



## Emissionsaktivitäten Q3 2018 – Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen

Die Ratingagentur Scope hat die im dritten Quartal 2018 emittierten geschlossenen Publikums-AIF (alternative Investmentfonds) und Vermögensanlagen erfasst: Insgesamt wurden neun Publikums-AIF und 15 Vermögensanlagen von der BaFin zum Vertrieb zugelassen.

Die neun im dritten Quartal (Q3) zum Vertrieb zugelassenen geschlossenen Publikums-AIF haben ein prospektiertes Eigenkapital von zusammen rund 247 Mio. Euro. Im Vergleich zu Q2 2018 hat sich die Anzahl der Fonds leicht erhöht (+2). Das Emissionsvolumen liegt jedoch rund 22% unterhalb des Vorquartalsniveaus (317 Mio. Euro).

In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 wurden insgesamt 23 Publikums-AIF von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das ist ein Fonds weniger als im Vorjahreszeitraum. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen liegt allerdings 65% über dem Vorjahresniveau: In den ersten neun Monaten dieses Jahres belief es sich auf rund 878 Mio. Euro – in den ersten neun Monaten von 2017 lag es hingegen nur bei rund 532 Mio. Euro.

Auf Grundlage der bisherigen Emissionen und der Vorankündigungen für Q4 erwartet Scope für das gesamte Jahr 2018 ein Emissionsvolumen von über einer Milliarde Euro. Dies wäre ein deutlicher Zuwachs verglichen mit 0,7 Mrd. Euro im Vorjahr.

**Tabelle 1: Vertriebszugelassene Publikums-AIF im dritten Quartal 2018**

Asset-klasse	Publikums-AIF	KVG	Datum Vertriebs-zulassung
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	04.07.2018
Private Equity	RWB Global Market Fund VII	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	05.07.2018
Immobilien	HAHN Pluswertfonds 172 - SB-Warenhaus Witten	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	20.07.2018
Immobilien	PI Pro-Investor Immobilienfonds 4	PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG	20.07.2018
Private Equity	IMMAC Irland Sozial-immobilien I Renditefonds	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	24.08.2018
Immobilien	HTB 10. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	29.08.2018
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	14.09.2018
Immobilien	UST XXIV Las Vegas	ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	19.09.2018
Immobilien	ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus	Alpha Ordinatum GmbH	30.09.2018

Quelle: Scope Analysis.

### Analysten

Stephanie Lebert  
+49 69 6677389 44  
[s.lebert@scopeanalysis.com](mailto:s.lebert@scopeanalysis.com)

Sonja Knorr  
+49 30 27891 141  
[s.knorr@scopeanalysis.com](mailto:s.knorr@scopeanalysis.com)

### Business Development

Thomas Auschill  
+49 69 6677389 79  
[t.auschill@scopegroup.com](mailto:t.auschill@scopegroup.com)

### Presse

André Fischer  
+49 30 27891 147  
[a.fischer@scopegroup.com](mailto:a.fischer@scopegroup.com)

### Weitere Veröffentlichungen

[Geschlossene AIF – Emissionsaktivitäten Q2 2018](#)  
Juli 2018

[Geschlossene AIF – Emissionsaktivitäten Q1 2018](#)  
April 2018

[Geschlossene AIF – Emissionsaktivitäten 2017](#)  
Januar 2018

[Geschlossene AIF – Emissionsaktivitäten Q3 2017](#)  
Oktober 2017

### Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5  
10785 Berlin  
Tel. +49 30 27891 0  
Fax +49 30 27891 100  
Service +49 30 27891 300

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)  
[www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)

Bloomberg: SCOP

#### **Kleinvolmige Fonds bestimmen das neue Angebot**

Das durchschnittliche prospektierte Eigenkapitalvolumen betrug in Q3 2018 rund 27 Mio. Euro. Unter den angebotenen neun AIF befindet sich mit dem „PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee“ nur ein Fonds, dessen prospektiertes Eigenkapital oberhalb von 50 Mio. Euro liegt.

Bereits die im Jahr 2017 emittierten Fonds planten im Durchschnitt nur rund 24 Mio. Euro Eigenkapital einzusammeln. Im Jahr 2018 hat Scope lediglich zwei Ausreißer in Bezug auf die Eigenkapitalhöhe gesehen: Der in Q1 vertriebs zugelassene „WealthCap Immobilien Deutschland 40“ und der in Q2 emittierte Nachfolgefonds „WealthCap Immobilien Deutschland 41“ haben jeweils ein prospektiertes Eigenkapital von rund 210 Mio. Euro.

#### **Immobilien und Private Equity-Fonds dominieren**

Das Angebot der Neuanlagen erstreckt sich fast ausschließlich auf die Assetklasse Immobilien. Sieben der neun in Q3 2018 zum Vertrieb zugelassenen AIF investieren in Immobilien. Zwei AIF entfallen auf die Assetklasse Private Equity.

Der Investitionsfokus der Immobilienfonds liegt – wie auch in den Vorquartalen – überwiegend auf deutschen Objekten. Nur ein Immobilienfonds investiert außerhalb von Deutschland.

#### **US Treuhand meldet sich mit erstem Publikums-AIF zurück**

Nach längerer Emissionspause meldet sich die US Treuhand zurück. Mit dem Fonds „UST XXIV Las Vegas“ hat die US Treuhand ihren ersten Publikums-AIF aufgelegt. Der neue Fonds des US-Immobilien-Spezialisten investiert in ein Class-A Bürogebäude in Las Vegas. Er hat ein Eigenkapitalvolumen von 29,4 Mio. US-Dollar.

#### **Sieben von neun Fonds sind risikogemischt konzipiert**

Sieben von neun Publikums-AIF sind risikogemischt konzipiert – das heißt, sie erfüllen die Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in Bezug auf Risikomischung und profitieren im Gegenzug von reduzierten Anforderungen im Vertrieb (zum Beispiel eine geringere Mindestanlagesumme).

Vier der sieben risikogemischten AIF sind jedoch Blindpool- bzw. Semi-Blindpool-Konstruktionen und investieren daher erst während oder nach erfolgter Platzierung des Eigenkapitals. Lediglich drei der sieben Fonds sind bereits bei Prospekterstellung vollständig investiert.

**Sieben von neun Angeboten sind Immobilienfonds**

**Sechs der sieben Immobilienfonds investieren in Deutschland**

**Vier von sieben risikogemischten Fonds mit Blindpool-Konstruktion**

#### Vermögensanlagen weiterhin auf niedrigem Niveau

Das Angebot neuer Vermögensanlagen nach Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) erstreckt sich in Q3 2018 auf 217 Mio. Euro zu platzierendes Kapital über 15 Produkte. Im Vergleich zum Vorquartal hat sich die Anzahl der Vermögensanlagen leicht erhöht (+3). Das zu platzierende Kapital liegt rund 65% oberhalb des Vorquartalsniveaus (133 Mio. Euro).

In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 wurden insgesamt 38 Vermögensanlagen von der BaFin genehmigt. Zum Vergleich: im Vorjahreszeitraum waren es noch 60 emittierte Vermögensanlagen – ein Rückgang um rund 37%. Das gesamte zu platzierende Volumen in den ersten neun Monaten dieses Jahres beläuft sich auf rund 584 Mio. Euro – im Vorjahreszeitraum lag es über alle 60 Vermögensanlagen bei rund 802 Mio. Euro, was einem Rückgang von rund 27% entspricht.

Für zwei von 15 Vermögensanlagen liegt Scope kein auswertbares Datenmaterial vor. Hierbei handelt es sich um einen Bürgerwindpark aus der Assetklasse erneuerbare Energien und um ein Nachrangdarlehen aus der Assetklasse Spezialitäten.

#### Unternehmensbeteiligungen dominieren

Diese 15 in Q3 2018 von der BaFin genehmigten Vermögensanlagen gliedern sich in sieben Unternehmensbeteiligungen (rund 151 Mio. Euro), vier Direktinvestments (rund 23 Mio. Euro), zwei Namensschuldverschreibungen (rund 28 Mio. Euro) und zwei Nachrangdarlehen (rund 15 Mio. Euro).

Unter diesen 15 Vermögensanlagen befinden sich vier, deren Prospekte „Fortführungsverkaufsprospekte“ zu den jeweils im Jahr 2017 veröffentlichten Verkaufsprospekt sind. Hierzu zählen zum einen die großvolumige Vermögensanlage „TSO-DNL Active Property II“ mit einem zu platzierenden Eigenkapital in Höhe von 131,25 Mio. US-Dollar, zum anderen die drei Direktinvestments des Anbieters Miller Forest Investment mit zusammen rund 15 Mio. Euro.

Zum Hintergrund: Um die Aktualität von Vermögensanlage-Verkaufsprospekt sicher zu stellen, ist gemäß dem Vermögensanlagengesetz ein Verkaufsprospekt nach seiner Billigung nur zwölf Monate lang für das öffentliche Angebot gültig. Soll nach diesem Zeitpunkt die Vermögensanlage weiter öffentlich angeboten werden, muss rechtzeitig ein von der BaFin gebilligter Fortführungsprospekt veröffentlicht werden.

#### Nur erneuerbare Energien, Spezialitäten und eine Immobilie

Acht der 15 Vermögensanlagen stammen aus der Assetklasse Spezialitäten, sechs aus der Assetklasse erneuerbare Energien gefolgt von der Assetklasse Immobilien mit lediglich einem Produkt.

Bei fünf der sechs Vermögensanlagen aus der Assetklasse erneuerbare Energien handelt es sich um Bürgerwindparks in Form der klassischen Unternehmensbeteiligung, bei denen die Anleger eine Gesellschafter-Stellung innehaben. Da Scope für einen der Parks kein Datenmaterial vorliegt, wäre das Volumen dieser Gattung leicht höher, wenn dieser in die Angebotsbetrachtung mit einbezogen werden könnte.

Vier der 15 Produkte sind keine „neuen“ Angebote

**Tabelle 2: Genehmigte Vermögensanlagen im dritten Quartal 2018**

Assetklasse	Vermögensanlage	Anbieter	Datum Veröffentlichung
<b>Immobilien</b>	TSO-DNL Active Property II, LP	TSO Europe Funds, Inc.	26.09.2018
<b>Spezialitäten</b>	UDI Energie FESTZINS 14	UDI Energie FESTZINS 14 GmbH & Co. KG	14.09.2018
<b>Erneuerbare Energien</b>	Windpark Twedt	Windpark Twedt GmbH & Co. KG	13.09.2018
<b>Erneuerbare Energien</b>	Bürgerwind Hinte	Bürgerwind Hinte GmbH & Co. KG	06.09.2018
<b>Erneuerbare Energien</b>	Bürgerwindenergie Morbach Süd	Wust - Wind & Sonne GmbH & Co. KG	24.08.2018
<b>Erneuerbare Energien</b>	Heddinghäuser Bürgerwind 3	Heddinghäuser Bürgerwind 3 Betriebs GmbH & Co. KG	22.08.2018
<b>Erneuerbare Energien</b>	Raiffeisenwindpark Flechum	Raiffeisenwindpark Flechum GmbH & Co. KG	02.08.2018
<b>Spezialitäten</b>	unique capital GmbH - Multitalent unique (verschiedene Varianten)	unique capital GmbH	31.07.2018
<b>Spezialitäten</b>	Forest Finance Service GmbH - Oase 1	Forest Finance Service GmbH	30.07.2018
<b>Spezialitäten</b>	TAGEX Technischer Handel	TAGEX Technischer Handel GmbH & Co KG	25.07.2018
<b>Spezialitäten</b>	DF Deutsche Finance Income – Zins 1	DF Deutsche Finance Income GmbH & Co. KG	24.07.2018
<b>Erneuerbare Energien</b>	reconcept 11 Wind Energy Canada	reconcept consulting GmbH	10.07.2018
<b>Spezialitäten</b>	Miller Forest Investment Aktiengesellschaft / Energieholz-Pachtvariante	Miller Forest Investment Aktiengesellschaft	04.07.2018
<b>Spezialitäten</b>	Miller Forest Investment Aktiengesellschaft / Wertholz-Kaufvarianten	Miller Forest Investment Aktiengesellschaft	04.07.2018
<b>Spezialitäten</b>	Miller Forest Investment Aktiengesellschaft / Wertholz-Pachtvarianten	Miller Forest Investment Aktiengesellschaft	04.07.2018

Quelle: Scope Analysis.

### Scope Analysis GmbH

#### Headquarters Berlin

Lennéstraße 5  
D-10785 Berlin

Phone +49 30 27891 0

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)

[www.scopeanalysis.com](http://www.scopeanalysis.com)

#### Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68  
D-60311 Frankfurt am Main

Phone +49 69 66 77 389 0

### Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2018 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH, Scope Risk Solutions GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige oder sonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scopes Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbstständig beurteilen werden. Scopes Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.