

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Immobilien Deutschland

publity Performance Fonds Nr. 8

publity Performance GmbH

ÜBERBLICK

Bei dem geprüften Beteiligungsangebot publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um einen Publikums-AIF im Sinne des KAGB, der als Immobilienhandelsfonds (Blind-Pool) konzipiert ist. Geplant ist der Aufbau eines gewerbewirtschaftlich orientierten Immobilienportfolios. Der Fokus liegt auf dem Handel mit Immobilien aus Bankverwertungen und anderen Sondersituationen. In den Erwerb von Immobilienobjekten (primär Büroimmobilien) sollen gemäß aktueller Mittelverwendungsprognose mittelbar oder unmittelbar rund 70 Mio. Euro investiert werden. Zur Finanzierung des Vorhabens ist eine Fremdkapitalaufnahme i.H.v. 59,6 % des Fondsvolumens (inkl. Ausgabeaufschlag) geplant. Die prognostizierte Laufzeit des Fonds beträgt 6 Jahre.

FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(e)	
Emissionsjahr	2016	Assetklasse	Immobilien (Deutschland)
Fondswährung	Euro	Gesamtinvestition (Portfolio)	EUR 70.000.000
Kommanditkapital	EUR 30.000.000	Immobilientyp	Gewerbeimmobilien (Büro, Hotel, Logistik, Handel und Gesundheit)
Ausgabeaufschlag/Agio	EUR 1.500.000	Investitionen (Portfolio)	5 - 7 Objekte (Prognose 2016)
Fremdkapital (Prognose)	EUR 46.500.000		
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	EUR 78.000.000		
Steuerliche Klassifizierung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb		

BETEILIGUNGSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	Euro	Immobilientyp	Bestandsobjekte
Mindestzeichnungssumme	EUR 10.000	Vermietungsstand	beliebig
Stückelung	EUR 1.000	Einkaufsrendite (Prognose)	Keine Angaben veröffentlicht
Haftungssumme	10 % der Pflichteinlage	Einnahmen	Handel & Objektvermietung
Beteiligungsdauer	6 Jahre	Immobilienverwaltung	Inhouse-Lösung
Gesamtauszahlung (Prognose)	152,37 %	KVG	publity Performance GmbH
Ausschüttungen (Prognose)	Jährlich	Verwahrstelle	CACEIS Bank GmbH

SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">Hohe Managementkompetenz in der AssetklasseHohe Portfoliodiversifizierung angestrebtUmfassender Due Diligence Prozess	<ul style="list-style-type: none">Blindpool Konzept / Investitionsphase (Portfolioaufbau & -diversifikation) noch nicht abgeschlossenErhöhte Vergütungskosten in der InitialphaseRelativ hohe Fremdkapitalquote geplant
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">Chancenpotential im Rahmen der Desinvestitionsphasen (Handelsstrategie)Mietsteigerungspotential in der BetriebsphaseMehrertöbeteiligung des Initiators schafft Interessenskongruenz	<ul style="list-style-type: none">Realisierbarkeit der angestrebten ImmobilieninvestitionenAllgemeine Risiken von Immobilieninvestitionen, wie Vermietungsrisiken und MarktentwicklungenSonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken

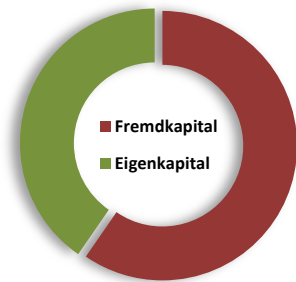
FAZIT

Die angestrebte Performance des überwiegend als Blind-Pool konzipierten Beteiligungskonzeptes beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment sowie auf der Leistungsfähigkeit des Emissionshauses die Strategie umzusetzen. Das angestrebte Marktsegment (deutsche Gewerbeimmobilien aus Bankverwertungen) ist aus gegenwärtiger Sicht weiterhin als attraktiv zu beurteilen. Die im Rahmen der Konzeption getroffenen Annahmen, insbesondere hinsichtlich der Handelsrenditen sind als realistisch zu bewerten. Die Konditionen der Fremdfinanzierung stehen aufgrund des nicht abgeschlossenen Portfolioaufbaus noch nicht fest. Die Investitionskriterien sind auf eine weitgehende Risikostreuung ausgerichtet. Das Fondskonzept basiert vor allem auf der Opportunity-Strategie. Diese Strategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des aktuellen Track-Records bestätigt werden kann. Die auf Handelsrenditen ausgelegte Strategie und ein relativ hoher Fremdkapitalhebel erklären die überdurchschnittliche Rentabilität des Vorhabens. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert die immobilien-spezifischen Risiken signifikant. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin u.E. nach plausibel.



INVESTITIONSPHASE

Die als Blind-Pool konzipierte Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, gemäß Mittelherkunftsprognose, 30 Mio. Euro Kommanditkapital einzuwerben. Das Gesamtvolumen soll rund 78,5 Mio. Euro betragen. Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus deutschen Gewerbeimmobilien (Typ Büro, Hotel, Logistik, Handel und Gesundheitsdienstleistungen) erwerben. Zur Investition in Gewerbeobjekte sollen gemäß Mittelverwendungsprognose ca. 70,0 Mio. Euro verwendet werden. Die Investitionen sollen mit rund 59 % Fremdkapital finanziert werden. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft liegt. Die Substanzquote beträgt auf AIF-Ebene inkl. Ausgabeaufschlag 90,38 % und ist als überdurchschnittlich zu bewerten. Kreditaufnahmen sind bis zu einer Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich. Die prognostizierte Beleihungsgrenze entspricht damit nahezu dem gesetzlichen Maximalwert. Die Fremdfinanzierungskonditionen stehen noch nicht fest, da noch keine Transaktionen realisiert werden. Die initiale Investitionsphase soll bereits 2016 abgeschlossen werden.

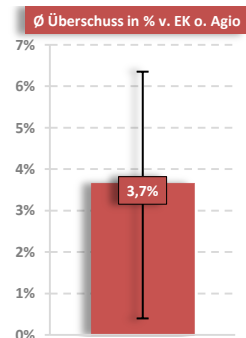


In % v. Gesamtzeichnungsvolumen inkl. Agio

Fremdkapital	59,62%
Eigenkapital	40,38%

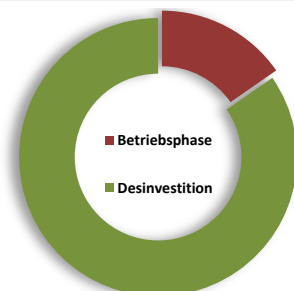
BETRIEBSPHASE

In der Betriebsphase stellen realisierte stille Reserven aus Immobilienverkäufen und Bewirtschaftungsüberschüsse die Ertragsgrundlage der Fondsgesellschaft dar. Das Ergebnis der Beteiligung hängt im Wesentlichen davon ab, ob die unterstellten Mieterträge und Handelsrenditen während der Betriebsphase erzielt werden können. Die kalkulierte Höhe der laufenden Gesamtkosten bewerten wir insgesamt als angemessen. Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Immobilienportfolios und der dementsprechend eingeschränkten Angaben im Verkaufsprospekt ist eine Plausibilitätsbeurteilung der Ertrags- und Kostenprognose nur sehr eingeschränkt möglich. Aufgrund der laufenden Investitionen bzw. Reinvestitionen bleibt das Risiko der Verfügbarkeit von geeigneten Objekten während der gesamten Fondslaufzeit existent. Die getroffenen Annahmen zur Betriebsphase sind u.E. nach als plausibel zu bewerten.



DESINVESTITIONSPHASE

Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist derzeit bis zum 31.12.2021 befristet und kann durch Beschluss um bis zu zwei Jahre verlängert werden. In den Jahren 2020/2021 wird die Veräußerung der Immobilien aus dem Portfolio zu dem dann erwarteten Marktpreis unterstellt sowie die Liquidation der Investmentgesellschaft eingeleitet. Die getroffene Annahme bzgl. der Verkaufserlöse ist nachvollziehbar und plausibel. Die Erfolgsbeteiligung der Kapitalverwaltungsgesellschaft sorgt für Interessenkongruenz und kann als angemessen bewertet werden. Insgesamt stellen die Einnahmen aus der Desinvestition den größten Anteil der geplanten Fondseinnahmen dar. Der prognostizierte Anteil der Auszahlungen aus den Desinvestitionserlösen ist dementsprechend hoch. Aufgrund der spezifischen Fondskonzeption (Immobilienhandel) umfasst diese Position auch die Veräußerungserlöse in der Betriebsphase. Die getroffenen Annahmen zum Desinvestitionsszenario (prognostizierte Wertsteigerung) sind – unter Berücksichtigung des Anlagekonzeptes und der Entwicklung bisheriger Beteiligungsangebote der Emittentin – als plausibel zu beurteilen.



Kumulierte Auszahlungen in % v. Kommanditkapital (excl. Agio)

Betriebsphase	22,00%
Desinvestition	121,30%

Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

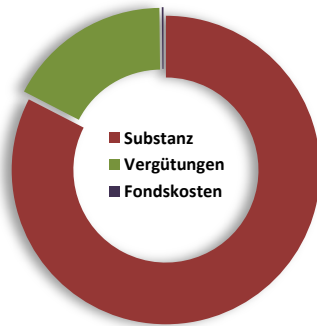
Asset Based Investments

Immobilien

EXTERNE EINFLÜSSE

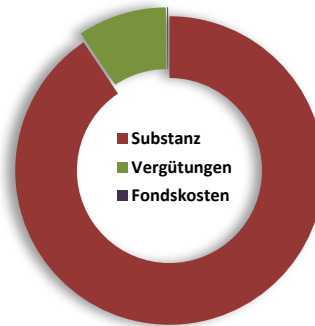
Der Fonds investiert und finanziert in Euro. Die Investitionen erfolgen voraussichtlich ausschließlich in Deutschland. Währungsrisiken und Ländertransferrisiken sind nicht ersichtlich. Die Performance des Fonds ist wesentlich von der Miet- und Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt abhängig. Eine verstärkte Investitionstätigkeit in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken. Die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduziert diese Risiken signifikant. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei kurzfristigen Immobilieninvestments von geringer Bedeutung.

MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Agio

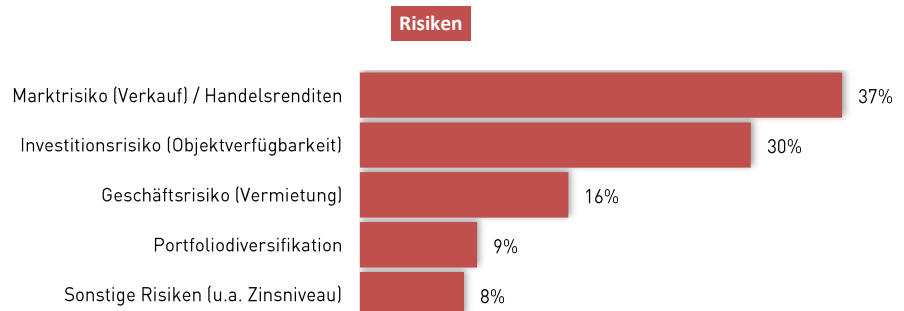
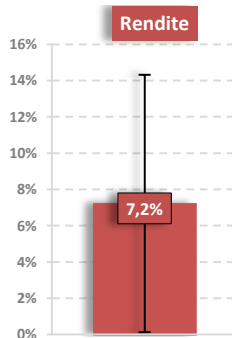
Substanz	76,19%
Vergütungen	21,43%
Fondskosten	2,38%



Mittelverwendung auf Fondsebene inkl. Agio

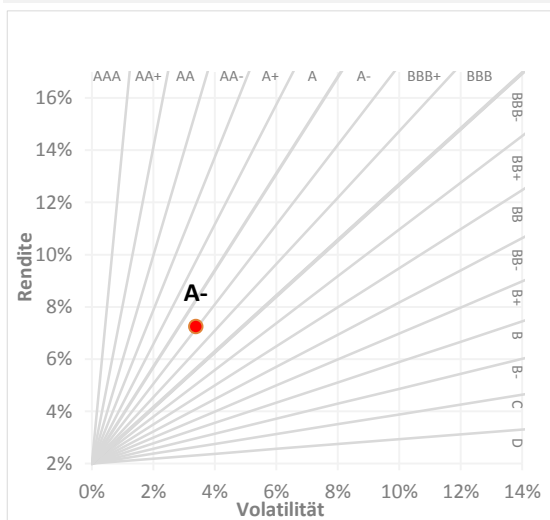
Substanz	90,38%
Vergütungen	8,65%
Fondskosten	0,96%

RENDITE & RISIKEN



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin





RATING




RISIKOEINSTUFUNG

Qualitative Faktoren


Konzeptionelle Rahmenbedingungen

-  **Nachvollziehbarkeit** Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben.
-  **Richtigkeit** Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
-  **Schlüssigkeit** Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
-  **Angemessenheit** Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes erscheinen realistisch.


Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

-  Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.


Leistungsbilanz / Erfahrung des Initiators

-  Eine Leistungsbilanz der publicly Unternehmensgruppe liegt nicht vor. Unabhängig von einer Leistungsbilanz hat die DEXTRO-Group eine Performance-Analyse der bisherigen sieben Beteiligungsangebote der publicly Gruppe für Privatanleger durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen zeigen eine planmäßige Entwicklung (u.a. jährliche Ausschüttungen) aller sieben bisherigen Publikumsfonds. Die Marktkompetenz für Portfolioinvestitionen des Initiators wird durch die Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote weitgehend belegt. Das Management der Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung sowie in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften.


Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

-  die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen der vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität / Prognoserisiko

- RK 4** Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt auf dem Niveau der Marktvolatilität. Renditeerwartungen hängen stark von der Bewirtschaftungsperformance und dem Veräußerungserlös ab.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 4** Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3** Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

ERGEBNIS:

RK 1 | RK 2 | RK 3 | **RK 4** | RK 5

Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© externe Quellen genutzt wurden gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte, Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder dem Emittenten einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Dezember 2015



Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0

Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de

Internet: www.dextrogroup.de

E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt

Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt

Geschäftsführer: Georgi Kodinov