

ProCompare Newsletter 07/2011

Herzlich Willkommen zum 198. Newsletter der ProCompare GmbH

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und Studieren der nachfolgenden Auswertung aus der Datenbank der ProCompare GmbH.

Die Übersichten erfüllen nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Anzeige : Hamburg, 09.03.2011

Immobilieninvestments für Ansparer



Karsten Ewert
Geschäftsführer

Mit einem Fondsvolumen von mehr als 3 Milliarden Euro (bei einem Zuwachs von rund 40 Prozent) stellten Immobilienfonds mit inländischen Objekten auch 2010 wieder das stärkste Segment im Bereich der Geschlossenen Fonds dar. Nach meiner persönlichen Einschätzung wird sich hieran auch 2011 nichts ändern, zumal aktuell mehrere junge Emissionshäuser mit durchaus erfolgversprechenden Konzepten das Parkett als neue Player betreten haben und die Palette der Inlands-Immobilienfonds deutlich erweitern. Vielleicht noch kein klassischer "alter Hase", zumindest aber ein erfahrener Marktteilnehmer, ist die Bamberger PROJECT-Gruppe, die unlängst eine gesellschaftsrechtliche Trennung in eine Fonds-Gruppe für die Aufbereitung und den Vertrieb von Beteiligungsangeboten und in eine Immobilien-Gruppe als Kompetenzträger vollzogen hat, die gemeinsame Arbeit aber unabhängig hiervon in gewohnter Form fortsetzen wird. Parallel zu Fonds für Einmalanleger legt die PROJECT-Gruppe seit 2003 auch Ansparfonds auf.

Lange hielt sich die Wertschätzung von Ansparfonds bei Analysten stark in Grenzen. Auf Grund der rätierlichen Einzahlungen liegen die Verwaltungskosten über denen traditioneller Einmalzahler-Fonds. Zudem fällt der Emissionskostenanteil (bezogen auf die eingezahlten Einlagen) konzeptbedingt anfangs überdurchschnittlich hoch aus. Auch erfolgen Investitionen oftmals erst zeitverzögert sobald ausreichende Mittel für ein Investment eingezahlt sind. Beim aktuellen PROJECT-Ansparfonds wurde nachgewiesen, dass durchaus bereits sehr zeitnahe Investitionen möglich sind, sofern – wie im vorliegenden Fall – parallele Investitionen mit Einmalzahler-Fonds erfolgen. Auch in Bezug auf die Fondskosten wurde Zurückhaltung geübt. Unternehmerische Beteiligungen eignen sich ganz grundsätzlich nicht für Kleinanleger, auch wenn dies durch überschaubare Einzahlungsraten suggeriert werden könnte. Der Vertrieb ist hierfür weiter zu sensibilisieren. Für Investoren mit einem bereits breit gestreuten Anlageportfolio können anlegerfreundlich konzipierte Ansparfonds aber auch (oder durch die rätierlichen Einzahlungen vielleicht gerade) eine sinnvolle Möglichkeit zur sukzessiven Portfolioerweiterung darstellen. Im Anhang des Newsletters können Sie unsere (auf Grund der erfolgten Investitionen aktualisierte) Bewertung des PROJECT REAL EQUITY Fonds 9 einsehen.

Folgende Fonds wurden in den vergangenen Wochen von Invest-Report mit "sehr gut" bewertet:

BVT: BVT-CAM Private Equity Global Fund IX
Dr. Peters: DS-Fonds Nr. 137 Flugzeugfonds XII
Hanseatic Kapitalpartner: Hanseatic Wertstrategie – Retail Select
IFK Sachwertfonds Deutschland 2
ÖKORENTA: Neue Energien V
PROJECT-Gruppe: PROJECT REAL EQUITY Fonds 9 + 10
UBG - Mezzanine Fonds 1
United Investors: Metropolitan Estates Berlin
Voigt & Collegen/Sustainable Ship Invest: MS „Nordic Stavanger“

Invest-Report
UNABHÄNGIGE BEWERTUNG VON KAPITALANLAGEN

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30
22607 Hamburg

Tel.: 040 – 81 95 66 31

Fax: 040 – 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Homepage: www.invest-report.de

Mit freundlicher Empfehlung

Dipl. Ing. Peter Tamms
Geschäftsführender
Gesellschafter

Andreas Meißner
Projektleiter

Mathias Sachse
Leiter Research

Miriam Ruhland
Assistentin der
Geschäftsleitung

Aktuelle Zahlen zur ProCompare-Datenbank

Verzeichnete Initiatoren auf www.leistungsbilanzvergleich.de	1.483	(+ 5)
Verzeichnete Fonds auf www.leistungsbilanzvergleich.de	12.355	(+ 11)
Erfasste Prognosen zu den einzelnen Fonds	8.777	(+ 11)
Verzeichnete Presstexte im Pressetool	21.729	(+36)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2008	3.315	(+ 0)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2008	159.901.901.276 €	(+0 €)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2009	2.840	(+ 18)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2009	141.772.252.519 €	(+ 148.057.646 €)

Neu erfasste Leistungsbilanzen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

Aktuell liegt keine Leistungsbilanz zur Erfassung vor.

EEH	Leistungsbilanz 2009	Datenaktualisierung
Windwärts	Leistungsbilanz 2009	erweiterten ProCompare-Standard erfüllt

Neu erfasste Prognosen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

GLS Gemeinschaftsbank	Green City Energy	MPC
GLS Klima-Genussrecht Bayern	Solarpark 2007	Deutschland 09

Neues vom Markt der Geschlossenen Fonds

Die nachfolgende Tabelle berücksichtigt alle uns bekannt gewordenen Fonds, die in den letzten Wochen platziert wurden, beziehungsweise sich in Konzeption oder Emission befinden :

Fonds in Konzeption	Fonds in Emission	Fonds in Realisierung
ECI - US Öl- und Gasfonds 10	GLS - GLS Klima-Genussrecht Bayern	DFH - 096 Börse/Landesjustizzentrum Stutt.
Eurokuranz - Silkroad Trade Protect	KGAL - 236 SkyClass 54	Nano Global Investors 01 (Rückabwicklung)
GSI - Solarfonds Deutschland 02	MPC - Deutschland 09	Real I.S. - Bayernfonds AeroGarant 04
NGF Next Generation Funds - Immofonds 01	OekoRenta - Neue Energien 06	
reconcept - Solar Spanien	P & R - Angebot Nr. 3007	
	Selfmade Capital - Emirates 07	
	Shedlin - Portfoliofund 02	

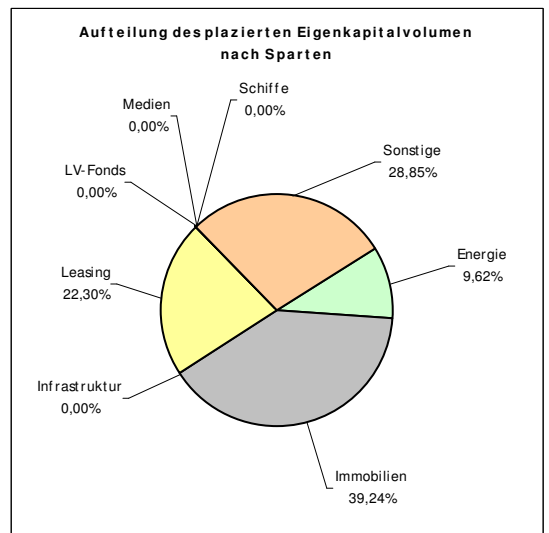
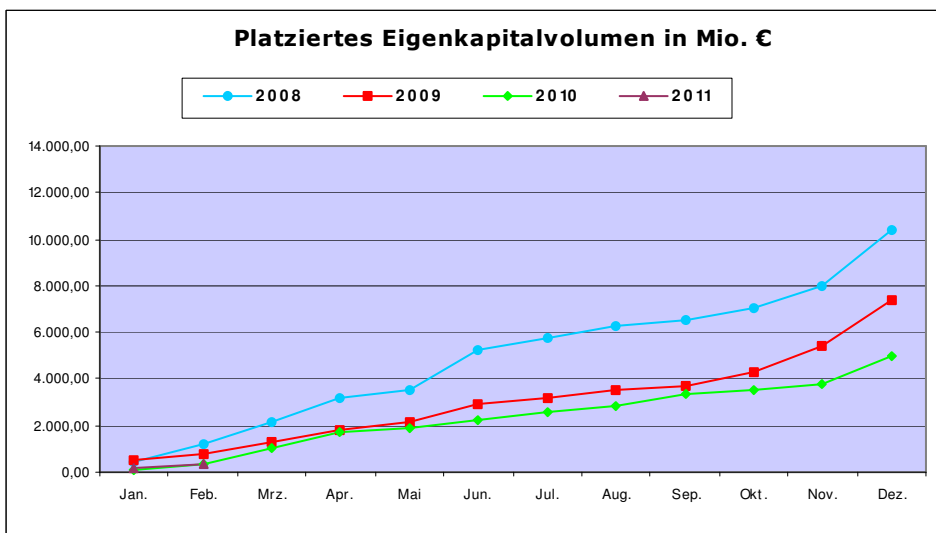
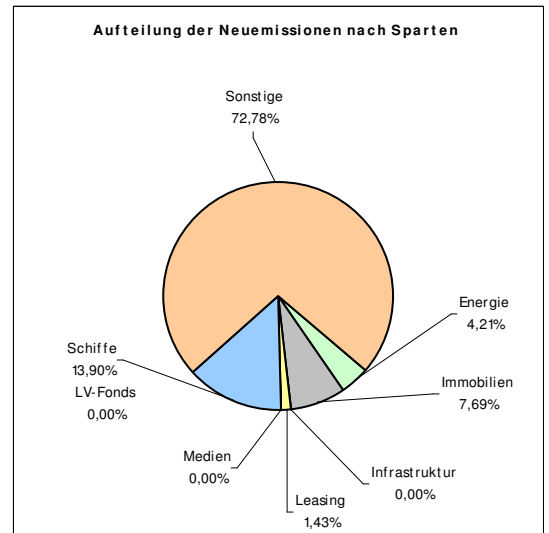
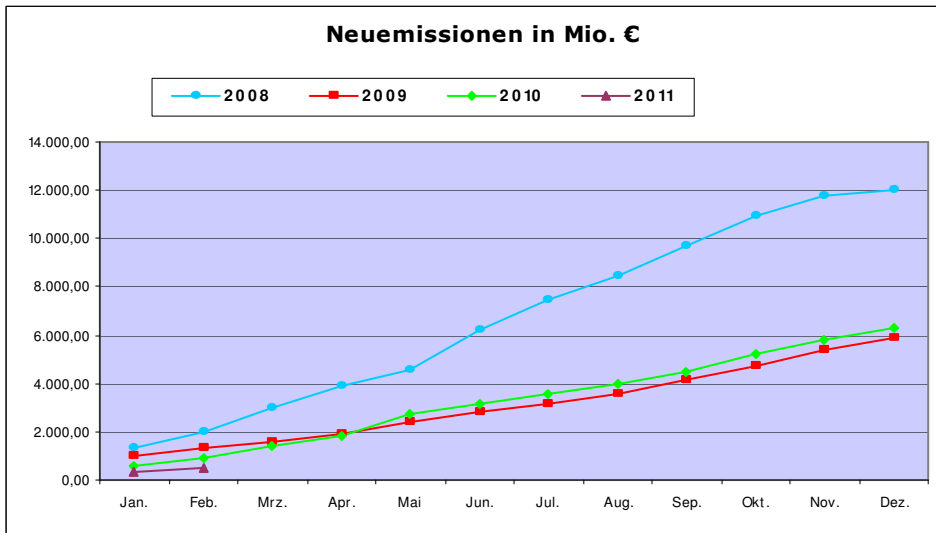
Rating- und Analyseübersicht

Nachfolgende Tabelle listet die aktuellen Rating- und Analyseergebnisse der letzten Wochen sortiert nach Fonds auf:

Initiator	Fonds	Analyst	Ergebnis
Actiba	Immobilien Süddeutschland 01	Scope	BB-
BUSS	Containerfonds Global 09	Kapital Markt-intern	neutral
Buss	Schiffsfonds 04 MS BC Hamburg	fondstelegramm	neutral
EEH	MS Simone	fondstelegramm	neutral
Immac	Pflegezentren Autria 02	Kapital Markt-intern	neutral
MCE	MCE 07 Sternenflotte	G.U.B.	+++
Primus Valor	Immochance Deutschland 04	Scope	A-
Sontowski + Partner	RegioFonds Süddeutschland 08	Scope	BBB+

Eigenkapitalvolumen 2011

Die nachfolgenden Graphiken stellen das Eigenkapitalvolumen der Neuemissionen / Platzierungen im Vergleich von 2008, 2009, 2010 und 2011 dar. Des Weiteren sehen Sie eine Aufschlüsselung nach Sparten des kumulierten Eigenkapitalvolumens sowie den Vergleich nach Sparten bezogen auf das Jahr 2011 per Monatsultimo.



Kumuliert platziertes Eigenkapital per Stichtag nach Sparten				
	aktueller Stand	Stand per 28.02.2010	Differenz	in %
Energie	34.990.000 €	34.340.000 €	650.000 €	1,89%
Immobilien	189.300.000 €	61.660.000 €	127.640.000 €	207,01%
Infrastruktur	0 €	27.200.000 €	-27.200.000 €	0,00%
Leasing	81.150.000 €	7.180.000 €	73.970.000 €	1030,22%
LV-Fonds	0 €	0 €	0 €	0,00%
Medien	0 €	0 €	0 €	0,00%
Schiffe	0 €	99.770.000 €	-99.770.000 €	< 100 %
Sonstige	104.970.000 €	133.030.000 €	-28.060.000 €	-21,09%
Alle	410.410.000 €	363.180.000 €	47.230.000 €	13,00%

PROJECT REAL EQUITY Fonds 9

- aktualisierte Fassung -

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensverwaltungen mbH, Bamberg.

Beteiligungsangebot:

Anleger beteiligen sich über den Treuhänder am Fonds. Dieser investiert in einen - eigens für die Beteiligungsgesellschaft gegründeten - Zielfonds. Dieser investiert über Projektentwicklungsgesellschaften in Grundstücke und Immobilien, um diese zu entwickeln, zu sanieren und wieder zu veräußern.

Mindestbeteiligung:

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio. Die Einzahlung erfolgt durch eine Einzeleinlage und monatliche Ratenzahlungen über 9, 12 oder 15 Jahre. Die Einzeleinlage beträgt rund 15 Prozent der Nominaleinlage (variiert je nach Ratenzahlungsdauer) plus Agio. Sonderzahlungen von mindestens 1.000 Euro zur Verkürzung der Ratenzahlungsdauer sind jederzeit möglich.

Investitionskonzept:

Der Fonds investiert in Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen und evtl. auch in europäischen Metropolregionen. Die Objekte werden nicht langfristig gehalten, sondern entwickelt und anschließend mit Gewinn veräußert. Es erfolgt eine Konzentration auf die Segmente Objekt-Umstrukturierung ("Value Added") und Neubau ("Opportunity"). Geplante regionale Schwerpunkte sind zunächst die Standorte Berlin/Potsdam und Nürnberg/Fürth/Erlangen. Zur Erhöhung der Rendite ist eine mehrmalige Reinvestition der Rückflüsse vorgesehen. Die Investitionskriterien verlangen u. a. eine gesicherte Eigenkapitalfinanzierung, zu erwartende Mindestrenditen der Projekte, externe Wertgutachten ab Einzelinvestitionen von einer Million Euro und eine umfassende Objektprüfung (Due Dilligence) inkl. einer schlüssigen Exitstrategie im Vorwege. Es erfolgt kein vorgeschalteter Immobilien-Zwischenhandel durch die PROJECT-Gruppe. Bereits kurz nach dem Vertriebsstart wurden die beiden ersten Investitionen getätigt.

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital der Anleger. Das angestrebte Kommanditkapital be-

trägt 50 Millionen Euro. Mindestens sollen jedoch 10 Millionen Euro erworben werden. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht.

Investition:

Im Investitionsplan wird von einem Kommanditkapital von 10 Millionen Euro ausgegangen. Bezogen auf das Gesamtvolumen inkl. Agio sollen rund 85,7 Prozent in den Zielfonds eingelegt werden. Der Rest entfällt auf fondsbedingte Kosten wie Eigenkapitalvermittlung inkl. Agio, Prospektierung, Konzeption, Treuhandschaft, Mittelverwendungskontrolle etc.

Laufzeit und Kündigung:

Anleger können in der Beitrittserklärung eine individuelle Beteiligungslaufzeit von 12, 15 oder 18 Jahren wählen. Eine vorherige Kündigung ist nicht vorgesehen. (Allerdings ist eine Verlängerung bis maximal zum Ablauf des 18. Jahres möglich.)

Ergebnisprognose:

Ausschüttungen und Fondsergebnisse werden im Prospekt nicht konkret prognostiziert. Die Gesamt-Vorsteuerrendite auf das Investitionskapital wird zwischen 7 und 10 Prozent p. a. kalkuliert.

Steuerliche Konstellation:

Anleger erzielen mit ihrer Beteiligung "Einkünfte aus Gewerbebetrieb".

Sonstiges:

Treuhandkommanditist und Mittelverwendungskontrolleur ist eine unabhängige Hamburger Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Bei der vorliegenden Bewertung handelt es sich um eine Aktualisierung der Fassung vom 21. September 2010.

Zielgruppe:

Anleger, die zum Vermögensaufbau ratierlich in Immobilienprojekte investieren möchten und sich der unternehmerischen Chancen und Risiken bewusst sind. Das Angebot eignet sich als Beimischung eines gestreuten persönlichen Vorsorgeportfolios.

Der Anbieter:

PROJECT Vermittlungs GmbH

Kirschäckerstraße 25

96052 Bamberg

Telefon: 09 51 / 9 17 90 - 3 30

Telefax: 09 51 / 9 17 90 - 3 33

E-Mail: info@project-fonds.com

Internet: www.project-fonds.com

Zusammenfassendes Ergebnis

Die PROJECT-Gruppe verfügt über umfassende Markterfahrung und kann überzeugende Ergebnisse für ihre bislang abgewickelten Immobilienprojekte vorweisen. Die vorausgegangen Beteiligungsangebote der Fondsreihe sind plangemäß verlaufen. Das Konzept sieht vor, ein auf mehreren Ebenen gestreutes Immobilienportfolio in deutschen Metropolregionen aufzubauen. Die Objekte sollen entwickelt und mit Gewinn veräußert werden. Durch Investitionen aus Eigenkapital entfallen Fremdfinanzierungsrisiken. Da es sich um einen Ansparfonds handelt, können Anleger - die sich der unternehmerischen Chancen und Risiken bewusst sind - auch ohne hohe Einmaleinlage an den überdurchschnittlichen Ertragsperspektiven des interessanten Immobiliensegments partizipieren. Angesichts des erfolgreichen Starts des Fonds mit bereits 2 offensichtlich gut gewählten Immobilieninvestments erfolgte eine Aktualisierung der Invest-Report-Bewertung des Beteiligungsangebotes.

Gesamturteil:

A

(sehr gut)

Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Solide gewachsene und erfahrene Immobiliengruppe. Sehr gute Marktkenntnis und breites Netzwerk in den Zielregionen. Planmäßiger Verlauf der vorausgegangenen Beteiligungsangebote der Fondsreihe. Sehr gute Ergebnisse der bereits vollständig abgewickelten Immobilienprojekte.

Investition und Finanzierung: Keine Fremdfinanzierungsrisiken, da Investitionen auf Fonds- und auf Projektebene ausschließlich aus Eigenkapital erfolgen. Keine Platzierungsgarantie (bisheriger Platzierungsverlauf jedoch erfolversprechend). Konzentration auf bekannte Metropol-Standorte. Sinnvolle Investitionskriterien.

Erfolgsperspektiven: Perspektivreiches Marktsegment, das deutlich höhere Ergebnisse ermöglicht als langfristige Vermietung. Positiver Effekt durch Wiederanlage. Unternehmerische Chancen und Risiken, die breit gestreut werden. Bereits beim Objekterwerb feste Exitstrategie. Vorteile durch Bankenunabhängigkeit.

Sonstiges: Fonds ist in Bezug auf Platzierung und Investitionen bereits erfolgreich angelaufen. Externe Mittelverwendungskontrolle. Leistungsanreiz für PROJECT-Gruppe durch nachrangige Erfolgsbeteiligungen. Kein vorgeschalteter Objekt-Zwischenhandel. Zugang zu attraktivem Marktsegment ohne hohe Einmaleinlage.

Mögliche Risikofaktoren: Grundsätzliche Projektentwicklungsrisiken. Umfang der Portfolio-Diversifikation ist auch vom Platzierungsergebnis abhängig. Beteiligung erfordert Vertrauen in den Initiator (erscheint aber angesichts des bislang erfolgreichen Wirkens vertretbar).

Erfolgreicher Fondsanbieter:

Die 1995 gegründete PROJECT-Unternehmensgruppe verfügt über Erfahrung aus Immobilienprojekten im Volumen von mehr als 500 Millionen Euro. Traditionell erfolgt eine Konzentration auf Standorte, an denen bereits ein starkes brancheninternes Netzwerk aufgebaut worden ist und umfassende Marktkenntnisse bestehen. Geschlossene Fonds werden seit 1998 aufgelegt. Die 15 bisherigen Publikumsbeteiligungen und Private Placements haben ein Gesamtvolumen von mehr als 130 Millionen Euro. Die mittelständische PROJECT-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren fest als unabhängiger Spezialanbieter für eigenkapitalfinanzierte Projektentwicklungen im Markt etabliert. Seit 2003 werden Fonds nach dem vorliegenden Konzept für Einmalzahler und Ansparer aufgelegt. Diese sind bislang erfolgreich verlaufen. Aktuelle Angaben zu den vollständig abgewickelten Projekten bestätigen die Kompetenz des Anbieters und das erfolversprechende Konzept: Die Objektrenditen im Bereich "Value Added" lagen bei 14,64 Prozent p. a., die im Bereich "Opportunity" bei 12,60 Prozent p. a. (vor Kosten der Fondsverwaltung) und damit jeweils klar im zweistelligen Bereich.

Diversifiziertes Immobilienportfolio: Nach gewohntem Konzept standen die konkreten Investitionen bei Veröffentlichung des Emissionsprospektes noch nicht fest. Kurz nach Plat-

zierungsbeginn wurden allerdings bereits Beteiligungen an 2 geeignet erscheinenden Berliner Projektentwicklungen vertraglich fixiert. Hierbei handelt es sich um Wohnimmobilien in Berlin-Mitte und einen Komplex mit Wohn-, Büro- und Gewerbeflächen in Tegel. Die weiteren Investitionen erfolgen sukzessive im Zuge der Einzahlung der Anlegergelder. Durch eine nachgewiesene Projektpipeline und die Bündelung der Fondsmittel mit denen anderer PROJECT-Fonds können die ratierlichen Einlagen der Anleger jeweils relativ zeitnah investiert werden. Die prospektierten Investitionskriterien erscheinen sinnvoll, sind allerdings weit gefasst. Anleger müssen insofern einen entsprechenden Vertrauensvorschuss mitbringen. Im Gegenzug bestehen sinnvolle unternehmerische Freiräume für die PROJECT-Gruppe. Planmäßig erfolgt eine Streuung über verschiedene Nutzungsarten, Anlageklassen (Value Added, Opportunity) und Standorte. Primär sind zunächst die Zielregionen Berlin/Potsdam und Nürnberg/Fürth/Erlangen vorgesehen. Als zusätzliche Standorte wurden Hamburg und München ausgewählt, wo die PROJECT-Gruppe bereits mit sorgfältigen Marktsondierungen befasst ist.

Eigenkapitalfinanzierung:

Da die Finanzierung des Fonds und auch der konkreten Immobilienprojekte aus Eigenkapital erfolgt, bestehen keine Fremdfinanzierungsrisiken. Zudem kann bankenunabhängig

agiert werden, was in Zeiten restriktiver Kreditvergabe ein Vorteil von unschätzbarem Wert ist. Angesichts der Platzierungsstärke des Anbieters erscheint der Verzicht auf eine Platzierungsgarantie vertretbar.

Sonstiges:

Die PROJECT-Gruppe verpflichtet sich, auf einen eigenen Immobilien-Zwischenhandel zu verzichten. Auch ein gegenseitiger Verkauf von Objekten innerhalb der Fonds-Reihen der PROJECT-Gruppe ist ausgeschlossen. Dies reduziert das Potenzial für Interessenkonflikte. Um die Entwicklung der Fonds transparent zu machen, werden regelmäßig Reports zum Entwicklungsstand der Objekte veröffentlicht. Sobald der Zielfonds einen Gewinn von 8 Prozent p. a. auf sein eingesetztes Kapital erhalten hat, partizipiert die PROJECT-Gruppe - erfolgsabhängig gestaffelt - an den Veräußerungsgewinnen der Immobilienprojekte. Hieraus ergibt sich ein entsprechender Leistungsanreiz. Die PROJECT-Gruppe verzichtet freiwillig auf die gesetzlich vorgesehene Befristung der Prospekthaftung auf 6 Monate. Da es sich um einen Ansparfonds handelt, fällt die Kostenquote bezogen auf das eingezahlte Kapital anfangs höher aus. Im Gegenzug ermöglicht die Beteiligung jedoch auch Anlegern ohne große Barreserven den Zugang zu einem sehr attraktiven Marktsegment. Anleger verfügen über ein Sonderkündigungsrecht in bestimmten persönlichen Notlagen.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorenleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.