § 3, nr. 2.”

- **FAIF-Bekendtgørelsens § 3 : Sondring mellem ”Erhvervsvirksomheder” og ”Alternative InvesteringsFonde”.**
- **Konklusion :** Der er mange ejendomsselskaber, der er AIF'er uden at de formentlig er klar over det.
- **Finanstilsynet håndhæver – endnu – ikke loven strengt, men vent til foråret!**
- **For mange ejendomsselskaber vil registrering være tilstrækkeligt, idet aktiverne udgør mindre end 750 mio. kr.**

Kontaktoplysninger



Henrik Puggaard

Advokat, partner, MBA

E-mail: hpu@lett.dk

Dir. Tlf.: 33 34 08 30

Mobil: 22 67 82 60

<http://www.lett.dk/default.aspx?id=997&EmployeeID=468>



København

Rådhuspladsen 4
DK-1550 København V

Aarhus

Vester Allé 4
DK-8000 Aarhus C

LETT Advokatpartnerselskab, CVR 35 20 93 52, lett@lett.dk