Asset Based Investments | Immobilien

PROJECT Wohnen 14

PROJECT Investment

DEXTRO GROUP GERMANY

RISIKOEINSTUFUNG: RK4

RATINGKLASSE: AA-

ÜBERBLICK

Die als Blindpool konzipierte Investmentgesellschaft investiert das eingeworbene Kommanditkapital unter Beachtung der Investitionskriterien mittelbar in Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekte in Deutschland. Die Anbieterin dieses Beteiligungsangebots ist seit Ihrer Gründung in der Assetklasse Immobilien bzw. Immobilienprojektentwicklung tätig und kann einen insgesamt positiven Track Record der laufenden Anlageangebote nachweisen. Laut dem prospektierten Investitions- und Finanzierungsplan sollen rund 15,7 Mio. Euro eingeworben werden. Die Substanzquote liegt mit rund 85% des Fondsvolumens inkl. Agio im Marktdurchschnitt. Das Investitionskapital soll zum Erwerb von min. zehn Objekten und in min. drei Metropolregionen in Deutschland eingesetzt werden. In- und Reinvestitionen aus erzielten und thesaurierten Verkaufslösen finden laufend statt. Die durchschnittliche erwartete Rendite auf Ebene der Objektgesellschaften soll 12% p.a. betragen. Die Laufzeit des Beteiligungsangebots beträgt rund neun Jahre.

SWOT PROFIL

STÄRKEN
- Erfahrene Projektpartner
- Hohe Kompetenz des Zielfond-Managements
- Potenter Markt

SCHWÄCHEN
- Geringe Diversifikation über Asset-Typen

CHANCEN
- Investition in die renditeträchtigste Phase der Immobilienprojekte
- Investition in Asset-Typ mit höchsten Renditeerwartungen

RISIKEN
- Verfügbarkeit von attraktiven Projekten
- Geringe Diversifikation über Asset-Typen
- Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken

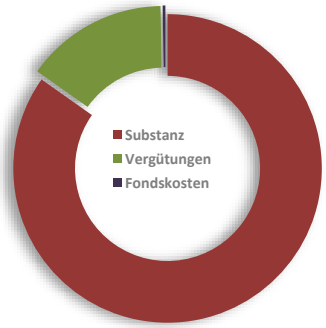
FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN	
Emissionsjahr	2014
Fondswährung	EUR
Emissionskapital	EUR 15.000.000
Agio	EUR 750.000
Fremdkapital	EUR 0
Gesamtvolumen ohne Agio	EUR 15.000.000

INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Blindpool	ja
Klasse	Immobilien- bzw. Immobilienprojektentwicklung
Schwerpunkt	Wohnimmobilien
Anzahl der Investitionen	min.10
Standort/-e	min.3 verschiedene Metropolregionen

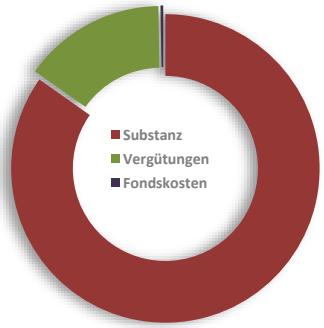
BETEILIGUNGSECKDATEN	
Zeichnungswährung	EUR
Mindestzeichnungssumme	EUR 10.000
Stückelung	EUR 500
Haftungssumme	1% der Pflichteinlage
Unterstellte Beteiligungsdauer	ca. 9 Jahre
Gesamtauszahlung (Prognose)	keine Prognose

BETRIEBSKONZEPT	
Investitionskapital (Prognose)	EUR 12.63.358
Anzahl der Investitionen	min. 10 Investitionen
Ø erwartete Rendite auf Ebene der Objektgesellschaften	12% p.a.
Mieteinnahmen	möglich, jedoch nicht prognostiziert



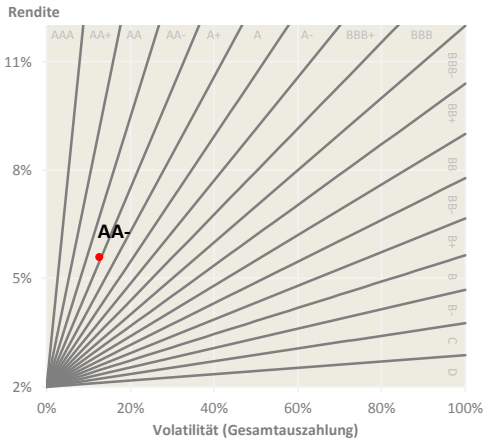
Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Agio

Substanz	84,78%
Vergütungen	14,93%
Fondskosten	0,29%



Mittelverwendung auf Fondsebene inkl. Agio

Substanz	84,78%
Vergütungen	14,93%
Fondskosten	0,29%

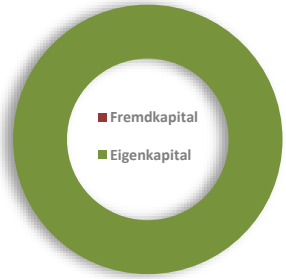


FAZIT

Die angebotene Vermögensanlage ist ein weiteres Angebot der auf dem Markt der Immobilienprojektentwicklungen erfahrenen Anbieterin. Trotz der langjährigen Präsenz der Anbieterin auf diesem Markt bleibt das Risiko der Projektverfügbarkeit über die gesamte Beteiligungslaufzeit das höchste Risiko. Die Investitionskriterien lassen offen, in welchen Metropolregionen Deutschlands Investition stattfinden. Angesicht der aktuellen Attraktivität des deutschen Immobilienprojektentwicklungsmarktes kann die Frage nach konkreten Investitionsorten offenbleiben. Erträge erzielt die Fondsgesellschaft aus Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften. Einnahmen aus Vermietung sind möglich und werden ergebnisrelevant, wenn Objektverkäufe nicht plan- bzw. regelmäßig stattfinden. Insgesamt beträgt die Rendite auf Ebene der Objektgesellschaften konservative 12% p.a. Die Höhe der Vertriebs- und Fondsnebenkosten sowie die Höhe der laufenden Kosten können als angemessen bewertet werden. Die Desinvestitionsstrategie sieht unter anderem Verkäufe von Immobilien an Privatpersonen vor. Diese Verkaufsstrategie hat eine wesentlich geringere Volatilität im Vergleich zum Verkauf an Kapitalanleger.

INVESTITIONSPHASE

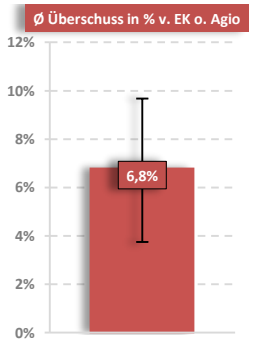
Die als Blindpool konzipierte Investmentgesellschaft plant, rund 15,7 Mio. EUR Kommanditkapital einzuwerben. Dabei beträgt die Substanzquote rund 85% des Fondsvolumens inkl. Agio. Die Substanzquote in dieser Höhe lässt als marktdurchschnittlich bewerten. Dementsprechend ist auch die Höhe der Vertriebsvergütungen und Fondsnebenkosten angemessen. Das eingeworbenen Kommanditkapital sollte gemäß den Investitionskriterien über Beteiligungsgesellschaften in Objektgesellschaften und somit mittelbar in Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekte investiert werden. Die prospektierten Investitionskriteiren sind allgemein gehalten, im wesentlichen aber angemessen.
Die Investitionskriterien der Investmentgesellschaft untersagen die Aufnahme von Fremdkapital auf allen drei Ebenen: Investment-, Beteiligungs- und Objektgesellschaftebene.
Zum Zeitpunkt der Erstellung der Emissionsprospektes sicn keine Investitionen getätigt worden. Gemäß den Investitionskriterien sollte das eingeworbene Kommanditkapital zum Erwerb von min. zehn Objekten in min. drei deutschen Metropolregionen eingesetz werden. Der Investitionsschwerpunkt sollte laut Investitionskriterien auf Wohnimmobilien gelegt werden.



	In % v. Gesamtzeichnungsvolumen inkl. Agio
Fremdkapital	0,00%
Eigenkapital	100,00%

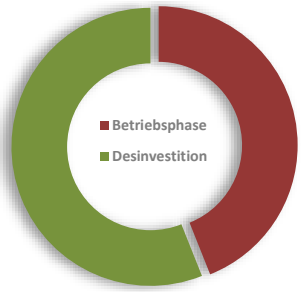
BETRIEBSPHASE

Erlöse aus Veräußerungen von Beteiligungen an Objektegesellschaften stellen Einnahmen der Investmentgesellschaft dar. Auf Wunsch des Anleger können Erträge thesausiert werden. Diese Erträge können von der Investmentgesellschaft reinvestiert werden. Die Objektgesellschaften erzielen ihrerseits Erträge aus Verkäufen von Immobilien bzw. Immobilienentwicklungsprojekten. Die erwartete Rendite auf Ebene der Objektgesellschaften beträgt 12% p.a. und ist u.E. konservativ. Ferner sind Einnahmen aus Vermietung von Immobilien möglich, die unmittelbar nach ihrer Fertigstellung keinen Käufer finden. Diese Einnahmequelle betachtet die Anbieterin als zweitrangig.
Die Höhe der laufenden Gesamtkosten lässt sich als dem Aufwand angemessen bezeichnen.



DESINVESTITIONSPHASE

Eine explitzite Desinvestitionsphase ist nicht vorgesehen. Desinvestitionen bzw. Re- und Investitionen finden laufend statt. Die Anbieterin verzichtet auf eine Datstellung einer Verkaufsprognose bzw. der Wertentwicklung von Immobilien. Aufgrund dieses Konzepts ist die Veräußerungsrentabilität u.E mit einer hinreichender Sicherheit nicht prognostizierbar. Zumal die Desinvestitionsstragetie unter anderem Veräußerungen von Immobilien an Privatpersonen vorsieht. Diese Strategie hat eine wesentlich geringere Volatilität im Vergleich zum Verkauf an Kapitalanleger, da die Abhängigkeit von Marktentwicklung geringer ist.

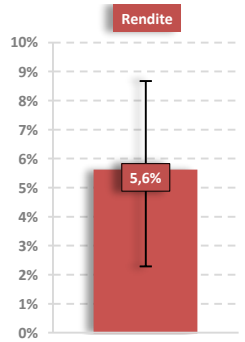


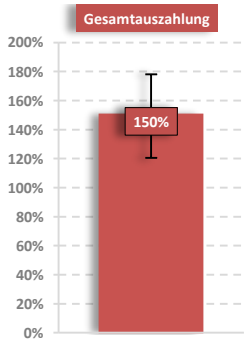
	Kumulierte Auszahlungen in % v. Kommanditkapital
Betriebsphase	65,99%
Desinvestition	84,13%

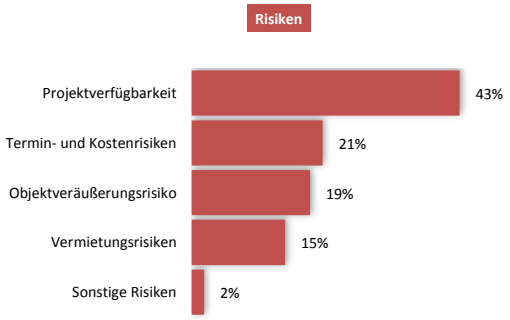
EXTERNE EINFLÜSSE

Die Investitionen erfolgen ausschließlich in Deutschland. Investitions- und Beteiligungswährung ist Euro. Die Aufnahme vom Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Die Währungsrisiken und Risiken aus Aufnahme von Darlehen sind nicht gegeben. Sonstige externe Einflüsse sind u.E. nicht maßgeblich.

KENNZAHLEN UND RISIKEN







Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin.

RISIKOEINSTUFUNG

Qualitative Faktoren

Konzeptionelle Rahmenbedingungen

Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben.
Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen konservativ.

Laufendes Risikomanagement

Laufendes Risikomanagement ist vorgesehen. Das Risikomanagementsystem und konnte als dem Vorhaben angemessen bewertet werden.

Leistungsbilanz/Erfahrung des Initiators

Die vorliegende Leistungsbilanz 2012 bestätigt insgesamt die hohe Platzierungs- und Investitionskraft der Anbieterin. Der vorzeitige Verkauf von zwei Gesellschaften mit jeweils positiven Ergebnis weist auf ein funktionierendes Risikomanagementsystem und hohe Asset- und Managementkompetenz der Anbieterin.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität/Prognoserisiko

Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Niveau der Marktvolatilität.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

ERGEBNIS:	RK 1	RK 2	RK 3	**RK 4**	RK 5

Haftungsausschluss
In der vorliegenden Dextro Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von Dextro Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser Dextro Stabilitäts-Analyse© dienen ausschliesslich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des anlysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigte Verkaufsprospekt.
Sofern für diese Dextro Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. Dextro Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.
Alle in dieser Dextro Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.
Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von Dextro Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei Dextro Group.
Haftungsansprüche gegen Dextro Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Dextro Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.
Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Dextro Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von Dextro Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:
Dextro Stabilitäts-Analysen werden ohne vorheringen Auftrag des Anbieters oder Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die Dextro Group dem Anbieter oder dem Emittenten einfache Nutzungsrechte auf die Analyse an.

Darmstadt, Januar 2013