

Emissionsaktivitäten Q1 2019 – Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen



Die Ratingagentur Scope hat die im ersten Quartal 2019 emittierten geschlossenen Publikums-AIF (alternative Investmentfonds) und Vermögensanlagen erfasst: Insgesamt wurden drei Publikums-AIF und fünf Vermögensanlagen von der BaFin zum Vertrieb zugelassen.

Der Markt für geschlossene Publikums-AIF startet mit einem neuen Tiefstand in Bezug auf das Angebotsvolumen ins Jahr 2019. Das Angebot der im ersten Quartal (Q1) 2019 zum Vertrieb zugelassenen geschlossenen Publikums-AIF umfasst lediglich drei AIF mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von insgesamt rund 85 Mio. Euro.

Zum Vergleich: In Q1 2018 wurden sieben Fonds mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von zusammen rund 313 Mio. Euro emittiert. Damit ist sowohl die Anzahl als auch das Angebotsvolumen der neuen Fonds in Q1 2019 gegenüber Q1 2018 deutlich gesunken – die Anzahl reduzierte sich um rund 57% und das zu platzierende Eigenkapitalvolumen sogar um rund 73%.

Zwei der drei neuen Fonds stammen von einem Anbieter

Unter den angebotenen drei AIF des Q1 2019 befinden sich die Schwesterfonds Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, deren prospektiertes Eigenkapital zusammen rund 52 Mio. Euro beträgt. Damit stellt der Anbieter Wealthcap allein rund 62% des Neuangebotes des Jahres 2019 und dominiert aktuell auch in diesem Jahr das Produktangebot.

Der dritte Fonds 26. INP Deutsche Sozialimmobilien der INP Invest GmbH steuert mit einem zu platzierenden Eigenkapital in Höhe von rund 33 Mio. Euro die restlichen 38% des Neugeschäfts bei.

Nur ein Fonds stand den Anlegern im ersten Quartal zur Verfügung

Allerdings standen nicht alle drei Fonds den Anlegern bereits in Q1 2019 zur Zeichnung zur Verfügung. Ausschließlich das INP-Produkt ging unmittelbar nach seiner Vertriebszulassung auch in den Vertrieb. Die Vermarktung der beiden Wealthcap-Fonds startete dagegen erst Mitte April.

Zwei Multi-Asset- und ein Immobilienfonds

Das Angebot der Neuanlagen erstreckt sich ausschließlich auf die Assetklassen Multi-Asset und Immobilien. Der Investitionsfokus des INP-Produktes liegt auf deutschen Sozialimmobilien.

Abbildung 1: Vertriebszugelassene Publikums-AIF im ersten Quartal 2019

Assetklasse	Publikums-AIF	KVG	Datum Vertriebszulassung
Spezialitäten (Multi-Asset)	Wealthcap Portfolio 4	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	13.03.2019
Spezialitäten (Multi-Asset)	Wealthcap Portfolio 5	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	13.03.2019
Immobilien	26. INP Deutsche Sozialimmobilien	INP Invest GmbH	15.03.2019

Quelle: Scope Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften

Analysten

Stephanie Lebert
+49 69 6677389 44
s.lebert@scopeanalysis.com

Sonja Knorr
+49 30 27891 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Business Development

Christian Michel
+49 69 6677389 35
c.michel@scopegroup.com

Presse / Redaktion

André Fischer
+49 30 27891 147
a.fischer@scopegroup.com

Weitere Veröffentlichungen

Geschlossene AIF –
Emissionsaktivitäten 2018
Januar 2019

Geschlossene AIF –
Emissionsaktivitäten Q3 2018
Oktober 2018

Geschlossene AIF –
Emissionsaktivitäten Q2 2018
Juli 2018

Geschlossene AIF –
Emissionsaktivitäten Q1 2018
April 2018

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
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP

Sämtliche Fonds sind risikogemischt konzipiert

Alle drei 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 in Bezug auf Mindestanlagesumme).

Zwei der drei Fonds mit Blindpool-Konstruktion

Zwei der drei risikogemischten AIF sind Blindpool-Konstruktionen und investieren daher erst während oder nach erfolgter Platzierung des Eigenkapitals. Plangemäß sollen die Fonds Wealthcap Portfolio 4 und 5 ein mittelbar über Zielfonds gehaltenes Portfolio aus Immobilien, Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen und Energie / Infrastruktur aufbauen.

Lediglich bei einem Fonds stehen die Investments bei Prospekterstellung vollständig fest. Der 26. INP Deutsche Sozialimmobilien erreicht die Risikomischung durch die Investition in ein aus fünf Pflegeeinrichtungen / Pflegewohnanlagen bestehendes Portfolio an verschiedenen deutschen Standorten und in eine Kindertagesstätte.

Anzahl der Vermögensanlagen geht ebenfalls deutlich zurück

Das Angebot neuer Vermögensanlagen nach Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) erstreckt sich in Q1 2019 auf lediglich fünf Produkte. In Bezug auf die Anzahl wurden gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q1 2018: elf emittierte Vermögensanlagen) damit rund 55% weniger Produkte zum Vertrieb zugelassen.

Auf annähernd gleich hohem Niveau bewegt sich der Rückgang des zu platzierenden Kapitals: Dieses beläuft sich in Q1 2019 auf rund 107 Mio. Euro – im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (rund 235 Mio. Euro) bedeutet dies einen Rückgang um rund 54%.

Nur drei der fünf Vermögensanlagen auswertbar

Nur für drei der fünf Vermögensanlagen liegt auswertbares Datenmaterial vor. Bei den restlichen zwei Vermögensanlagen handelt es sich um zwei Windparks aus der Assetklasse erneuerbare Energien.

Crowdinvestments bleiben außen vor

In diesem Report sind nur diejenigen Vermögensanlagen erfasst, die einer Prospektspflicht unterliegen. Vermögensanlagen, die aufgrund der Ausnahmen von der Prospektspflicht gemäß §§ 2a, 2b VermAnlG (Crowdinvestments und soziale Projekte) prospektfrei erfolgen dürfen, bleiben außen vor. Das Volumen der Vermögensanlagen wäre deutlich höher, wenn das Volumen der Crowdinvestments hinzugerechnet würde.

Zwei Namensschuldverschreibungen stellen rund 97% des zu platzierenden Kapitals

Zwei Namensschuldverschreibungen stellen rund 97% des Kapitals

Die drei auswertbaren Vermögensanlagen in Q1 2019 gliedern sich in zwei Namensschuldverschreibungen (rund 104 Mio. Euro) aus der Assetklasse Immobilien und in ein Direktinvestment (rund 3 Mio. Euro) aus der Assetklasse Spezialitäten. Bei den zwei nicht auswertbaren Vermögensanlagen handelt es sich um zwei Unternehmensbeteiligungen aus der Assetklasse erneuerbare Energien.

Nur „neue“ Angebote unter den fünf Vermögensanlagen

Unter den fünf Vermögensanlagen des Q1 2019 befindet sich keine Vermögensanlage, deren Prospekt ein „Fortführungsverkaufsprospekt“ zu dem im Jahr 2018 veröffentlichten Verkaufsprospekt ist. D. h. es handelt sich bei allen fünf Vermögensanlagen um „neue“ Angebote.

Zum Hintergrund: Um die Aktualität von Vermögensanlagen-Verkaufsprospekten sicherzustellen, ist gemäß dem Vermögensanlagengesetz ein Verkaufsprospekt nach seiner Billigung nur zwölf Monate lang für das öffentliche Angebot gültig, sofern er um die erforderlichen Nachträge ergänzt wird. Soll nach diesem Zeitpunkt die Vermögensanlage weiter öffentlich angeboten werden, muss rechtzeitig ein von der BaFin gebilligter Fortführungsverkaufsprospekt veröffentlicht werden.

BaFin behält spezielle Fallgruppen im Blick

BaFin will die Vermögensanlagen verstärkt im Blick behalten

Gemäß dem Artikel „Begrenzte Sicht für Anleger“ aus dem BaFin Journal vom März 2019 nennt die BaFin folgende Fallgruppen, die sie derzeit verstärkt im Blick behalten will: Blindpools, Direktinvestments mit (vermeintlichem) Eigentumserwerb, (Direkt-) Investments im Ausland mit erschweremtem Zugriff auf Vermögenswerte, gestufte Nachrangdarlehen und Anlagen ohne Laufzeitende. Sie begründet dies damit, dass trotz der Pflichtangaben im Prospekt und den einschlägigen Warnhinweisen auf dem Vermögensinformationsblatt (VIB) die Gefahr bestehe, dass Anlegern zum Teil nicht bewusst sei, dass diese Angaben mehr als eine reine Formalie seien.

BaFin kann Produktinterventionsverfahren einleiten

Wenn die BaFin erhebliche Bedenken für den Anlegerschutz hat, kann sie eingreifen und ein Produktinterventionsverfahren einleiten. Laut dieser sei ein solches Vorgehen abhängig vom Einzelfall und bedürfe stets einer Würdigung der Gesamtumstände. Gemäß diesem Artikel können die genannten Fallgruppen Anhaltspunkte für die Einleitung von Produktinterventionsverfahren bieten.

Ausblick – Scope erwartet Emissionsvolumen auf Vorjahresniveau

Alternative Assets, allen voran Immobilien, erfreuen sich im Umfeld weiterhin extrem niedriger Zinsen und des dadurch verursachten Anlagedrucks nach wie vor großer Beliebtheit. Die dadurch hervorgerufene Konkurrenz unter Investoren treibt die Preise und führt zu sinkenden Renditen für Sachwerte. Dies wiederum erschwert nach wie vor die Konzeption geschlossener Publikums-AIF mit attraktiver Renditeerwartung – weshalb eine signifikante Ausweitung der Emissionsaktivitäten 2019 nicht zu erwarten ist.

Trotz der geringen Emissionsaktivitäten zu Beginn des Jahres erwartet Scope für 2019 ein prospektiertes Emissionsvolumen für Publikums-AIF auf Vorjahresniveau – dies unter der Erwartung, dass die angekündigten Produkte ihren Weg in den Markt finden. Hinsichtlich der Aufteilung der Assetklassen wird auch im Jahr 2019 ein klarer Fokus auf der Assetklasse Immobilien liegen mit Fokus auf deutschen Objekten. Allerdings erwartet Scope einen Anstieg von ausländischen Investments (US- und australische Immobilien).

Neuer Trend: Die klassischen Anbieter von Publikums-AIF und Plattformanbieter von Crowdinvestments wachsen aktuell stärker zusammen. So hat Zinsbaustein einen Publikums-AIF nach KAGB angekündigt, Hannover Leasing und Exporo haben jüngst eine Online-Kooperation gestartet und die Commerz Real hat sich bei der Crowdinvesting-Plattform Bergfürst beteiligt.

Diese Entwicklung unterstreicht die steigende Bedeutung des Digitalvertriebs und stellt eine Möglichkeit dar, neue Anlegergruppen zu erschließen. Eine Entwicklung, die aus Sicht von Scope durchaus einen sinnvollen Ansatz bietet. Ob und wie sich damit die gewohnte Produktstruktur verändert, bleibt abzuwarten.

Abbildung 2: Genehmigte Vermögensanlagen im ersten Quartal 2019

Assetklasse	Vermögensanlage	Anbieter	Datum Veröffentlichung
Immobilien	ProReal Deutschland 7 GmbH	ProReal Deutschland 7 GmbH	07.02.2019
Spezialitäten	Forest Finance Service GmbH - KakaoDirektinvest II	Forest Finance Service GmbH	21.02.2019
Erneuerbare Energien	Grenzstrom Bürgerwind GmbH & Co. KG	Grenzstrom Bürgerwind GmbH & Co. KG	22.02.2019
Erneuerbare Energien	Windpark Battenberg Betriebs GmbH & Co. KG	Windpark Battenberg Betriebs GmbH & Co. KG	14.03.2019
Immobilien	asuco Immobilien-Sachwerte GmbH & Co. KG	asuco Vertriebs GmbH	21.03.2019



Emissionsaktivitäten Q1 2019

Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

info@scopeanalysis.com

www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main

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

Tel. +49 69 66 77 389 0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2019 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scope's 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. Scope's 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 Scope's 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 selbständig beurteilen werden. Scope's 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.