

ProCompare Newsletter 43/2011

Herzlich Willkommen zum 234. 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.



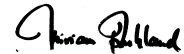
Dipl. Ing. Peter Tamms
Geschäftsführender
Gesellschafter



Andreas Meißner
Projektleiter



Mathias Sachse
Leiter Research



Miriam Ruhland
Assistentin der
Geschäftsleitung

Anzeige : Hamburg, 14.12.2011

Gedanken zum Jahresende



Karsten Ewert
Geschäftsführer

Ausgelöst durch eine überbordende Staatsverschuldung innerhalb der Eurozone, möglicherweise zusätzlich befeuert durch den Beginn eines Finanzkrieges der USA und Englands gegen die Eurozone, kam es ab Mitte des Jahres zu den bekannten Verwerfungen an den Aktien-, Anleihe und Devisenmärkten. Inzwischen erscheint sogar - vor kurzem noch undenkbar - ein Zerfall der Eurozone im Bereich des Möglichen. Die Politiker werden nicht müde, zu beteuern, dies auf jeden Fall verhindern zu wollen ("scheitert der Euro, dann scheitert Europa"). Will man die europäische Gemeinschaftswährung wirklich retten, wird aber kein Weg daran vorbeiführen, die Märkte mit deutlich mehr Liquidität zu versorgen. Trotz der Traumatisierung durch die Hyperinflation der Jahre 1922 und 1923 und des entsprechend hohen Stellenwertes der Geldwertstabilität wird sich auch Deutschland dieser Erkenntnis nicht dauerhaft verweigern können. (Am Rande sei bemerkt, dass die Folgen der Deflationspolitik der 1930er Jahre für Deutschland und die gesamte Welt bekanntlich wesentlich katastrophaler waren als jede Inflation vorher oder hinterher.)

Ich gehe insofern fest davon aus, dass sich die relativ niedrigen Inflationsraten der Vergangenheit nicht dauerhaft konservieren lassen. Die Investition in Sachwerte ist ein geeignetes Mittel, dieser Entwicklung vorzubeugen. Im Jahr 2011 litt die Branche der Geschlossenen Fonds darunter, dass die Verunsicherung durch die Eurokrise auf sie ausstrahlte. So wurden bessere Platzierungsergebnisse verhindert. Gelingt es jedoch, mit Verweis auf die Regulierung der Branche das teilweise in der Öffentlichkeit oder bei einzelnen Journalisten völlig verzerrte Bild eines teuflischen "grauen Marktes" zu korrigieren, so besteht kein Anlass zu dauerhaftem Pessimismus. Anleger, die einer schleichenden Enteignung durch Geldentwertung vorbeugen wollen, müssen in substanzhaltige, renditestarke Sachwerte investieren. Die aktuelle Entwicklung kann daher auch eine Chance für diejenigen Marktteilnehmer sein, die entsprechende Investments anbieten.

Die folgenden Fonds wurden in den vergangenen Wochen von Invest-Report mit "gut" und "sehr gut" bewertet. Eine beispielhafte Analyse können Sie am Ende dieses Newsletters einsehen.

Dr. Peters: DS-Fonds Nr. 139 - Flugzeugfonds XIII
BVT: Top Select V
POC (Proven Oil Canada): Natural Gas 1
BVT: RealRendite Fonds
Grasshopper Investments: Clean Water I Fund
KSH : Energy Fund III

Wir wünschen Ihnen ein schönes Weihnachtsfest sowie Gesundheit, Glück und Erfolg für das neue Jahr!

Invest-Report
UNABHÄNGIGE BEWERTUNG VON KAPITALANLAGEN

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30
22607 Hamburg

Tel.: 040 – 81 95 66 31

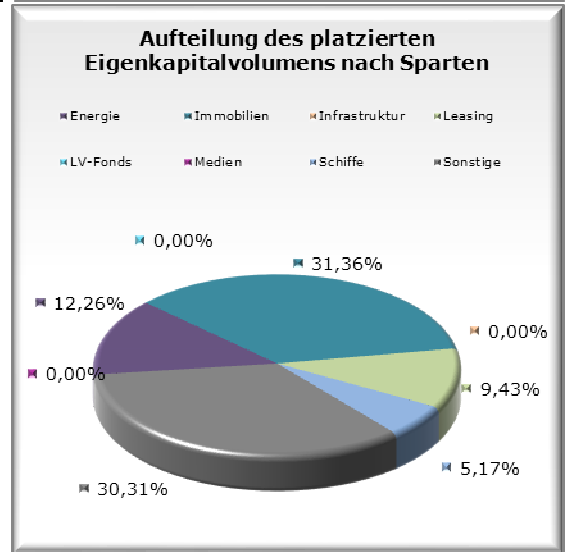
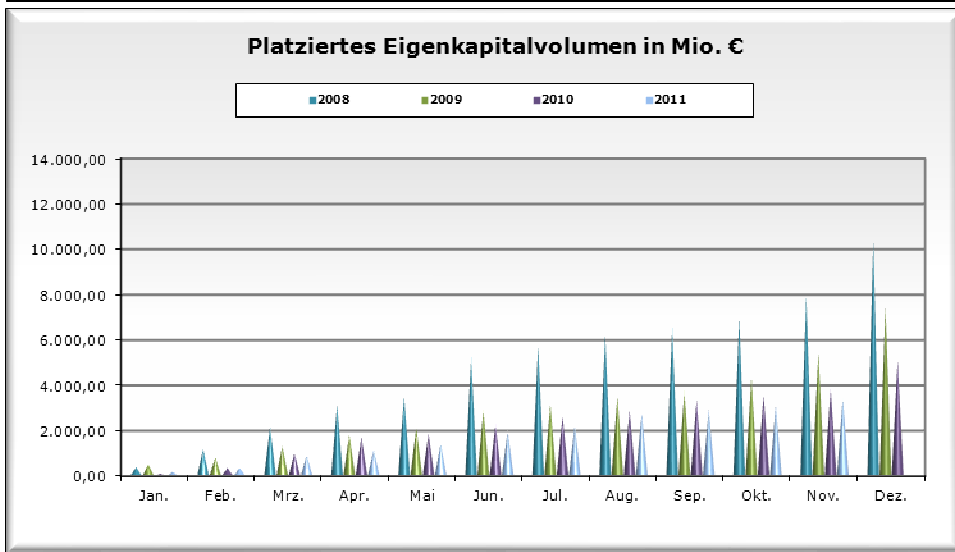
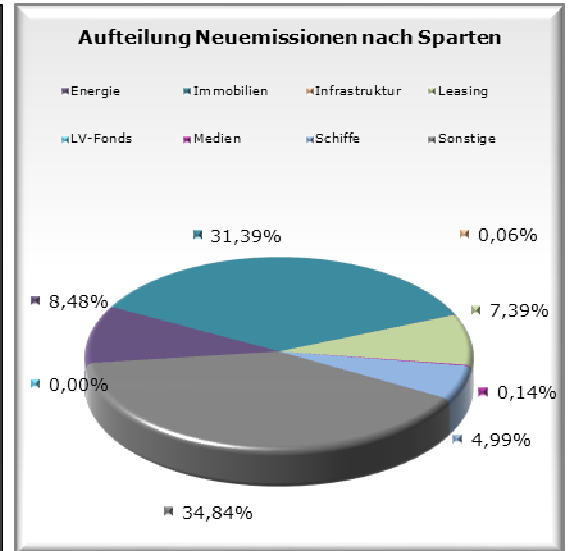
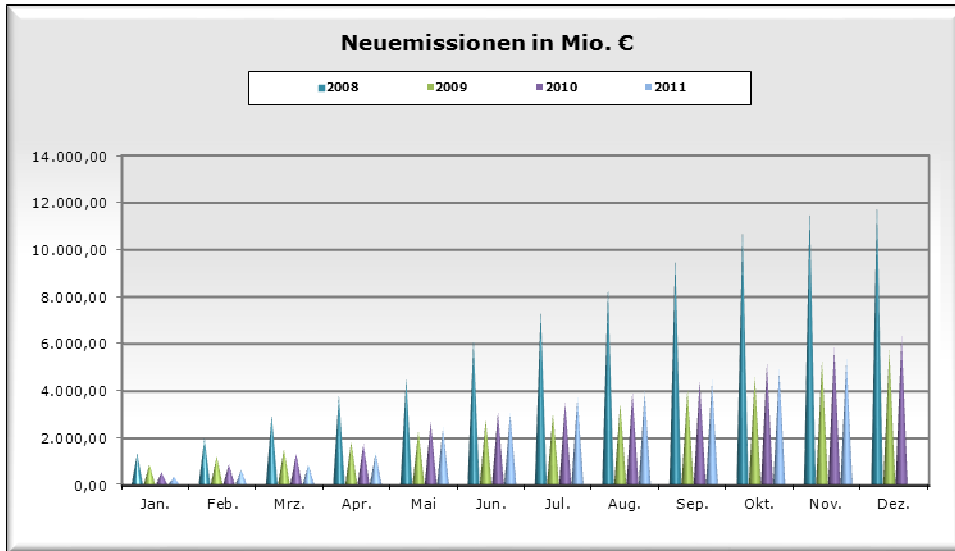
Fax: 040 – 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Homepage: www.invest-report.de

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 in TEuro					
	aktueller Stand	Stand per 30.11.2010	Differenz	in %	
Energie	439.460 €	324.300 €	115.160 €	35,51%	
Immobilien	1.535.270 €	1.416.650 €	118.620 €	8,37%	
Infrastruktur	0 €	27.200 €	-27.200 €	< 100 %	
Leasing	338.190 €	502.230 €	-164.040 €	-32,66%	
LV-Fonds	0 €	0 €	0 €	0,00%	
Medien	0 €	0 €	0 €	0,00%	
Schiffe	185.445 €	578.710 €	-393.265 €	-67,96%	
Sonstige	1.086.625 €	999.610 €	87.015 €	8,70%	
Alle	3.584.990 €	3.848.700 €	-263.710 €	-6,85%	

Aktuelle Zahlen zur ProCompare-Datenbank

Verzeichnete Initiatoren auf www.leistungsbilanzvergleich.de	1.537	(- 1)
Verzeichnete Fonds auf www.leistungsbilanzvergleich.de	12.621	(+ 3)
Erfasste Prognosen zu den einzelnen Fonds	8.918	(+ 5)
Verzeichnete Pressetexte im Pressetool	22.898	(+6)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2009	3.058	(+ 0)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2009	151.885.800.750 €	(+ 0 €)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2010	2.388	(+ 5)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2010	119.351.275.480 €	(+339.627.150 €)

Neu erfasste Leistungsbilanzen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

Aktuell liegen keine Leistungsbilanzen zur Erfassung vor.		
Signa	Leistungsbilanz 2010	ProCompare Standard erfüllt

Neues vom Markt der Geschlossenen Fonds

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

Fonds in Konzeption	Fonds in Emission	Fonds in Realisierung
Acron - BBI Airporthotel (ABBIA)	Energiewende Oberland - Solarpark 03	Elbfonds - 12/50 Direkt Invest Polen 04
	Finance System - Pharma Invest 01	GB 24 - Nachh. Wohn. Opportunityfonds
	Querdenker - BaumInvest 03	ILG - Fonds 37
		KGAL - 209a PropertyClass Asia Plus
		KGAL - SkyClass 56

Neu erfasste Prognosen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

<u>ASVK Aschenbeck</u>	<u>E3 Geschäftsführung</u>	<u>Energiewende Oberland</u>
MT-Kapital GmbH	E3 Green Energy 01	Solarpark 03
<u>Finance System</u>	<u>Querdenker</u>	
Pharma Invest 01	BaumInvest 03	

Rating- und Analyseübersicht

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

Initiator	Fonds	Analyst	Ergebnis
BVT	Real Rendite Fonds 01	Invest-Report	A- (sehr gut)
Canada Gold Trust	Canada Gold Trust 01	Kapital Markt-intern	neutral
Dr. Ebertz & Partner	Fonds 138 Dorint Charlottenhof	fondstelegramm	negativ
Euro GrundInvest	Deutschland 17	fondstelegramm	negativ
Hannover Leasing	206 Wachstumswerte Europa 06	Scope	AA
Hesse Newman	Classic Value 05	Kapital Markt-intern	positiv
Immac	Pflegezentren 52	fondstelegramm	neutral
KGAL	SkyClass 56	Kapital Markt-intern	neutral
KGAL	SkyClass 57	Scope	A

BVT RealRendite Fonds

Beteiligungsangebot

Initiator:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH (BVT), München.

Beteiligung:

Anleger beteiligen sich über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft. Diese beteiligt sich als stille Gesellschafterin an Projektentwicklungen von Wohn- und Handelsimmobilien.

Mindesteinlage:

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Investitionskonzept:

Es ist vorgesehen, in Immobilien-Projektentwicklungen zu investieren. Hierbei soll je die Hälfte auf Wohnimmobilien in mehreren westdeutschen Ballungszentren und auf Handelsimmobilien entfallen. Einschließlich geplanter Reinvestitionen sollen 20 bis 30 Projekte mit 6 bis 10 verschiedenen Projektentwicklern realisiert werden. Als Anhang des Gesellschaftsvertrages sind Anlagegrundsätze festgeschrieben, die u. a. Anforderungen an die Projektpartner, die Lage der Immobilien sowie die Vermietungssituation stellen. Zudem sind zur Vermeidung von Klumpenrisiken verschiedene Investitions-Höchstgrenzen festgeschrieben, die Gesamtfinanzierung eines Projektes muss im Vorwege gesichert sein und die berechtigte Erwartung von Mindest-Rohgewinnen muss belegt werden. Im Prospekt werden bereits 2 geplante Einzelhandels-Projekte vorgestellt.

Projektpartner:

Vorgesehene Kooperationspartner sind erfahrene Projektentwickler wie Prebag Gewerbebau, ST BAU, Bauwerk Capital und die Büschl-Unternehmensgruppe.

Finanzierung:

Das geplante Fondsvolumen beläuft sich auf 25 Millionen Euro (plus Agio). Das maximale Kommanditkapital beträgt 35 Millionen Euro. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht und es wurde auch kein Mindestkapital definiert. Auf Ebene der Projektgesellschaften erfolgt die Finanzierung üblicherweise auch aus Fremdkapital.

Investition:

Bei Erreichen des geplanten Platzierungskapitals sollen ca. 16 Prozent des Fondsvolumens inkl. Agio für

fondsbedingte Kosten wie Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio), Konzeption, Marketing, Prospekterstellung, Geschäftsführung, Steuer- und Rechtsberatung etc. verwendet werden. Die Kostenpositionen fallen im Wesentlichen prozentual zum Anlegerkapital an. Der Rest ist für die vorgesehenen Investitionen eingeplant bzw. soll als Liquiditätsreserve gehalten werden. Zusätzlich sollen bereits während der Platzierungs- und Erstinvestitionsphase Rückflüsse aus einem Investitionsobjekt in Höhe von einer Million Euro (3,7 Prozent des Gesamtvolumens inkl. Agio) erfolgen und erneut investiert werden.

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds hat eine Laufzeit bis Ende 2016, die zweimal um je ein Jahr verlängert werden kann. Eine ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

Ergebnisprognose:

Es sind vierteljährliche Auszahlungen geplant, die ab dem Zeitpunkt der Einzahlung bis Ende 2016 mit durchschnittlich 9 Prozent p. a. kalkuliert werden (inkl. Kapitalertragsteuer-Gutschriften). Die Rückzahlung der Einlagen soll 2015 und 2016 erfolgen. Im "Grundverlauf" ergibt sich eine kalkulierte IRR-Rendite von 10,1 Prozent p. a. (vor Steuern).

Steuerliche Konstellation:

Anleger erzielen steuerlich "Einkünfte aus Gewerbebetrieb".

Sonstiges:

Als Treuhandkommanditistin fungiert eine unabhängige Münchener Gesellschaft. Es erfolgt keine externe Mittelverwendungskontrolle.

Zielgruppe:

Unternehmerisch denkende Anleger mit zeitlich begrenztem Anlagehorizont, die in deutsche Immobilien investieren möchten, ohne auf attraktive Renditen verzichten zu müssen.

Der Anbieter:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Leopoldstraße 7
80802 München

Telefon: 089 / 3 81 65 - 0

Telefax: 089 / 3 81 65 - 2 01

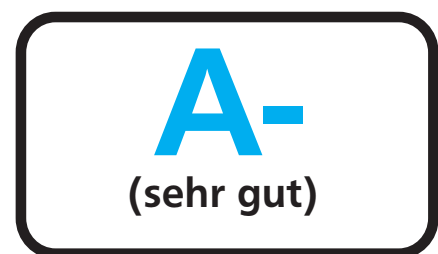
E-Mail: info@bvt.de

Internet: www.bvt.de

Zusammenfassendes Ergebnis

Die BVT-Gruppe ist einer der führenden bankenunabhängigen Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland und verfügt über langjährige Erfahrung auf dem deutschen Immobilienmarkt. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist der erste Publikumsfonds für deutsche Immobilien-Projektentwicklungen. Planmäßig erfolgen Investitionen in bis zu 30 Wohn- und Handelsimmobilien, die gemeinsam mit mehreren unterschiedlichen, sorgfältig ausgewählten Projektentwicklern realisiert werden sollen. Abgesehen von 2 zu erstellenden Handelsimmobilien stehen die Bauvorhaben noch nicht fest. Die Anlagekriterien lassen jedoch erfolgreiche Projekte erwarten. Das Konzept ist unternehmerisch geprägt und erfordert einen Vertrauensvorschuss in BVT und die Projektentwicklungs-Partner. Das Gesamtkonzept ist jedoch gelungen und die angestrebten Ergebnisse sind überdurchschnittlich hoch. Insofern eignet sich der Fonds gut als Beimischung eines bereits breit gestreuten Anlageportfolios.

Gesamturteil:



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: Langjährig erfahrener, bankenunabhängiger Initiator. Positive Leistungsbilanz. Große Immobilienkompetenz. Erster Publikumsfonds für deutsche Immobilien-Projektentwicklungen, aber Einbindung erfahrener externer Projektentwickler. Voraussichtlich Kooperation mit 6 bis 10 Partnern (4 bereits ausgewählt).

Investition und Finanzierung: Finanzierung von neu zu errichtenden oder grundlegend zu sanierenden Immobilien (Projektentwicklungen). Investition in 20 bis 30 Projekte. 2 erfolgversprechende Vorhaben bereits ausgewählt, sinnvolle Investitionskriterien für die übrigen Projekte. Finanzierung des Fonds aus Eigenkapital.

Erfolgsperspektiven: Beteiligungsangebot mit erhöhten unternehmerischen Risiken, das allerdings auch ausgesprochen attraktive Ergebnisse für die Anleger ermöglicht. Wichtige Absicherungskomponenten in den Investitionskriterien festgeschrieben. Voraussichtlich breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen.

Sonstiges: Gewohnt professionelle Fondskonzeption. Externer Treuhänder (aber Verzicht auf unabhängige Mittelverwendungskontrolle). Vergleichsweise kurze Fondslaufzeit. Vierteljährliche Ausschüttungen geplant. Anleger können Beirat wählen. Nachrangige Erfolgsbeteiligung als Leistungsanreiz für die BVT-Gruppe.

Mögliche Risikofaktoren: Keine Platzierungsgarantie für den Fonds (aber Anbieter mit großer Platzierungserfahrung). Hoher Fremdkapitalanteil auf Ebene der Projektgesellschaften von bis zu 85 Prozent. Grundsätzliche Projektentwicklungsrisiken (die aber durch ein diversifiziertes Projektportfolio abgedeckt werden).

Initiator mit 35-jähriger Markterfahrung:

Die BVT-Gruppe wurde 1976 gegründet und hat seitdem mehr als 180 geschlossene Fonds mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von rund 5,5 Milliarden Euro aufgelegt. Den Schwerpunkt bildeten Immobilienfonds mit Objekten in den USA und Deutschland. Traditionell ist BVT ein innovativer Anbieter, so dass relativ frühzeitig auch Fonds in anderen Segmenten wie beispielsweise "Private Equity" aufgelegt wurden. Während es bei den von 1984 bis 1999 aufgelegten deutschen Immobilienfonds Abweichungen durch Marktverwerfungen in den neuen Bundesländern gab, sind die seit 2004 aufgelegten "Ertragswertfonds", die in Gewerbeimmobilien in den alten Bundesländern investierten, bislang erfolgreich verlaufen. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist der erste Publikumsfonds der BVT-Gruppe, der in deutsche Projektentwicklungen investiert.

Kooperation mit sorgfältig ausgewählten Projektentwicklern:

Die Umsetzung der Immobilienprojekte erfolgt gemeinsam mit unterschiedlichen Projektentwicklern. Diese erhalten als Folge der Finanzkrise und verschärfter Eigenkapitalanforderungen für Banken nicht mehr das in früheren Jahren gewohnte Fremdkapitalvolumen. Daher sind sie zunehmend gezwungen, Finanzierungspartner an den Projekten zu beteiligen. Dies erfolgt üblicherweise - wie auch hier - durch Stellung von Mezza-

nine-Finanzierungen, einer Zwischenform zwischen Eigen- und Fremdkapital mit einer festen Verzinsung und i. d. R. einer zusätzlichen Beteiligung am Projektgewinn. Insgesamt soll mit 6 bis 10 Projektentwicklern kooperiert werden, die jeweils definierte Voraussetzungen in Bezug auf ihre Projekterfahrung und Bonität erfüllen müssen. 4 vorgesehene Projektpartner, die diesen Anforderungen gerecht werden, werden bereits im Prospekt genannt. Sie sind durchweg sehr erfahren und erscheinen damit entsprechend gut gewählt.

Sinnvolles Investitionskonzept:

Der Fonds beteiligt sich als stiller Gesellschafter an Projektgesellschaften, wobei Kapitalrückflüsse teilweise in neue Projekte reinvestiert werden. Insgesamt sollen die Fondsmittel durchschnittlich 1,5-fach investiert werden und so in 20 bis 30 Projektgesellschaften fließen. Die Investitionen entfallen planmäßig rund hälftig auf Wohn- und auf Handelsimmobilien. Gemäß den Anlagerichtlinien darf nur in Projekte geeigneter Projektentwickler investiert werden, deren Finanzierung bis zur Baufertigstellung gesichert ist. Bei Wohnungsbauprojekten muss die geplante Rohgewinnmarge mindestens 10 Prozent betragen, bei Einzelhandelsprojekten mindestens eine Jahres-Nettomiete. Das Baurecht muss bereits gesichert sein und es ist ein erfahrener Baucontroller einzubeziehen, sofern sich der Fonds mit mehr als 3 Millionen Euro an einem Projekt beteiligt. Im Mietwohnungsbereich darf nur in transpa-

renten Ballungsräumen Westdeutschlands (inkl. Berlin) investiert werden, die eine Globalveräußerung an institutionelle Investoren zulassen. Lediglich in den Metropolen Düsseldorf, Köln, München und Stuttgart können auch Objekte finanziert werden, die für den Einzelverkauf vorgesehen sind. Einzelhandelsprojekte dürfen nur finanziert werden, wenn bereits mindestens 70 Prozent der Flächen vor Fertigstellung vermietet sind und die Verträge mit den Ankermietern über mindestens 10 Jahre laufen. Die Einzelhandelsobjekte können zu max. 30 Prozent in Frankreich, Österreich oder den Beneluxstaaten liegen, ansonsten in Deutschland. Investitionen in Projekte von Personen oder Gesellschaften aus dem Umfeld der BVT-Gruppe sind zwecks Vermeidung potenzieller Interessenkonflikte ausgeschlossen. Die weiteren Investitionskriterien enthalten - zwecks Vermeidung von Klumpenrisiken - Höchstgrenzen für einzelne Objekte und Projektentwickler. Auf Grund der geringeren Realisierungszeit soll der Schwerpunkt anfangs auf Einzelhandelsimmobilien liegen. Im Prospekt werden bereits 2 konkrete Einzelhandelsprojekte vorgestellt, an denen eine Beteiligung des Fonds geplant ist. Insgesamt erscheint das Fondskonzept durchdacht und auch erfolgversprechend. Eine besondere Sicherheitskomponente besteht darin, dass die Projektentwickler einen Teil der anstehenden Vorzugsausschüttungen an den Fonds als Sicherheit zu hinterlegen haben.

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 Initiatorleistung 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.