

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments

Immobilien

Private Dutch Parking Fund II

Bouwfonds

## ÜBERBLICK

Die Investmentgesellschaft investiert das eingeworbene Kommanditkapital unter Beachtung der Investitionskriterien unmittelbar in sechs Parkhäuser in den Niederlanden, die bereits erworben worden sind. Die Anbieterin dieses Beteiligungsangebots ist seit ihrer Gründung in der Assetklasse Immobilien bzw. Spezialimmobilien tätig und kann einen insgesamt positiven Track Record nachweisen. Laut dem prospektierten Investitions- und Finanzierungsplan sollen rund 55 Mio. Euro eingeworben werden. Die Substanzquote liegt mit rund 91% des Fondsvolumens inkl. Agio über dem Marktdurchschnitt. Die durchschnittliche erwartete Rendite vor Steuern auf Ebene der Objektgesellschaften soll 7,4% p.a. betragen. Die Laufzeit des Beteiligungsangebots beträgt rund 11 Jahre.

## FONDSÜBERBLICK

BETEILIGUNGSECKDATEN		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	2015	Blindpool	nein
Beteiligungswährung	EUR	Klasse	Spezialimmobilien
Emissionskapital	EUR 55.090.000	Unterklasse	Parkhäuser
Beteiligung Initiator	EUR 3.000.000	Investitionsland	Niederlande
Agio	EUR 2.754.500	Anzahl der Objekte	6
Fremdkapital	EUR 36.250.000	Standort/-e	sechs Standorte
Gesamtvolumen (ohne Agio)	EUR 94.340.000		
EMISSIONSECKDATEN		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	EUR	Hauptmieter	Q-PARK-Gruppe
Mindestzeichnungssumme	EUR 10.000	Laufzeit der Mietverträge	über 20 Jahre
Stückelung	EUR 1.000	Einkaufsrendite	6,9%
Haftungssumme	1% der Pflichteinlage	Verkaufsfaktor	14,4
Beteiligungsdauer	ca. 11 Jahre	Verlängerungsoptionen	ja
Gesamtauszahlung (Prognose)	rd. 171%	Indexierung	ja, an den Verbraucherpreisindex

## SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonitätsstarke Mieter</li> <li>Langfristige Mietverträge und gute Standorte</li> <li>Initiator dauerhaft am Fonds beteiligt</li> <li>Hohe Substanzquote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Endfälliges Darlehen</li> <li>Geringe Mieterdiversifikation</li> <li>Spezialimmobilien mit eingeschränktem Käuferkreis</li> </ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gute Verkaufsaussichten aufgrund von langen Mietvertragsrestlaufzeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Erfahrungswerte hinsichtlich Veräußerung</li> <li>Tatsächliche Instandhaltungskosten</li> <li>Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken</li> </ul>

## FAZIT

Die Mittel der Investmentgesellschaft und das Fremdkapital wurden in ein Parkhäuserportfolio aus sechs Objekten investiert. Die Kaufpreise sind gutachterlich für angemessen befunden worden. Die Objekte befinden sich im Betrieb. Baurisiken liegen somit nicht vor. Alle Objekte sind langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet. Zu allen Mietverträgen liegen Mietbürgschaften der Q-PARK-Gruppe vor. Die Laufzeiten der Mietverträge reichen weit über die prognostizierte Fondslaufzeit hinaus. Die Vermietungsrisiken sind somit relativ gering. Die kalkulierten Darlehenskonditionen sind marktkonform. Risikoerhöhend wirkt aus unserer Sicht die in der Konzeption angenommene endfällige Tilgung des Darlehens. Sowohl die Investition als auch die Finanzierung werden ausnahmslos in Euro valuiert. Währungsrisiken liegen also nicht vor. Die Objektbewirtschaftungskosten sind aus unserer Sicht angemessen, die Fondsverwaltungskosten liegen noch im Durchschnitt. Zum Ende der prognostizierten Fondslaufzeit sollen die Objekte veräußert werden. Erfahrungswerte der Anbieterin in der Veräußerung von Parkhäusern liegen allerdings noch nicht vor.

**DG DEXTRO GROUP GERMANY**

INVESTITIONS-RATING

**A**

RISIKOEINSTUFUNG

RK1 RK2 RK3 **RK4** RK5

**Bouwfonds**  
Private Dutch Parking Fund II  
STAND: Januar 2015

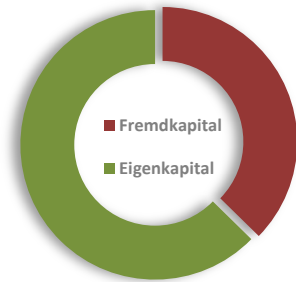
## INVESTITIONSPHASE

Die Investitionsphase des Fonds ist abgeschlossen. Sämtliche Immobilieninvestitionen sind bereits erfolgt. Die jeweiligen Kaufpreise sind gutachterlich bestätigt worden und erscheinen angemessen. Das Fondskonzept sieht die Aufnahme von langfristigem Fremdkapital vor. Verbindliche Finanzierungszusagen bestehen noch nicht. Der kalkulierte Zinssatz wird als realistisch beurteilt. Risikoerhöhend wirkt die angestrebte endfällige Tilgung des gesamten Darlehens zum Ablauf der Fondslaufzeit. Positiv hingegen ist die relativ geringe Fremdkapitalquote.

Die Substanzquote ist sowohl auf der Gesamtfondsebene als auch auf der Ebene des Kommanditkapitals als überdurchschnittlich zu bewerten. Die initialen Kosten des Vorhabens können somit als angemessen beurteilt werden.

### In % v. Gesamtzeichnungsvolumen inkl. Agio

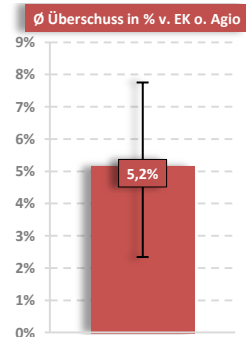
Fremdkapital	37,33%
Eigenkapital	62,67%



## BETRIEBSPHASE

Die Ertragsprognose des Fonds beruht auf bestehenden Mietverträgen. Die Mietvereinbarungen sind überwiegend sehr langfristig und übersteigen die geplante Laufzeit des Fonds erheblich. Aufgrund vereinbarter Indexklauseln besteht Mieterhöhungspotenzial. Mieter in einer Immobilie ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft. Die übrigen Immobilien sind an einen international tätigen Parkhausbetreiber vermietet. Das Ausfallrisiko der beteiligten Gesellschaften wird aktuell als gering bewertet. Die laufenden Verwaltungskosten halten wir für leicht überdurchschnittlich.

Die Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten kann als angemessen bewertet werden. Die laufenden Fondsverwaltungskosten liegen noch im Marktdurchschnitt.

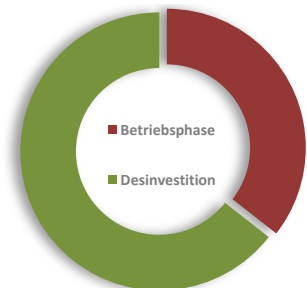


## DESINVESTITIONSPHASE

Die getroffenen Annahmen zum Desinvestitionsszenario sind grundsätzlich plausibel. Die zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs überwiegend noch sehr langlaufenden Mietverträge könnten das Chancenpotenzial beim Verkauf beeinflussen. Bestehenden Vorkaufsrechte schränken das Interesse Dritter beim Verkauf möglicherweise ein. Grundsätzlich handelt es sich bei den Investitionsobjekten um Spezialimmobilien, für die nur ein eingeschränkter Käuferkreis besteht. Auflösungen von in Deutschland emittierten Beteiligungsangeboten der Emittentin mit Parkhausinvestments sind bisher noch nicht erfolgt.

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

Betriebsphase	58,65%
Desinvestition	106,26%



# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

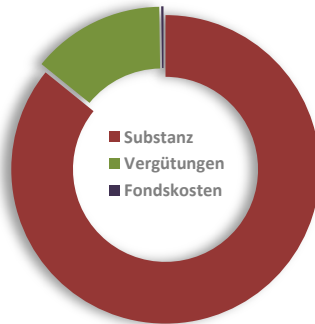
Asset Based Investments

Immobilien

## EXTERNE EINFLÜSSE

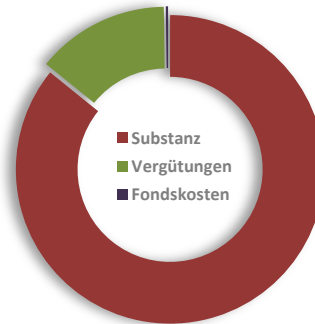
Investitions- und Finanzierungswährung ist der Euro. Währungsrisiken sind somit nicht gegeben. Es besteht ein externes Risiko aus der Darlehensaufnahme. Aufgrund von Endfälligkeit des Darlehens ist dieses Risiko während der gesamten Fondslaufzeit gleichbleibend existent. Es erfolgt eine Anpassung der Vertragsmieten an den Verbraucherpreisindex. Die durchschnittlich kalkulierte Inflationsrate von 2% p.a. wird langfristig als angemessen beurteilt. Sonstige externe Einflüsse sind u.E. nicht maßgeblich.

## MITTELVERWENDUNG



**Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Agio**

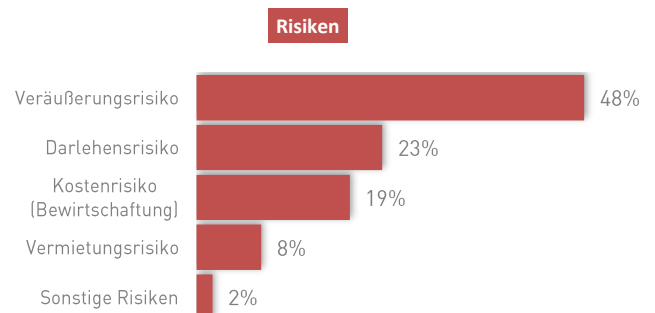
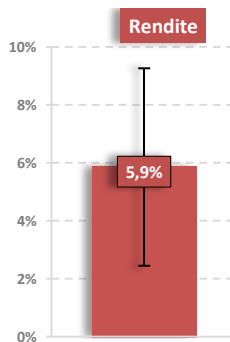
Substanz	87,21%
Vergütungen	11,65%
Fondskosten	1,14%



**Mittelverwendung auf Fondsebene inkl. Agio**

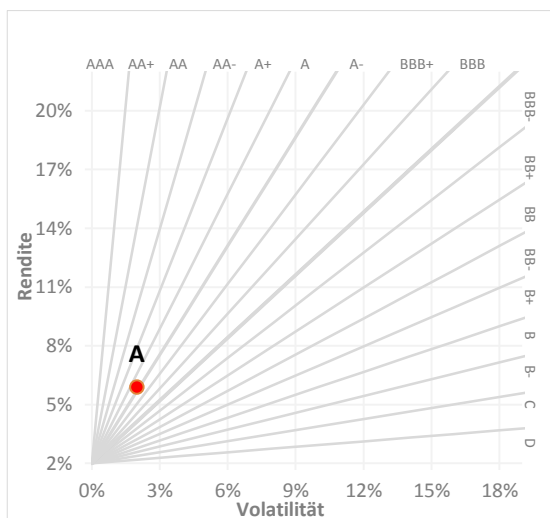
Substanz	91,99%
Vergütungen	7,30%
Fondskosten	0,71%

## RENDITE & RISIKEN



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

## RATING



### KENNZAHLEN

Sortino Ratio	1,94
LPM Volatilität	1,90%
Kapitalverlustwahrscheinlichkeit	1,57%
VaR (1% Konfidenzniveau)	4,76%
Leverage-Effekt	1,49%

## RISIKOEINSTUFUNG

### Qualitative Faktoren

#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Nachvollziehbarkeit | Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Beteiligungskonzepts 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 konservativ.                       |

#### Laufendes Risikomanagement

- Laufendes Risikomanagement ist vorgesehen. Das Risikomanagementsystem konnte als dem Vorhaben angemessen und wirksam bewertet werden.

#### Leistungsbilanz/Erfahrung des Initiators

- Die Emittentin gehört zur Immobiliengruppe einer niederländischen Genossenschaftsbank. Zu den Beteiligungsangeboten der letzten Jahre gehörten bereits mehrere Parkhausinvestments für institutionelle und private Anleger. Es besteht daher eine entsprechende Kompetenz in diesem Marktsegment. Eine testierte Leistungsbilanz für das Geschäftsjahr 2011 liegt vor.

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität/Prognoserisiko

- Chancenorientierter Konzeptionsansatz. Die Renditevolatilität liegt über dem Niveau der Marktvolatilität.

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

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

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

- Das Beteiligungskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 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. Geschlossene Fonds 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 genehmigte Verkaufsprospekt.**

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 den Analyse an.

Darmstadt, Juli 2014



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](http://www.dextroratings.de)  
Internet: [www.dextrogroup.de](http://www.dextrogroup.de)  
E-Mail: [info@dextrogroup.de](mailto:info@dextrogroup.de)

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt  
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Geschäftsführer: Georgi Kodinov