

Emissionsaktivitäten Q2 2020 – Geschlossene Publikums-AIF und Vermögensanlagen



Die Ratingagentur Scope hat die im zweiten Quartal 2020 emittierten geschlossenen Publikums-AIF und Vermögensanlagen erfasst: Insgesamt wurden neun Publikums-AIF sowie zehn Vermögensanlagen von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das Neuangebot der Publikums-AIF wird von Immobilienfonds dominiert. Auf Halbjahressicht ging das Emissionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei den Publikums-AIF um rund 36% und bei den Vermögensanlagen um rund 12% zurück.

Nachdem im ersten Quartal (Q1) 2020 noch sechs neue Fonds zum Vertrieb zugelassen wurden, ist die Anzahl im zweiten Quartal auf neun gestiegen. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen dieser Fonds beträgt insgesamt rund 221 Mio. Euro und ist damit gegenüber dem ersten Quartal (rund 204 Mio. Euro) um rund 8% angestiegen.

Betrachtet man das erste Halbjahr 2020, ergibt sich folgendes Bild: Mit insgesamt 15 Publikums-AIF wurden zwei AIF mehr als im Vorjahreszeitraum von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das prospektierte Eigenkapitalvolumen sank jedoch um rund 36%. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres summierte es sich auf rund 424 Mio. Euro – im ersten Halbjahr 2019 lag es über alle 13 AIF hinweg bei rund 660 Mio. Euro.

Der Rückgang an Neuprodukten ist zum Teil auf die Covid-19-Krise zurückzuführen. Geplante oder bereits strukturierte AIF und Vermögensanlagen werden nicht zum Vertrieb angemeldet und Produkte mit bereits erhaltener Vertriebszulassung werden nicht in diesen gegeben. Ursächlich ist hierbei die zu erwartende geringe Nachfrage nach Investmentprodukten in unsicheren bzw. Krisenzeiten. Besonders betroffen hiervon ist der Hotel- und Non-Food-Einzelhandelssektor, während die Nutzungsarten Wohnen und Lebensmittel-Einzelhandel als unkritisch und damit krisenresistent einzuschätzen ist.

Tabelle 1: Vertriebszugelassene Publikums-AIF im zweiten Quartal 2020

Assetklasse	Publikums-AIF	KVG	Datum der Vertriebszulassung
Immobilien	Hahn Pluswertfonds 175 – SB Warenhaus Langenfeld	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	20.04.2020
Erneuerbare Energien	ÖKORENTA Erneuerbare Energien 11	Auricher Werte GmbH	07.05.2020
Private Equity	RWB Direct Return III	RWB PrivateCapital Emissionshaus AG	11.05.2020
Immobilien	HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio	HTB Hanseatische Fondshaus GmbH	04.05.2020
Immobilien	PROJECT Metropolen 20	PROJECT Investment AG	18.05.2020
Immobilien	DF Deutsche Finance Investment Fund 16 - Club Deal Chicago	DF Deutsche Finance Investment GmbH	22.06.2020
Immobilien	PI Pro-Investor Immobilienfonds 5	PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG	25.06.2020
Immobilien	IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds	HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG	26.06.2020
Immobilien	PATRIZIA GrundInvest Helsinki	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	29.06.2020

Quelle: Scope Analysis, BaFin, Kapitalverwaltungsgesellschaften; Darstellung: Scope Analysis

Analysten

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

Hosna Houbani
+49 69 6677389 55
h.houbani@scopeanalysis.com

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

Business Development

Christian Michel
+49 69 6677389 79
c.michel@scopegroup.com

Presse / Redaktion

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

Weitere Veröffentlichungen

Geschlossene AIF –
Emissionsaktivitäten Q1 2020
April 2020

Geschlossene AIF –
Platzierungsvolumen 2019
März 2020

Geschlossene AIF –
Emissionsaktivitäten 2019
Januar 2020

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

Durchschnittliches Eigenkapital bei 25 Mio. Euro

Kein großvolumiger AIF im zweiten Quartal 2020

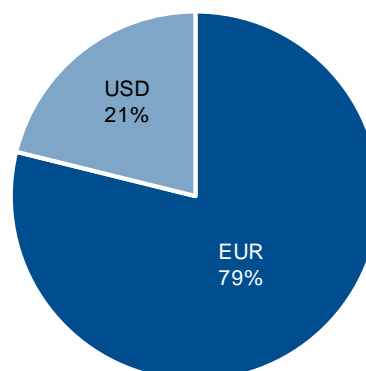
Die neun aufgelegten Fonds verfügen im Durchschnitt über ein prospektiertes Eigenkapital von rund 25 Mio. Euro. Unter dem Neuangebot befindet sich dabei kein großvolumiger Fonds mit einem Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro. Der „DF Deutsche Finance Investment Fund 16 - Club Deal Chicago“ plant mit einem Eigenkapitalvolumen von 52,5 Mio. US-Dollar (inkl. Ausgabeaufschlag). Umgerechnet in Euro zum Stichtag seiner Vertriebszulassung beläuft sich das Volumen damit auf rund 47 Mio. Euro – der größte unter den neun in Q2 2020 aufgelegten Fonds.

Acht Euro-Fonds und ein USD-Fonds

Nur ein Fonds notiert in Fremdwährung

Unter den neun angebotenen AIF befindet sich mit dem o. g. „DF Deutsche Finance Investment Fund 16“ nur ein Fonds, der in Fremdwährung notiert. Dieser AIF investiert in eine Büroimmobilie in Chicago, USA.

Abbildung 1: Aufteilung des prospektierten Eigenkapitalvolumens nach Währung



Quelle: Scope Analysis, BaFin; Darstellung: Scope Analysis

Sieben der neun AIF sind Immobilienfonds

Immobilienfonds dominieren das Neuangebot

Mit sieben Immobilienfonds wird das Neuangebot weiterhin durch die Assetklasse Immobilien bestimmt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Private Equity Fonds und ein Produkt, das in erneuerbare Energien investiert.

Fünf von sieben Immobilienfonds investieren in deutsche Immobilien und jeweils ein Fonds in europäische bzw. US-Immobilien.

Fünf Immobilienfonds mit Fokus Deutschland

Die fünf Immobilienfonds mit Fokus auf Deutschland weisen ein prospektiertes Eigenkapitalvolumen von rund 104 Mio. Euro auf. Dies entspricht 47% des gesamten Neuangebots in Q2 2020. Der „Hahn Pluswertfonds 175 – SB Warenhaus Langenfeld“ investiert in den Einzelhandelssektor, der „IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds“ in Sozialimmobilien. Der „PROJECT Metropolen 20“ legt seinen Schwerpunkt auf Immobilienprojektentwicklungen im Segment Wohnen und der „PI Pro-Investor Immobilienfonds 5“ konzentriert sich auf Bestandswohnungen. Der „HTB 11. Geschlossene Immobilieninvestment Portfolio“ plant den Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios durch Investitionen auf dem Zweitmarkt.

Der europäische Immobilienfonds „PATRIZIA GrundInvest Helsinki“, der in eine Immobilie mit den Hauptnutzungsarten Büro und Parken in Helsinki investiert, vereint rund 17% des gesamten Neuangebots in Q2 2020 auf sich. Der US-Immobilienfonds „DF Deutsche Finance Investment Fund 16“ stellt rund 21% des gesamten prospektierten Eigenkapitalvolumens.

Sieben von neun Fonds sind risikogemischt

Risikogemischte AIF müssen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in mindestens drei Objekte investieren oder eine diversifizierte Mieterstruktur aufweisen. Diese Kriterien erfüllen sieben der neun in Q2 2020 neu zugelassenen Publikums-AIF. Sie vereinen mit 179 Mio. Euro insgesamt 81% des prospektierten Eigenkapitalvolumens auf sich.

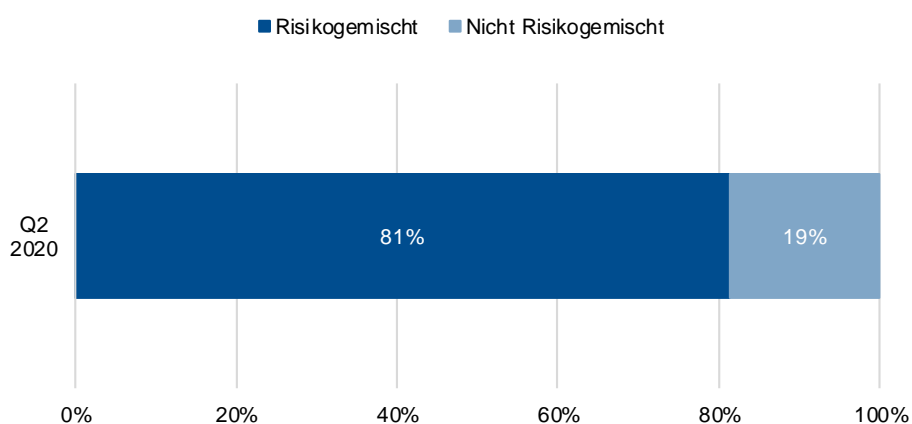
Bei nicht risikogemischten Fonds stellt das KAGB höhere regulatorische Anforderungen an den Vertrieb. Zahlreiche Vertriebe bevorzugen aus diesem Grund risikogemischte AIF oder dürfen gar nur diese vertreiben. Mit 20.000 Euro ist die Mindestzeichnungssumme bei nicht risikogemischten AIF deutlich höher als bei risikogemischten AIF, an denen sich Anleger in manchen Fällen bereits mit Summen ab 5.000 Euro beteiligen können.

Der nicht risikogemischte Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 175“ investiert in ein SB-Warenhaus in Langenfeld. Der ebenfalls nicht risikogemischte „IMMAC Sozialimmobilien 104. Renditefonds“ investiert in zwei Sozialimmobilien in Niedersachsen.

Unter den sieben risikogemischten Fonds befinden sich zwei AIF, die jeweils in eine Bestandsimmobilie investieren und die Risikomischung durch eine diversifizierte Mieterstruktur erreichen. Die restlichen fünf Publikums-AIF sind als Blindpool bzw. Semi-Blindpool konzipiert, bei denen zwar die Investitionskriterien feststehen, die Investitionsobjekte aber noch nicht bzw. nur zum Teil.

Fünf der sieben risikogemischten Fonds sind als Blindpool konzipiert

Abbildung 2: Aufteilung prospektiertes Eigenkapitalvolumen nach Risikomischung



Quelle: Scope Analysis, BaFin; Darstellung: Scope Analysis

Quartalssicht: Anstieg Anzahl um 67% bei Volumenrückgang um 58%

Halbjahressicht: Anstieg Anzahl um 78% bei Volumenrückgang um 12%

Crowdinvestments bleiben unberücksichtigt

Sieben Unternehmensbeteiligungen, zwei Nachrangdarlehen und ein Genussrecht

Acht „neue“ Angebote unter den zehn Vermögensanlagen

Vermögensanlagen – Anstieg Anzahl bei Volumenrückgang

Das Angebot neuer Vermögensanlagen nach Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) besteht in Q2 2020 aus zehn Produkten. In Q1 2020 waren es noch sechs emittierte Vermögensanlagen – das entspricht einem Anstieg um 67%. Bezogen auf das zu platzierende Kapital ist das Volumen im Vergleich zum Vorquartal allerdings um 58% von rund 89 Mio. Euro auf nur noch 38 Mio. Euro zurückgegangen.

Allerdings gilt zu beachten, dass von diesen zehn Vermögensanlagen in Q2 nur für sieben Vermögensanlagen auswertbares Datenmaterial vorliegt. Bei den restlichen drei Vermögensanlagen handelt es sich um sogenannte „Bürgerwindparks“ aus der Assetklasse erneuerbare Energien in Form von Unternehmensbeteiligungen, für die Scope kein auswertbares Datenmaterial vorliegt.

Betrachtet man auch hier die beiden ersten Quartale 2020 zusammen, ergibt sich folgendes Bild: In der ersten Jahreshälfte wurden insgesamt 16 Vermögensanlagen von der BaFin genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (neun genehmigten Produkte) bedeutet dies einen Anstieg um 78%. Das gesamte zu platzierende Volumen der ersten sechs Monate dieses Jahres beläuft sich auf rund 127 Mio. Euro – im ersten Halbjahr 2019 lag es bei rund 144 Mio. Euro, was einem Rückgang von rund 12% entspricht.

Im vorliegenden Report sind nur diejenigen Vermögensanlagen erfasst, die einer Prospektpflicht unterliegen. Vermögensanlagen wie Crowdinvestments oder soziale Projekte sind von dieser ausgenommen und wurden nicht berücksichtigt.

Ausschließlich Assetklassen Sonstiges und erneuerbare Energien

Jeweils fünf der zehn Vermögensanlagen in Q2 2020 entstammen den Assetklassen Sonstiges (bspw. Waldinvestments, infrastrukturnahe Investments, Contracting im Bereich Energie) und erneuerbare Energien, so dass sich das Neuangebot nur auf diese beiden Assetklassen beschränkt.

Sieben Unternehmensbeteiligungen stellen rund 62% des Kapitals

Sieben der zehn zum Vertrieb zugelassenen Vermögensanlagen sind Unternehmensbeteiligungen, wobei auf die Assetklasse Sonstiges rund 17,5 Mio. Euro und auf die Assetklasse erneuerbare Energien rund 5,7 Mio. Euro entfallen. Die anderen drei Vermögensanlagen teilen sich auf in zwei Nachrangdarlehen der Assetklasse Sonstiges (zusammen rund 12 Mio. Euro) und in ein Genussrecht ebenfalls aus der Assetklasse Sonstiges (rund 2,5 Mio. Euro).

Damit stellen die Unternehmensbeteiligungen rund 62% des zu platzierenden Kapitals und dominieren das Angebot.

Unter den zehn Vermögensanlagen befinden sich zwei Vermögensanlagen, deren Prospekt ein sog. Fortführungsverkaufsprospekt ist. D. h. es handelt sich nur bei acht der zehn Vermögensanlagen um komplett neue Angebote.

Zum Hintergrund: Um die Aktualität der Verkaufsprospekte von Vermögensanlagen sicherzustellen, ist gemäß VermAnlG ein Verkaufsprospekt nach seiner Billigung nur zwölf Monate lang für das öffentliche Angebot gültig. Soll die Vermögensanlage nach diesem Zeitpunkt weiter öffentlich angeboten werden, muss rechtzeitig ein von der BaFin gebilligter Fortführungsverkaufsprospekt veröffentlicht werden.

Tabelle 2: Genehmigte Vermögensanlagen im zweiten Quartal 2020

Assetklasse	Vermögensanlage	Anbieter	Datum der Veröffentlichung
Sonstiges	JC Sandalwood Invest 11 GmbH & Co. KG	Jäderberg & Cie. GmbH	30.04.2020
Sonstiges	JC Sandalwood Invest 10 GmbH & Co. KG	Jäderberg & Cie. GmbH	30.04.2020
Sonstiges	Stadtwerke Rüsselsheim GmbH „MainInvest“ und „MainInvest Premium“ (zwei Varianten)	Stadtwerke Rüsselsheim GmbH	04.05.2020
Erneuerbare Energien	WKE Windkraft Eichsfeld GmbH & Co. Roter Berg KG	WKE Windkraft Eichsfeld GmbH & Co. Roter Berg KG	29.05.2020
Erneuerbare Energien	Bürgerwindenergie Altdorf-Eismannsberg GmbH & Co. KG	Wust - Wind & Sonne GmbH & Co. KG	04.06.2020
Erneuerbare Energien	Bürgerenergiegesellschaft Einzingen GmbH & Co. KG - Bürgerenergiegesellschaft Einzingen für den Landkreis Mansfeld-Südharz	Bürgerenergiegesellschaft Einzingen GmbH & Co. KG	15.06.2020
Erneuerbare Energien	Bürgerenergiegesellschaft Einzingen GmbH & Co. KG - Bürgerenergiegesellschaft Einzingen für den Altkreis Lingen	Bürgerenergiegesellschaft Einzingen GmbH & Co. KG	15.06.2020
Erneuerbare Energien	Bürgerwind Schöppingen-Strönfeld GmbH & Co. KG	Bürgerwind Schöppingen-Strönfeld GmbH & Co. KG	16.06.2020
Sonstiges	Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH „m.invest 2020“ und m.invest 2020 Premium (zwei Varianten)	Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH	18.06.2020
Sonstiges	infra fürth verkehr gmbh "Zukunftsmotor"	infra fürth verkehr gmbh	18.06.2020

Quelle: Scope Analysis, BaFin, Anbieter Vermögensanlagen; Darstellung: Scope Analysis



Emissionsaktivitäten Q2 2020

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

© 2020 Alle Rechte vorbehalten. Scope Analysis GmbH ist keine Ratingagentur im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 (zusammen die „Ratingagenturen-Verordnungen“) und ist nicht als Ratingagentur im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen registriert. Ratings von Asset Management Companies, Investment Fonds und Zertifikate Emittenten sind kein Rating im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen und können daher von Kreditinstituten, Wertpapierfirmen, Versicherungsunternehmen, Rückversicherungsunternehmen, Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung, Verwaltungs- und Investmentgesellschaften, Verwaltern alternativer Investmentfonds und zentralen Gegenparteien nicht für aufsichtsrechtliche Zwecke verwendet werden. Die von der Scope Analysis GmbH verfassten Ratings sind keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Investmentvehikeln und beinhalten kein Urteil über den Wert oder die Qualität des Investmentfonds, der Zertifikate Emittenten und der Management Companies. Die Scope Analysis GmbH hat alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um zu gewährleisten, dass die den Ratings zugrunde liegenden Informationen von ausreichend guter Qualität sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Scope Analysis GmbH hat aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig überprüft. Die Scope Analysis GmbH erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihr unabhängiges und objektives Rating zu einem bestimmten Stichtag, an dem das Rating erteilt wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass ein Rating keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einem geänderten Rating niederschlagen kann. Scope Analysis GmbH haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Das Rating sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen der Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Das Rating stellt somit nur eine Meinung zur Qualität dar und beurteilt unter keinem Umstand das Rendite-Risiko-Profil eines Investments und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. 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 Analysis GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.