

Redegørelse om påbud til Koncenton A/S for overtrædelse af FAIF-loven

1. Indledning

Koncenton A/S (Koncenton) er en forvalter af alternative investeringsfonde (FAIF) med tilladelse, jf. § 11, stk. 3, i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven). Koncenton forvalter en række alternative investeringsfonde (AIF'er) i form af ejendomsfonde, herunder Koncenton Frensborg A/S (fonden).

Koncenton udbød i august 2019 fonden som en AIF, der skulle investere i et konkret ejendomsprojekt. Projektet udviklede sig ikke som planlagt ifølge prospektet, idet der ikke forelå en byggetilladelse den 1. oktober 2019, som den indgåede aftale mellem sælger af ejendommen og fonden var betinget af. Som konsekvens heraf bortfaldt aftalen med sælger. Efterfølgende forhandlede Koncenton med sælger om en væsentlig reduktion af fondens projekt. Forhandlingerne skete uden inddragelse af investorerne, som først blev oplyst om bortfaldet af projektet 16 måneder senere samt de førte forhandlinger.

Finanstilsynet anmodede Koncenton om en redegørelse for forløbet og har på baggrund af den konstateret, at Koncenton i forbindelse med udbuddet og forvaltningen af fonden har overtrådt FAIF-loven.

2. Sammenfatning

Aftalen mellem sælger og fonden var betinget af, at en byggetilladelse blev opnået inden en bestemt dato. Byggetilladelsen blev ikke givet inden for fristen, ligesom der ikke blev aftalt en forlængelse af aftalen med henblik på projektets fortsatte gennemførelse. Risikoen for projektets gennemførelse forøgedes derfor væsentligt. Investorerne blev først 16 måneder senere orienteret om, at aftalen var bortfaldet.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton regelmæssigt at oplyse investorerne i de AIF'er, som Koncenton forvalter, om AIF'ens aktuelle risikoprofil og de risikostyringssystemer, herunder mitigerende tiltag, som Koncenton benytter til at styre fondens risici, jf. § 64, nr. 3, i FAIF-loven.

Der blev først næsten to år efter rapporteret til Koncentons bestyrelse om fristoverskridelsen, bortfaldet af aftalen mellem sælger og fonden samt den forøgede risiko.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at sikre, at risikostyringsfunktionen løbende rapporterer til selskabets bestyrelse om det aktuelle risikoniveau for hver af de forvaltede AIF'er for at sikre, at der ved forøget risiko omgående kan træffes passende foranstaltninger, jf. § 24, stk. 1, i FAIF-loven smh. m. artikel 39, stk. 1, litra e, i den delegerede forordning nr. 231/2013.

En FAIF skal have en effektiv virksomhedsstyring, herunder skriftlige forretningsgange for alle væsentlige aktivitetsområder. Bestyrelsen i AIF'er organiseret som kapitalselskaber har en række selskabsretlige forpligtelser, som det er væsentligt, at Koncenton som forvalter understøtter. Koncenton har ingen skriftlige forretningsgange, der understøtter bestyrelsen i AIF'er under forvaltning i efterlevelsen af sine selskabsretlige forpligtelser.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at sikre en effektiv virksomhedsstyring med skriftlige forretningsgange for alle væsentlige forretningsområder, herunder en forretningsgang, der understøtter, at bestyrelsen i AIF'er organiseret som kapitalselskaber efterlever deres selskabsretlige forpligtelser, jf. § 27, stk. 2, nr. 3, i FAIF-loven.

Af forvaltningsaftalen mellem fonden og Koncenton fremgår det, at udbyderhonoraret opkræves, når den endelige overdragelsesaftale mellem sælger og fonden er på plads. Koncenton opkrævede udbyderhonoraret i oktober 2019, selv om aftalen med sælger ikke var faldet på plads. Koncenton tilbagebetalte honoraret den 29. juni 2021.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at sikre, at udbyderhonorarer opkræves i henhold til aftalerne med AIF'erne i overensstemmelse med redelig forretningssskik og god praksis inden for forvaltningsområdet og retfærdig behandling af investorerne, jf. § 18, stk. 1, nr. 1 og 6, i FAIF-loven, og i henhold til effektiv virksomhedsstyring og god administrativ praksis, jf. § 27, stk. 2, nr. 2, i FAIF-loven.

Ejendomsprojektet var nøje beskrevet i prospektet, herunder at der skulle opføres i alt 61 boliger i form af 21 lejligheder og 40 rækkehuse. Efter overskridelsen af fristen for byggetilladelse var aftalen mellem sælger og fonden bortfaldet. Sælger ønskede at reducere projektet væsentligt, og Koncenton indgik i forhandlinger med sælger herom, uden at investorerne havde givet Koncenton mandat til forhandlingerne eller var blevet orienteret.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at sikre investorernes tilslutning ved ændringer af et projekt, når ændringerne ligger ud over det, som Koncenton har en klar bemyndigelse til at foretage i overensstemmelse med redelig

forretningskik og god praksis inden for forvaltningsområdet og i henhold til effektiv virksomhedsstyring og god praksis, jf. § 18, stk. 1, nr. 1, og § 27, stk. 2, nr. 2, i FAIF-loven.

Finanstilsynet konstaterede endvidere, at Koncenton ikke havde håndteret interessekonflikter korrekt. Koncenton havde en økonomisk interesse i at få gennemført et reduceret projekt, fremfor at projektet blev opgivet. Et reduceret projekt ville udløse et udbyderhonorar til Koncenton. Investorerne havde derimod en interesse i at få gennemført projektet i overensstemmelse med prospektet, og hvis det ikke var muligt, at blive inddraget i beslutningen om væsentlige ændringer af projektet samt at blive kompenseret for værdiforringende ændringer. Koncenton skal som FAIF kunne identificere interessekonflikter, der opstår imellem Koncenton og de forvaltede AIF'er eller deres investorer, jf. § 23, stk. 2, i FAIF-loven og skal oplyse investorerne herom, jf. § 18, stk. 1, nr. 4, i FAIF-loven.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at sikre, at selskabet træffer alle rimelige foranstaltninger med henblik på dels at identificere og forhindre potentielle interessekonflikter mellem Koncenton og de forvaltede AIF'er, og at identificere, forhindre og styre konkrete interessekonflikter med AIF'erne eller deres investorer, jf. § 23, stk. 1 og stk. 2, i FAIF-loven samt at oplyse AIF'er og investorer i disse om interessekonflikter for at forhindre, at de får negativ indflydelse på AIF'erne eller investorerens interesser, og for at sikre, at AIF'erne behandles retfærdigt, jf. § 18, stk. 1, nr. 4, i FAIF-loven.