

# Real Invest V

## Das Beteiligungsangebot

### **Initiator:**

RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen mbH (Real Invest), Hamburg. Jeweils 50 Prozent der Gesellschaftsanteile werden von der HIH Hamburgische Immobilienhandlung GmbH (HIH) und der Salomon Invest GmbH (Salomon Invest), beide ebenfalls mit Sitz in Hamburg, gehalten.

### **Beteiligung:**

Anleger können sich als Direktkommanditisten oder über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Diese investiert in ein Portfolio von Zweitmarktanteilen geschlossener Fonds.

### **Mindestbeteiligung:**

20.000 Euro plus 5 Prozent Agio, zahlbar zu je 50 Prozent (plus Agio) beim Beitritt und zum 31. März 2010 bzw. bei späterem Beitritt in einer Summe innerhalb von zwei Wochen.

### **Investitionskonzept:**

Gemäß den Anlagerichtlinien wird in KG-Fonds mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro und steuerlichen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung oder aus Gewerbebetrieb investiert. In Bezug auf die Nutzungsarten sind Büro-, Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- und Hotelobjekte vorgesehen. Der als "Büro" genutzte Anteil soll jedoch mindestens 50 Prozent betragen. Zudem sollen mindestens 75 Prozent des Immobilienportfolios in den alten Bundesländern liegen. Bezüglich des Anteils einzelner Initiatoren, Zielfonds und Mieter am Gesamtportfolio bestehen - zwecks Risikostreuung - definierte Obergrenzen. Es dürfen keine Fonds aus dem Gesellschafterkreis von Real Invest erworben werden.

### **Finanzierung:**

Das geplante Kommanditkapital beträgt 15 Millionen Euro plus Agio. Zusätzlich ist die Aufnahme von 1,25 Millionen Euro Fremdkapital (als Kontokorrentkredit) vorgesehen. Eine Erhöhung des Eigenkapitals auf bis zu 30 Millionen Euro ist - ebenso wie eine vorzeitige Schließung des Fonds ab Erreichen von 5 Millionen Euro Anlegerkapital - möglich. Zum Bewertungsstichtag waren bereits mehr als 3 Millionen Euro gezeichnet (und ca. 760.000 Euro in Zielfonds investiert).

### **Investition:**

Bei Erreichen des geplanten Platzierungskapitals entfallen rund 84,2 Prozent des Gesamtvolumens inkl. Agio

auf den Erwerb von Zielfonds-Beteiligungen (inkl. fremder Ankaufs-Nebenkosten) und die Liquiditätsreserve. Der Rest ist für fondsbedingte Kosten vorgesehen, wovon ein wesentlicher Anteil auf die Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio) entfällt. Der überwiegende Teil der Fondskosten fällt prozentual zum Platzierungskapital an.

### **Laufzeit und Kündigung:**

Die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich bis Ende 2018 errichtet. Eine zweimalige Verlängerung um je 2 Jahre durch den Komplementär ist möglich. Ansonsten entscheidet die Gesellschafterversammlung über eine vorzeitige Beendigung oder weitere Verlängerung des Fonds.

### **Ergebnisprognose:**

Auf Fondsebene ergeben sich die Einnahmen aus den laufenden Ausschüttungen der Zielfonds und aus den Veräußerungs- bzw. Auflösungsergebnissen der Zielfonds. Ausschüttungen an die Anleger sind erstmals für das Geschäftsjahr 2010 vorgesehen (die Auszahlungen erfolgen jeweils per Ende Juni des Folgejahres). Planmäßig betragen die laufenden Ausschüttungen zwischen 6 und 8 Prozent der Nominaleinlage (vor Steuern) bzw. insgesamt über die mit 8 Jahren vorgesehene Beteiligungsdauer 150 bis 170 Prozent inkl. der Rückführung der Einlage.

### **Steuerliche Konstellation:**

Das Konzept sieht vor, dass Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen.

### **Sonstiges:**

Der Treuhänder gehört zur HIH-Gruppe. Der Mittelverwendungskontrolleur ist unabhängig vom Initiator.

### **Zielgruppe:**

Anleger, die nicht auf fest kalkulierbare Rückflüsse angewiesen sind und - bei breiter Risikostreuung - von den derzeit günstigen Zweitmarktnotierungen profitieren möchten.

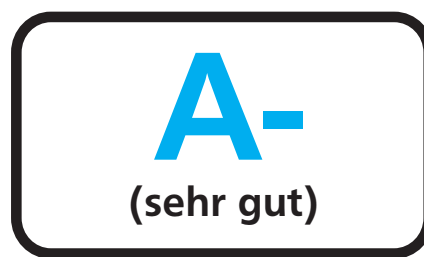
### **Der Anbieter:**

**RIZ Real Invest Gesellschaft  
für Zweitmarktemissionen mbH**  
Fuhlentwiete 12  
20355 Hamburg  
Telefon: 0 40 / 32 82 32 80  
Telefax: 0 40 / 32 82 32 99  
E-Mail: [info@real-invest.de](mailto:info@real-invest.de)  
Internet: [www.real-invest.de](http://www.real-invest.de)

## Zusammenfassendes Ergebnis

Real Invest wurde 2006 als Spezialanbieter für Immobilien-Zweitmarktfonds gegründet. Gesellschafter sind mit der HIH- und der Salomon-Invest-Gruppe langjährig erfahrene Marktteilnehmer. Die Investitionsstrategie sieht vor, ein breit diversifiziertes Portfolio von Beteiligungen an deutschen Gewerbeimmobilien-Fonds erfahrener Emittenten aufzubauen. Die Investitionskriterien sind schlüssig. Die Fähigkeit zur Umsetzung des Konzeptes wurde im Rahmen der Vorläuferfonds - bei denen bereits Sonderausschüttungen erfolgten - nachgewiesen. Die aktuellen Einstiegskurse der Zweitmarkt-Fondsanteile sind attraktiv, so dass die Erfolgsperspektiven des Fonds insgesamt günstig erscheinen. Das Beteiligungsangebot ist solide konzipiert und sollte gemäß dem in den Anlagerichtlinien definierten Investitionsfokus und der angestrebten Risikostreuung auf mehreren Ebenen relativ stabile Rückflüsse bei einer überschaubaren Laufzeit ermöglichen.

## 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 Erfolgsnachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

## Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

**Initiator:** Junger Initiator mit kompetenter Geschäftsführung und sehr markterfahrenen Gesellschaftern. Kurze Emissionshistorie - Fähigkeit zur Umsetzung des Fondskonzepts aber nachgewiesen. Bisherige Ergebnisse der Vorläuferfonds über Plan. Guter Marktzugang zu Zweitmarkt-Anteilen durch Partner-Netzwerk.

**Investition und Finanzierung:** Platzierungsverlauf lässt das Erreichen eines geeigneten Fondsvolumens erwarten. Finanzierung im Wesentlichen aus Eigenkapital. Fremdkapital auf Zielfonds-Ebene schon teilweise getilgt. Erste Beteiligungen bereits erworben, sinnvolle Investitionskriterien und erprobtes Konzept.

**Erfolgsperspektiven:** Perspektivreicher Investitionsfokus (vermietete Gewerbeobjekte in Ballungsräumen). Aktuell günstige Marktbedingungen für den Erwerb von Zweitmarkt-Fondsanteilen. Voraussichtlich sehr breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen federt grundsätzliche unternehmerische Risiken deutlich ab.

**Sonstiges:** Treuhandkommanditist ist mit Initiator verbunden, aber externe Mittelverwendungskontrolle. Erfolgsbeteiligung des Managements bei Erreichen von Mindest-Ergebnissen für die Anleger gewährleistet hohen Leistungsanreiz. Relativ hohe Mindesteinlage grenzt den angesprochenen Anlegerkreis ein. Begrenzte Laufzeit.

**Mögliche Risikofaktoren:** Geringere Risikostreuung und prozentual höhere Kostenquote bei Verfehlen des Platzierungsziels, da keine Platzierungsgarantie (fondsbedingte Kosten aber im Wesentlichen prozentual). Blind-Pool-Konzept erfordert Vertrauen der Anleger. Wettbewerb durch zunehmende Anzahl von Zweitmarktfonds.

### Erfolgreiche Konzeptumsetzung bei Vorläuferfonds:

Real Invest wurde 2006 als Spezialanbieter für Immobilien-Zweitmarktfonds gegründet und hat - neben dem vorliegenden Fonds - bereits 4 Beteiligungsangebote mit einem geplanten Eigenkapital von zusammen knapp 43 Millionen Euro emittiert. Die letzten beiden Fonds wurden 2009 aufgelegt und befinden sich noch in der Platzierungsphase. Die 2007 und 2008 aufgelegten Fonds (davon ein "Private Placement") sind bereits geschlossen und hatten das zur Verfügung stehende Kapital bis Mitte 2009 bereits vollständig bzw. zu knapp 70 Prozent in zusammen mehr als 80 Zielfonds-Beteiligungen investiert. Hierbei erfolgte eine breite Streuung über Standorte (im Wesentlichen Großstädte in den alten Bundesländern). In Bezug auf die Nutzungsarten entfielen 72 bzw. 79 Prozent auf Büroobjekte. Der Rest verteilte sich auf Einkaufszentren, sonstige Einzelhandelsflächen und Hotels. Fondsmitteln waren durchweg etablierte Anbieter. Die durchschnittlichen Ankaufskurse der Anteile lagen bei ca. 61 und knapp 67 Prozent der ursprünglichen Nominalwerte. Auf Grund der positiven Portfolioentwicklungen konnten für beide Fonds Sonderausschüttungen geleistet werden. Trotz der relativ kurzen Emissionshistorie ist dies ein deutlicher Kompetenznachweis. Die Geschäftsführer von Real Invest verfügen aus vorausgegangenen Tätigkeiten über Erfah-

rung im Bankenbereich sowie in der Konzeption, dem Management und dem Vertrieb geschlossener Fonds. Als Tochterunternehmen des Emissionshauses HIH Hamburgische Immobilienhandlung (das zur renommierten Privatbank M.M. Warburg gehört) und der Salomon-Invest-Gruppe kann Real Invest auf langjährige und umfassende Erfahrung im Bereich der geschlossenen Fonds und ein breites Branchen-Kontaktnetzwerk zurückgreifen. Dies sollte insbesondere auch bezüglich des Zugangs zu geeigneten Fondsanteilen von Vorteil sein.

### Geeignete Investitionskriterien:

Da der Fonds als Blind Pool konzipiert wurde, haben Anleger darauf zu vertrauen, dass das Management der Real-Invest-Gruppe geeignete Zielfonds-Beteiligungen zu angemessenen Preisen auswählt. Der Investitionsfokus liegt gemäß den im Gesellschaftsvertrag definierten Anlage Richtlinien auf Gewerbeimmobilien an etablierten deutschen Standorten. In Bezug auf einzelne Zielfonds, Initiatoren und Mieter wurden bestimmte Obergrenzen für den maximalen Anteil am Gesamtportfolio festgeschrieben. Dadurch werden "Klumpenrisiken" vermieden. Um Interessenkonflikte auszugrenzen, sollen auch keine Investitionen in Zielfonds aus dem Gesellschafterkreis von Real Invest erfolgen. Auch wenn in einem geringen Rahmen Abweichungen von den Anlagerichtlinien möglich sind, erscheint das Investitionskonzept insgesamt sinnvoll. Als Folge der Kapitalmarkt-

verwerfungen können Zielfonds-Beteiligungen aktuell zu relativ niedrigen Kursen auf dem Zweitmarkt erworben werden. Durch diese attraktiven Rahmenbedingungen und das solide Gesamtkonzept erscheinen die Erfolgsperspektiven der Beteiligung insgesamt durchaus günstig.

### Risikostreuung auf mehreren Ebenen:

Die Investitionen erfolgen planmäßig in eine Vielzahl von Zielfonds unterschiedlicher Emittenten. Wie bei den Vorläuferfonds soll sich hieraus eine breite Streuung über unterschiedliche Objekte, Standorte, Mieter, Mietvertrags-Restlaufzeiten und Nutzungsarten ergeben (allerdings mit der Einschränkung, dass der Schwerpunkt bewusst auf das Bürosegment gesetzt wurde). Bei entsprechend breit diversifizierten Investitionen können die grundsätzlichen Einzelrisiken nur sehr bedingt auf den Gesamtfonds durchschlagen. Dadurch eignet sich die Beteiligung auch für Anleger, die nur eingeschränkt bereit sind, unternehmerische Risiken zu tragen.

### Sinnvoller Leistungsanreiz:

Sofern Anleger über die Fondslaufzeit Mindest-Rückflüsse von 160 Prozent der Nominalanlage aus Ausschüttungen oder Kapitalrückzahlungen erhalten haben, partizipiert das Management mit 20 Prozent an den darüber hinausgehenden Auszahlungsbeträgen. Insofern bestehen kongruente Interessen zwischen Anlegern und dem Management.

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](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://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.