



Erster Publikumsfonds eines Anbieters im Biogasbereich

Zum Umfeld

Als Folge des Atomunglücks im japanischen Fukushima wurde von der Bundesregierung im Hauruckverfahren das Ende der Kernenergie in Deutschland bis 2022 in die Wege geleitet. Eine Kompensation der fehlenden Energie durch Kohlekraftwerke ist nicht unproblematisch, da dies zu einer Gefährdung der Klimaziele (Senkung des CO₂-Ausstoßes) führt. Insofern erscheinen die Perspektiven für erneuerbare Energien bestens. Ein Nachteil von Solar- und Windkraftwerken ist die fehlende Grundlastfähigkeit, da Sonne und Wind nicht konstant verfügbar sind. Biogas hat diesen Nachteil nicht, sondern ist konstant einsatzfähig bzw. kann auch zum Ausgleich in Spitzenzeiten genutzt werden. Zugleich wird stets nur so viel CO₂ ausgestoßen, wie auch von den nachwachsenden Pflanzen bei der Photosynthese wieder aufgenommen wird. Diese Vorteile können aber noch lange keinen Freifahrtschein für jeden geschlossenen Fonds im Biogas-Segment darstellen.

Zum Fonds

Anleger können sich ab 10.000 Euro plus 5 % Agio an der E & K Energie und Kapital GmbH & Co. BioEnergie-Investitions-KG beteiligen. Es handelt sich offensichtlich um den ersten Publikumsfonds der 2002 gegründeten **E & K Energie und Kapital GmbH**, Schönefeld. Der Fonds soll als Blind Pool in ein Portfolio deutscher Biogasanlagen investieren. Er finanziert sich aus Eigenkapital und nimmt planmäßig 18 Mio. Euro Kommanditkapital auf. Auf Ebene der Objektgesellschaften soll die Finanzierung der Biogasanlagen aus 70 % Fremdkapital erfolgen. Die Auflösung des Fonds ist Ende 2022 geplant. Die vorgesehenen Ausschüttungen liegen von 2011 bis 2021 zwischen 3 und 7 % p. a. und für 2022 bei

135 % (inklusive der Rückführung der Einlage). Das Blind Pool Konzept in Kombination mit dem Fehlen konkreter Angaben zum Erfahrungshintergrund der handelnden Personen (insbesondere zu den wirtschaftlichen Ergebnissen bereits begleiteter Projekte) verhindert ein positives Analysenvotum bereits im Vorwege.

Ein neuer Initiator startet mit einem Games-Fonds

Zum Umfeld

Längst hat sich die Branche der Computerspiele als ernstzunehmender Wirtschaftsfaktor etabliert. Der Wachstumstrend erscheint ungebrochen. Dennoch konnten die bislang in Deutschland aufgelegten Games-Fonds die hohen Erwartungen kaum erfüllen. Ein aktuell erschwerter Zugang der Produzenten zu Finanzierungen soll nun von einem neuen Anbieter genutzt werden, eine extrem starke Stellung des Fonds durchzusetzen, um so die Erfolgsperspektiven zu verbessern.

Zum Fonds

Ab 10.000 Euro plus 4 % Agio ist eine Beteiligung am ersten Fonds des neu gegründeten Hamburger Emissionshauses **SOLID VALUE** möglich, der in die Entwicklung von Computerspielen investieren wird. Führungskopf ist **Ralf Soboll**, der über umfassende Fondserfahrung in der Schiffsbranche verfügt. Die Besonderheit des Fonds besteht darin, dass nur solche Games finanziert werden, an deren Entwicklung sich die Produzenten selbst mit mindestens 30 % eigenem Kapital beteiligen, wobei der Fonds bevorrechtigt die ersten 118 % der Einspielergebnisse erhält (entspricht 168 % des Finanzierungsanteils). Dies stellt eine erhebliche Sicherheitskomponente dar. Die Games-Partner partizipieren im Gegenzug stark überproportional an darüberhinausgehenden Ergebnissen. Das geplante Volumen des Fonds beträgt 7,9 Mio. Euro (alles

Eigenkapital). Die Auflösung des Fonds ist bereits Ende 2014 vorgesehen. Bis dahin sind Ausschüttungen von insgesamt 136 % (vor Steuern, inkl. Rückführung der Einlage) geplant. Insgesamt ein sehr interessanter neuer Ansatz, der das Segment der Games-Fonds wieder neu beleben könnte.

Sylt-Fonds eines neuen Anbieters

Zum Umfeld

Sylt ist zweifellos die schönste deutsche Insel. Neben den weitläufigen Stränden bietet sie für nahezu jeden etwas, von Jet-Set-Urlaubern in Kampen bis zu Naturliebhabern. Dies drückt sich auch in einer herausragenden Auslastung der begehrten Ferienwohnungen mit oftmals deutlich mehr als 200 Belegungstagen im Jahr aus. Analog kennt auch die Preisentwicklung der Ferienimmobilien nur eine Richtung: Billiger wird es nicht!

Zum Fonds

Wer auch ohne eigene Wohnung auf Sylt am Boom der Insel partizipieren möchte, kann sich ab 15.000 Euro plus 5 % Agio an der DFK Ferienwohnungen Sylt GmbH & Co. KG beteiligen. Es handelt sich um das erste Beteiligungsangebot der in Hamburg ansässigen **DFK Deutsche Fondskonzept**. Der Fonds hat ein geplantes Gesamtvolumen von knapp 22,7 Mio. Euro (eine Erhöhung ist möglich) und finanziert sich aus ca. 46 % Eigenkapital und knapp 54 % Fremdkapital. Der DFK-Geschäftsführer **Ernst-Oliver Burmeister** beteiligt sich selbst mit 5,5 % am Eigenkapital des Fonds und dokumentiert damit seine Verbundenheit mit dem Fonds. Es ist vorgesehen, rund 60 bis 160 Ferienwohnungen und Doppelhaushälften an verschiedenen Standorten auf der Insel zu erwerben. Nach Modernisierung und Einrichtung mit Möbeln aus dem eigenen Design sollen die Objekte an Feriengäste vermietet und Ende 2019 veräußert werden. Die Aus-

schüttungen werden von 2012 bis 2018 mit 5 % p. a. kalkuliert. 2019 sollen – inkl. der Einlagen-Rückführung – knapp 175 % ausbezahlt werden. Insgesamt sicherlich ein interessant erscheinendes Projekt, zumal aktuell vermeldet wurde, dass kurz nach Platzierungsstart bereits 2 Objekte mit zusammen 30 Wohnungen gesichert wurden.

Ein neuer Anbieter – Einzelhandelsobjekte in Süddeutschland

Zum Umfeld

Der Einzelhandel ist gut durch die Jahre 2009 und 2010 gekommen. Dank der Konsumlaune der Deutschen. Diese Laune soll, so die diesbezüglichen Forscher, anhalten. Die Einzelhandelsimmobilien werden die Ernte dieser guten Erwartungen einfahren. Ein gestreutes Portfolio ist immer gut. So auch hier.

Zum Fonds

Interessierte Anleger können sich ab 10.000 Euro an der ACTIBA Fonds GmbH & Co. Immobilien Süddeutschland KG betei-

gen. Hierfür bestehen 2 Einzahlungsvarianten: Entweder je hälftig beim Beitritt und Mitte Dezember 2011 oder je 35 % beim Beitritt bzw. Mitte Dezember 2011, der Rest wird aus thesaurierten Ausschüttungsansprüchen erbracht. Ein bis zu 5-prozentiges Agio kann zusätzlich vom Vertriebspartner erhoben werden. Der Fonds investiert in 5 Objektgesellschaften, die jeweils eine fertiggestellte (oder schlüsselfertig zu übernehmende), langfristig vermietete Einzelhandelsimmobilie in Bayern bzw. Baden-Württemberg halten. Das konsolidierte Gesamt-Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 51 Mio. Euro. Hiervon sollen knapp 70 % aus Fremdkapital erbracht werden, der Rest aus Eigenkapital und dem Bewirtschaftungsergebnis der Investitionsphase. Der Fonds hat eine relativ kurze Laufzeit und soll bereits Ende 2018 aufgelöst werden. Die Ausschüttungen (halbjährliche Auszahlung, ab Einlagen von 100.000 Euro auch monatlich möglich) wurden von 2013 bis 2018 durchgehend mit 6 % p. a. kalkuliert, die Schlusszahlung mit 102,75 % des Veräußerungserlöses.

Initiator des Beteiligungsangebotes (und Platzierungsgarant für das Eigenkapital) ist die **ACTIBA FONDS AG**. Sie wurde zwar erst 2010 gegründet, kann über ihren Gesellschafterkreis aber auf umfassende Immobilien- und Vertriebserfahrung zurückgreifen. Da der Verkäufer der Objekte mittelbar mit einem Gesellschafter des Initiators verflochten ist, besteht ein grundsätzliches Potenzial für Interessenkonflikte. Gut daher, dass die Angemessenheit der Kaufpreise von einem unabhängigen Gutachter bestätigt wurde. ■

Karsten Ewert



Karsten Ewert

Geschäftsführer der Analysegesellschaft Invest-Report



info@invest-report.de

www.invest-report.de