

Real Invest VI

Beteiligungsangebot

Initiator:

RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktemissionen mbH (Real Invest). Alleiniger Gesellschafter der Real Invest ist die Salomon Invest GmbH (Salomon Invest). Beide Gesellschaften haben ihren Sitz in Hamburg.

Beteiligung:

Anleger können sich als Direktkommanditisten oder über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen. Diese erwirbt auf dem Zweitmarkt "gebrauchte" Anteile an geschlossenen Fonds im Segment der deutschen Immobilien.

Mindestbeteiligung:

20.000 Euro plus 5 Prozent Agio. 50 Prozent hiervon (plus Agio) sind im Zuge des Beitritts einzuzahlen, der Rest zum 30. Juni 2011. Bei späterer Zeichnung ist die komplette Einlage innerhalb von zwei Wochen nach dem Beitritt einzuzahlen.

Anlagekonzept:

Die Anlagerichtlinien enthalten Anforderungen an die Zielfonds und Vorgaben, die für das Gesamtportfolio gelten. Auf Zielfondsebene ist vorgesehen, dass die Beteiligungsgesellschaften in der Rechtsform einer deutschen KG firmieren und über eine ursprüngliche Eigenkapitalausstattung von mindestens 5 Millionen Euro verfügen. Der Investitionsfokus der Zielfonds soll auf deutschen Immobilien an etablierten Standorten (Städten ab 100.000 Einwohnern, Ballungsräumen ab 500.000 Einwohnern) liegen. Mögliche Nutzungsarten sind Büro, Einzelhandel, Logistik, Wohnen, Hotel etc. Es dürfen keine Zielfonds erworben werden, die von mit Real Invest verbundenen Unternehmen emittiert wurden. Die Kriterien für die Portfolioebene zielen u. a. auf eine Mindest-Risikostreuung ab.

Finanzierung:

Das geplante Kommanditkapital beträgt 25 Millionen Euro plus Agio. Zusätzlich sollen 1,3 Millionen Euro als Kontokorrentkredit zur Spitzenfinanzierung aufgenommen werden. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals auf bis zu 30 Millionen Euro ist möglich. Ein Mindest-Eigenkapital wurde nicht definiert. Die Zeichnungsfrist endet spätestens am 31. Dezember 2011.

Investition:

Planmäßig sollen knapp 85,5 Prozent des Fonds-Gesamt volumens inkl. Agio

für Zielfonds-Beteiligungen verwendet werden. Hierin enthalten sind auch fremde Ankaufsnebenkosten (Makler, Übertragungskosten etc.). Ca. 1,3 Prozent sind als Liquiditätsreserve vorgesehen. Der Rest entfällt auf fondsbedingte Kosten, die im Wesentlichen prozentual zum Eigenkapital anfallen.

Laufzeit und Kündigung:

Es ist geplant, den Fonds bis Ende 2020 aufzulösen. Eine zweimalige Verlängerung um je 2 Jahre durch den Komplementär ist möglich. Eine Kündigung durch Anleger kann erstmals zum 31. Dezember 2020 erfolgen.

Ergebnisprognose:

Der Fonds erhält Liquiditätsrückflüsse aus den laufenden Ausschüttungen der Zielfonds und aus den Veräußerungs- bzw. Auflösungsergebnissen der Zielfonds. Die Rückflüsse können anfangs auch für Reinvestitionen genutzt werden. Die Gesamtauszahlungen an die Anleger über die Beteiligungsdauer werden mit 150 bis 180 Prozent (inkl. der Rückzahlung der Einlage und vor Steuern) kalkuliert. Konzeptbedingt erfolgt der größere Teil hiervon in der zweiten Hälfte der Beteiligungslaufzeit.

Steuerliche Konstellation:

Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Sonstiges:

Der Treuhänder ist über seine Gesellschafter mit Salomon Invest und Real Invest verflochten. Mittelverwendungskontrolleur ist eine unabhängige Hamburger Rechtsanwalts-gesellschaft.

Zielgruppe:

Sicherheitsorientierte Anleger mit rund 10-jährigem Anlagehorizont, die bei einer prognostizierten Vermögensmehrung von 5 bis 7 Prozent p. a. in ein breit gestreutes Portfolio deutscher Immobilienfonds investieren möchten.

Der Anbieter:

**RIZ Real Invest Gesellschaft
für Zweitmarktemissionen mbH
Zippelhaus 2
20457 Hamburg
Telefon: 0 40 / 3 03 72 68 - 5 10
Telefax: 0 40 / 3 03 72 68 - 5 50
E-Mail: info@real-invest.de
Internet: www.real-invest.de**

Zusammenfassendes Ergebnis

Real Invest ist ein Unternehmen der Salomon-Invest-Gruppe und verfügt dadurch über einen sehr kompetenten Hintergrund und eine ausgezeichnete Vernetzung im Markt. Als Spezialanbieter für Zweitmarktfonds, die in Zielfonds mit deutschen Gewerbeimmobilien investieren, hat der Initiator 5 Vorläuferfonds aufgelegt. Bei diesen wurde das Investitionskonzept plangemäß umgesetzt und die Ausschüttungen liegen bislang über den Prognosewerten. Das Konzept mit anfänglichem Blind-Pool-Charakter erfordert Vertrauen in den Initiator, das jedoch gerechtfertigt erscheint. Die Anlagekriterien sind nachvollziehbar und die Gesamtkonzeption des Fonds ist gelungen. Durch das Dachfondsprinzip erfolgt voraussichtlich eine sehr breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen (Zielfonds-Emittenten, Immobilien, Standorte, Mieter etc.). Insgesamt lässt die Beteiligung relativ sichere und zugleich attraktive Rückflüsse erwarten, so dass sie eine geeignete Beimischung des persönlichen Anlageportfolios darstellt.

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: Initiator mit kompetenter Geschäftsführung, der zu einer sehr erfahrenen Unternehmensgruppe gehört. Erfolgreiche Umsetzung der Fondsstrategie bei Vorläuferfonds. Bisherige Ausschüttungen liegen über Plan (allerdings kurze Emissionshistorie). Guter Marktzugang zu Zweitmarkt-Anteilen durch Partner-Netzwerk.

Investition und Finanzierung: Finanzierung des Fonds primär aus Eigenkapital (geplanter Fremdkapitalanteil ca. 5 Prozent). Keine Platzierungsgarantie, aber ausreichende Platzierungserfahrung des Initiators. Fremdkapital auf Zielfonds-Ebene schon teilweise getilgt. Sinnvolle Investitionskriterien und erprobter Auswahlprozess.

Erfolgsperspektiven: Günstige Perspektiven für das angestrebte Investitionssegment (vermietete Gewerbeimmobilien in deutschen Großstädten und Metropolregionen). Mögliche Preisvorteile durch Erwerb über den Zweitmarkt. Sehr breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen als starke Sicherheitskomponente.

Sonstiges: Hoher Leistungsanreiz für das Management durch Erfolgsbeteiligung bei Erreichen von Mindestergebnissen für die Anleger. Treuhandkommanditist ist mit Initiator verbunden, aber externe Mittelverwendungskontrolle. Relativ fester Zeithorizont der Beteiligung von rund 10 Jahren. Gesellschafter können Beirat wählen.

Mögliche Risikofaktoren: Geringere Risikostreuung und prozentual höhere Kostenquote bei Verfehlen des Platzierungsziels (fondsbedingte Kosten fallen aber im Wesentlichen prozentual an). Blind-Pool-Konzept erfordert Vertrauen in den Initiator. Begrenztes Angebot an geeigneten Zweitmarktanteilen.

Erfolgreiche Vorläuferfonds:

Real Invest wurde 2006 gegründet und ist auf die Emission von Immobilien-Zweitmarktfonds spezialisiert. Die Geschäftsführer verfügen aus vorausgegangen Tätigkeiten über umfassende Erfahrung im Bankenbereich sowie in der Konzeption, dem Management und dem Vertrieb geschlossener Fonds und anderer Vermögensanlagen. Bislang wurden 5 Vorläuferfonds (davon ein Private Placement) mit einem Gesamt-Kommanditkapital von knapp 43 Millionen Euro aufgelegt. Bei den beiden ersten Fonds sind die Investitionen bereits vollständig erfolgt. Die übrigen Fonds befinden sich noch in der Investitionsphase. Per Ende 2010 liegen die Ausschüttungen sämtlicher Beteiligungsangebote - inkl. der anrechenbaren Gewerbesteuer - über Plan. Dies dokumentiert eine gut gelungene Umsetzung der Investitionskonzepte. Alleiniger Gesellschafter von Real Invest ist seit Mitte 2010 die Salomon Invest GmbH. Diese ist aus einem Zusammenschluss sehr erfahrener Kapitalmarktexperten entstanden, die auf langjährige Fondserfahrung zurückblicken können und Beteiligungsangebote im Schiffs- und Immobiliensegment in Höhe von mehreren Milliarden Euro begleitet haben. Eine weitere Tochtergesellschaft von Salomon Invest ist Maritim Invest GmbH, Deutschlands Marktführer für Zweitmarkt-Schiffsfonds. Salomon Invest verfügt über eine weitere Tochtergesellschaft für die Analyse und Bewer-

tung von geschlossenen Fonds und ein sehr großes Kontaktnetzwerk, das für den Erwerb von Zweitmarktanteilen genutzt werden kann. Insgesamt ist Real Invest damit ausgezeichnet in den Beteiligungsmarkt eingebettet.

Sinnvolle Investitionskriterien:

Der Fonds startet ohne ein Bestandsportfolio an Zielfonds-Beteiligungen. Die Anlagerichtlinien für die Zielfonds - von denen in Teilbereichen im Umfang von bis zu 10 Prozent abgewichen werden kann - lassen solide Immobilieninvestitionen erwarten. Daneben bestehen auch Anforderungen an das gesamte Beteiligungsportfolio des Fonds, die am Ende der Investitionsphase erfüllt sein sollen. So sollen mindestens 75 Prozent des Portfolios auf die alten Bundesländer und Berlin entfallen. Zusätzlich bestehen Höchstgrenzen für einzelne Zielfonds, Zielfonds-Initiatoren und Mieter der Objekte. Der Anteil des vorliegenden Fonds an einem Zielfonds darf auch nicht mehr als 25 Prozent betragen. In Bezug auf die zu erwartende Rendite der Investments sind keine Investitionskriterien festgeschrieben. Das entsprechend notwendige Vertrauen in angemessene Ankaufspreise der Zweitmarktfonds erscheint angesichts der Ergebnisse der Vorläuferfonds allerdings berechtigt.

Sehr breite Risikostreuung:

Inkl. konkreter Anbahnungen haben die Vorläuferfonds bis April 2011 knapp 100 unterschiedliche Zielfonds eingebunden. Hierbei erfolgte eine breite Standortstreuung. Den Schwer-

punkt bildeten erwartungsgemäß Großstädte in den alten Bundesländern. Bezüglich der Nutzungsarten entfielen mehr als 70 Prozent auf Büros. Der Rest verteilte sich primär auf Einkaufszentren, sonstige Einzelhandelsflächen und Hotels. Fondsemittenten waren durchweg etablierte Anbieter. Die durchschnittlichen Ankaufskurse der Anteile lagen deutlich unter den ursprünglichen Nominalwerten. Wie bei den Vorläuferfonds darf auch für das aktuelle Beteiligungsangebot eine breite Streuung der Investitionen über verschiedene Zielfonds, Emittenten, Objekte, Standorte, Mieter, Mietvertrags-Restlaufzeiten und (eingeschränkt) Nutzungsarten erwartet werden. Diese sehr breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen macht die Beteiligung auch für sicherheitsorientierte Anleger zu einer gut geeigneten Portfoliobeimischung.

Sonstiges:

Sofern Anleger insgesamt über die Fondslaufzeit Mindest-Rückflüsse von 165 Prozent der Nominaleinlage aus Ausschüttungen oder Kapitalrückzahlungen erhalten haben, partizipiert das Management mit 20 Prozent an den darüber hinausgehenden Auszahlungsbeträgen. Dadurch besteht ein entsprechend großer Leistungsanreiz für das Management. Die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Zweitmarktanteilen geschlossener Fonds erscheinen immer noch günstig. Die Beteiligung wurde insgesamt gewohnt solide konzipiert.

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.