

nehmen, so dass mittelbar, insbesondere in deutsche Gewerbeimmobilien investiert wird. Der deutsche Immobilienmarkt wird von erfahrenen in- und ausländischen Marktteilnehmern positiv eingeschätzt. Somit bestehen entsprechende Chancen auf positive Entwicklung des Portfolios ● Der Emittent bzw. seine 100%ige Tochtergesellschaft haben bis zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe 490 Ankäufe am Zweitmarkt getätigt sowie an zwei Kapitalerhöhungen teilgenommen. Es wurden Beteiligungen an 202 verschiedenen Zielfonds von 40 Anbietern eingegangen, so dass man an der Entwicklung von insgesamt 335 Immobilien partizipiert, die einen durchschnittlichen gewichteten Vermietungsstand von ca. 97 % aufweisen. Somit handelt es sich bei dem Angebot um einen Semi-Blind-Pool, allerdings bereits mit entsprechender Risikostreuung. Die Anschaffungskosten abzüglich Rückflüsse belaufen sich auf 13,1 Mio. €, wobei ca. 50 % der Zielfonds von **Bilfinger**, **Dr. Ebertz**, **WealthCap** und **DWS** verwaltet werden. Aufgeteilt nach Nutzungsarten erfolgte bislang eine Investition in den Bereichen Handel (51 %), Büro (24 %), Spezialimmobilien wie Hotel, Logistik, Senioren-Pflegeheime (16 %), Lager und Nebenflächen (7 %) sowie Wohnen (2 %). Die sieben größten Einzelinvestitionen haben insgesamt einen Anteil von ca. 41 % am bisherigen Portfolio, so dass insgesamt eine breite Risikostreuung eingegangen wird. Die Investitionen des Emittenten erfolgen aufgrund der an den offiziellen Zweitmarktplattformen gestiegenen Preise zunehmend über das Netzwerk der asuco, über Kaufangebote bei bereits eingegangenen Beteiligungen und über bevorrechtigte Kapitalerhöhungen ● Die grundsätzlichen Nachteile von nachrangigen Namensschuldverschreibungen werden beim vorliegenden Angebot wie folgt vermieden: Es ist bspw. ausdrücklich geregelt, dass z. B. die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von einem Jahr und zur Rückzahlung fälliger Namensschuldverschreibungen bzw. Zinszahlungen erlaubt ist. Somit ist u. E. das Risiko überschaubar und eingegrenzt, und der Nachrang wirtschaftlich ohne wesentliche Bedeutung. Darüber hinaus erhalten die Anleger einen jährlichen Geschäftsbericht, der u. a. einen geprüften Jahresabschluss, eine Bestandsanalyse und eine Liquiditätsvorschau umfasst. Auch ist alle drei Jahre eine Informationsveranstaltung geplant, so dass die Anleger damit in punkto Transparenz einem Fondsanleger gleichgestellt sind. Sämtliche Vergütungen sind festgelegt und die Mittelverwendung ist zweckgebunden, so dass ebenfalls keine klassische Unternehmensfinanzierung von Personal- oder Sachkosten erfolgt ● Die voraussichtliche Laufzeit beträgt 10 Jahre zzgl. einer

Verlängerungsoption um 1 x 2 Jahre. Einer daran anschließenden Verlängerungsoption von 8 x 1 Jahr können die Anleger jeweils individuell widersprechen. Die Namensschuldverschreibungen sind mit variablen Zinszahlungen von bis zu 6 % p. a. sowie Zusatzzinsen von bis zu 5 % p. a. ausgestattet. Durch die besondere Struktur der Namensschuldverschreibung partizipieren die Anleger zu 100 % damit an den laufenden Einnahmen und Ausgaben des Emittenten sowie an dem Wertzuwachs der Zielinvestments auf einen Maximalbetrag von 11 % p. a. gedeckelt ● Die Prognoserechnung sieht gemäß mittlerem Szenario Zinsen und Zusatzzinsen in Höhe von ca. 5,8 % p. a. von 2017 bis 2021 vor, ca. 5,9 % p. a. von 2022 bis 2025 sowie ca. 28,7 % in 2026, jeweils bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen (insgesamt ca. 81,2 %) ● Bei einem Emissionskapital von 30 Mio. € zzgl. Agio sowie Eigenkapital des Emittenten (zusammen genommen 30,925 Mio. €) entfallen auf die Anschaffungskosten der Zielinvestments inkl. fremder Erwerbsnebenkosten 28,45 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 94,833 % bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibungen, so dass die Weichkostenbelastung (insbesondere Vermittlungsprovision und Ankaufsabwicklung) vergleichsweise gering ist. Die laufende Vergütung ist in hohem Umfang erfolgsabhängig und mit 0,32 % p. a. (im mittlerem) Szenario bezogen auf den Nominalbetrag der Namensschuldverschreibung vergleichsweise günstig. Eine positiv auffallende konzeptionelle Besonderheit besteht darin, dass bei Fälligkeit der Namensschuldverschreibungen neben einer positiven erfolgsabhängigen Vergütung (bei durchschnittlich mehr als 7 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen) auch eine betragsmäßig gedeckelte negative erfolgsabhängige Vergütung bei durchschnittlich weniger als 4,5 % p. a. Zins- und Zusatzzinszahlungen vereinbart ist. Somit bestehen gleichgerichtete Interessen von Anbieter und Anlegern ● Nach der Prognose des Emittenten reichen die liquiden Mittel zur Rückzahlung der fälligen Namensschuldverschreibungen zum Nominalbetrag nicht aus. Die Planung des Emittenten sieht vor, dass die Rückzahlungsansprüche daher aus der zu bildenden Rückzahlungsreserve, aus den Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, der teilweisen Veräußerung von Zielinvestments und/oder der Emission von weiteren Namensschuldverschreibungen sowie durch die Aufnahme von vorrangigem Fremdkapital erfolgen.

'k-mi'-Fazit: Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung der verantwortlichen Personen im Bereich Immobilieninvestments sowie der extrem breiten Risikostreuung ist das Angebot zur Beimischung gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater Intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH Intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank Intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment Intern
inside track (USA)