

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. Koncenton forvalter en række alternative investeringsfonde (AIF'er) i form af ejendomsfonde, herunder Koncenton Glostrup Smedeland A/S (fonden).

Koncenton udbød i 2021 fonden som en AIF, der skulle investere i et konkret ejendomsprojekt. Projektet udviklede sig ikke som planlagt i projekt materialet. Renten steg i løbet af 2022 væsentligt i forhold til den budgetterede rente. Det medførte, at risikoen ved projektet var væsentligt forøget og afkastet væsentligt formindsket. Dette oplyste Koncenton ikke i tilstrækkeligt omfang bestyrelsen i fonden og investorerne om, hvorved bestyrelsen og investorerne blev frataget deres handlemuligheder.

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

Koncentons søsterselskab, dvs. et andet datterselskab til Koncentons moderselskab, havde indgået en samarbejdsaftale med sælger af en byggegrund om udvikling og salg af et ejendomsprojekt. Koncenton havde kautioneret for søsterselskabets forpligtelser. Parterne i samarbejdsaftalen havde aftalt, hvordan projektet skulle gennemføres, og hvordan gevinsten ved opførelsen af byggeriet og overdragelsen til investorerne skulle fordeles. Aftalen indebar, at Koncentons søsterselskab og sælger skulle dele gevinsten ved projektet ligeligt, idet Koncentons søsterselskab dog ville modtage 75 pct. af en yderligere gevinst, hvis det lykkedes at sælge projektet til en højere pris end den budgetterede. Projektet blev solgt til investorerne til en højere pris end den budgetterede.

Samarbejdsaftalen etablerede en grundlæggende interessekonflikt mellem Koncenton og fonden og dens investorer bl.a. i kraft af, at Koncenton fik et konkret økonomisk incitament til at få investorerne til at betale den højeste mulige anskaffelsespris for projektet, hvor Koncenton som led i sin forpligtelse til at varetage investorerne interesse burde sikre den lavest mulige anskaffelsespris.

Koncenton har hverken forhindret eller mitigeret interessekonflikten, hvor Koncenton således har haft en modsatrettet interesse i forhold til de investorer, hvis interesser de skal varetage.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at udøve sine aktiviteter i overensstemmelse med redelig forretningsskik. Koncenton skal sikre, at selskabet træffer alle rimelige foranstaltninger med henblik på at undgå interessekonflikter med AIF'erne eller deres investorer for at forhindre, at de skader investorenes økonomiske interesser.¹ Koncenton skal undlade at forvalte AIF'er, hvor Koncenton eller koncernforbundne selskaber har indgået samarbejdsaftaler med tredjeparter, som indebærer en risiko for, at Koncenton eller koncernforbundne selskabers økonomiske interesse varetages på bekostning af AIF'erne eller dens investorer, eller som i øvrigt indeholder vilkår, der skaber unødvendige interessekonflikter.

Når der foreligger en interessekonflikt, der ikke er mitigeret, skal investor oplyses for at få mulighed for at inddrage dette i investeringsbeslutningen. Der var ikke i projektmaterialet eller på hjemmesiden oplyst tilstrækkeligt dækkende om indholdet af samarbejdsaftalen til, at investorerne kunne vurdere karakteren og omfanget af interessekonflikten. Desuden var det oplyst, at interessekonflikten blev håndteret ved at oplyse investorerne herom og ved Koncentons overholdelse af sin lovgivningsmæssige forpligtelser til at handle i investorernes interesse. Da det oplyste, ikke udgør en reel håndtering, er oplysningen om håndtering vildledende.

Koncenton har i en tidligere sag den 30. juni 2023 fået påbud om at oplyse AIF'er og investorer i disse om interessekonflikter. Finanstilsynet har derfor gjort Koncenton opmærksom på, at selskabet, inden det påtager sig opgaver, klart og tydeligt og ikke vildledende skal oplyse investorerne om interessekonflikter med en tilstrækkelig detaljeringsgrad til, at investorerne har mulighed for at bedømme, hvilke forholdsregler de eventuelt skal tage for at undgå mulige skadevirkninger, herunder om de skal undlade at foretage investeringen.²

Finanstilsynet har påbudt Koncenton at berigtige de ukorrekte og vildledende oplysninger om ejerforholdene i selskabet, hvori projektet skulle gennemføres og på hjemmesiden om køberetten.³ Berigtigelsen skal ske ved individuel meddelelse til investorerne.

I projektmaterialet var der ikke oplyst ordentligt om vilkårene for, hvornår fonden kunne trække sig fra projektet. Reelt var AIF'ens muligheder for at trække sig fra projektet snævrere end, hvad der er oplyst til investorerne og bestyrelsen.

¹ FAIF-lovens § 18, stk. 1, nr. 1 og 3, sammenholdt med § 23, stk. 1.

² FAIF-lovens § 23, stk. 1 og 3, sammenholdt med § 18, stk. 1, nr. 4.

³ FAIF-lovens § 164, stk. 2, jf. § 23, stk. 3, og § 18, stk. 1, nr. 4.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at beskrive vilkår for en fonds investeringer korrekt for investorerne.⁴

I juni 2022 var risikoen ved projektet steget væsentligt som følge af den betydelige stigning i renten. Koncenton undlod at varetage investorernes interesser ved ikke at oplyse bestyrelsen i fonden om muligheden for at trække sig fra projektet.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at varetage investorernes interesser. Ved væsentlige forøgelser i risikoen for en AIF's projekt skal Koncenton orientere AIF'ens bestyrelse om mulige tiltag til at mindske risici. Koncenton skal desuden sikre sig tilslutning fra AIF'en til at fastholde et projekt, når risikoen forøges væsentligt, og det ifølge indgåede aftaler er muligt ikke at gennemføre projektet.⁵

Koncenton foretog ikke korrekt måling, styring og overvågning af risikoen ved AIF'ens investeringer, herunder markedsrisikoen. Der var ikke opstillet grænseværdier for risikoelementer baseret på relevante stresstest, og selskabet havde ikke forholdt sig til de potentielle konsekvenser ved risiciene. Der var ikke en plan for mitigerende tiltag ved brud på grænseværdierne. Det medførte, at Koncenton ikke forholdt sig konkret til konsekvenserne af renteudviklingen og prisudviklingen på ejendomsmarkedet, herunder risikoen for at den i projektet forudsatte belåningsgrad ikke længere kunne opnås.

Finanstilsynet har derfor påbudt Koncenton at sikre, at risikostyringsfunktionen er i stand til at påvise, måle, styre og overvåge alle risici, herunder konkret udbedre de konstaterede mangler for så vidt angår renterisiko, samt at selskabet foretager relevante stresstest som led i risikostyringen.⁶

⁴ FAIF-lovens § 62, stk. 1, nr. 5, sammenholdt med § 18, stk. 1, nr. 1.

⁵ FAIF-lovens § 27, stk. 1, i FAIF-loven sammenholdt med artikel 17 og 18 i den delegerede forordning nr. 231/2013.

⁶ FAIF-lovens § 24, stk. 1 og 2.