



Plausibilitätsprüfung

für das Beteiligungsangebot

dii. Wohnimmobilien Deutschland 2

zum 28. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

Verwendete Unterlagen	3
Allgemeine Daten	3
Initiator	4
Konzeption	5
Investitionsobjekt	7
Ankaufsprozess	9
Kostenstruktur und Ergebnisverteilung	10
Zusammenfassung TKL-Fazit	12
Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)	14
Systematik der TKL-Plausibilitätsprüfung	14
Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)	17

Verwendete Unterlagen

Zur Erstellung der Plausibilitätsprüfung verwendete Unterlagen

Verkaufsprospekt vom 30.06.2021 Wesentliche Anlegerinformationen Track-Record-Bericht zum 31.12.2020 Prospektprüfungsbericht Informationen des Initiators
Die zugrundeliegenden Verträge wurden nicht von der TKL geprüft.

Allgemeine Daten

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Gesellschaft	dii. Wohnimmobilien Deutschland 2 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG	S. 88 Verkaufsprospekt (VP)
Fondstyp	Real-Estate-Private-Equity-Direktinvestitionen-Fonds	-
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in Wohnimmobilien in Deutschland	S. 49 VP
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. geschlossene InvKG), AIF	S. 88 VP
Initiator	d.i.i. Investment GmbH	S. 119 VP
Datum der Prospektaufstellung	30. Juni 2021	S. 4 VP
Währung des Fonds	EUR	S. 6 VP
Mindestzeichnungssumme in EUR	10.000	S. 90 VP
Einzahlungstermine	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio nach Annahme	S. 91 VP
Geplantes Ende der Platzierung	zum 30. September 2022	S. 84 VP
Kommanditkapital ohne Agio	20.000.000 EUR	S. 64 VP
Agio in %	5,0%	S. 64 VP
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition)	40.334.700 EUR	S. 64 VP

Initiator

Initiator

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Name	d.i.i. Investment GmbH	S. 119 VP
Anschrift	Biebricher Alee 2, 65187 Wiesbaden	35 VP
Internet	www.dii.de	S. 119 VP
Gründung	11. Mai 2010	35 VP
Grundkapital	125.000 EUR	35 VP
Unternehmensgruppe	d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG	

Erfahrung

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Anzahl platzierter Fonds	27	Track-Record-Bericht
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	2.185,8	Track-Record-Bericht

davon:	Anzahl	Volumen in Mio. €	Ø in Mio. €	
Immobilien	0	0,0	-	Track-Record-Bericht
Private Equity	0	0,0	-	Track-Record-Bericht
REPE	27	2.185,8	81,0	Track-Record-Bericht

Anmerkungen:
-

Performance bereits aufgelegter Fonds (alle Produktgruppen)*

Merkmal	Ausprägung			Seiten im Prospekt
	unter Plan	im Plan	über Plan	
Ausschüttung	-	-	-	Track-Record-Bericht
Tilgung	-	-	-	Track-Record-Bericht
Abgeschlossene Fonds	7			

Anmerkungen:

* Angaben gemäß Track-Record-Bericht zum 31.12.2020. Abweichungen von +/-5% wurden als 'im Plan' gewertet. Wenn noch keine Tilgungen prospektiert und geleistet wurden, sind die Ergebnisse als "im Plan" bewertet worden. Das gleiche Vorgehen wurde bei Ausschüttungen gewählt.

TKL-Fazit Initiator

Die 2010 gegründete d.i.i. Investment GmbH mit Sitz in Wiesbaden ist auf das Auflegen und Verwalten von Fonds im Bereich Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen gehört zur Unternehmensgruppe der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die seit 2006 in der Bestandsentwicklung und dem Neubau von Wohnimmobilien aktiv ist. Die Unternehmensgruppe verwaltet aktuell Immobilien an rund 50 Standorten im Wert von ca. 2,3 Mrd. EUR. Bislang hat d.i.i. 27 Real-Estate-Private-Equity-Fonds und Managed Accounts platziert. Sieben Fonds bzw. Managed Accounts wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erzielten bei sechs von Ihnen IRR-Renditen zwischen 5% und 23% p.a. Bei einem Fonds erhielten die Investoren einen Rückfluss in Höhe von 110%. Das vorliegende Angebot ist das 28. Real-Estate-Private-Equity-Angebot des Initiators.



Konzeption

Rechtliche Konzeption


Merkmale	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. geschlossene InvKG), AIF		S. 88 VP
Der Anleger beteiligt sich als mittelbarer Kommanditist an der Fondsgesellschaft. Somit handelt es sich bei der Anlage um eine unternehmerische Beteiligung. Damit verbunden ist das Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals inkl. Agio. Durch zu leistende Steuerzahlungen und/oder Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung kann auch weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein.			
Nachschusspflicht	ausgeschlossen	●	S. 91 VP
Kapitalverwaltungsgesellschaft	d.i.i. Investment GmbH		S. 35 VP
Genehmigung seit	5. November 2014		Angabe des Initiators
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München		S. 38 VP
Treuhänderin	HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH		S. 40 VP
Anlegerbeirat	Einrichtung eines Anlegerbeirats möglich	●	S. 32 VP
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2033		S. 100 VP
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich		S. 100 VP
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 1% der Pflichteinlage		S. 88 VP

Steuerliche Konzeption

Merkmale	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Steuerliche Konzeption	vermögensverwaltend		S. 8 VP
Betriebsstätte der Fondsgesellschaft	Deutschland		S. 88 VP
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		S. 8 VP
Steuergutachten	vorhanden		Angabe des Initiators
Besonderheiten und Risiken der steuerlichen Konzeption	Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.		S. 68 ff. VP

Konzeption - Fortsetzung

Wirtschaftliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Mindestzeichnungssumme in EUR	10.000		S. 90 VP
Platzierungsgarantie	vorhanden, in Höhe von TEUR 20.000 durch Deutsche Invest Immobilien AG		S. 32 VP
Eigene Beteiligung des Initiators und des Fondsmanagements in % des Eigenkapitals	0,00%		S. 64 f. VP






Besonderheiten der wirtschaftlichen Konzeption

Die Anleger beteiligen sich über die Fondsgesellschaft an Immobilien im Pflegebereich in Deutschland. Das Beteiligungsangebot weist den für Real-Estate-Private-Equity-Fonds typischen Blind-Pool-Charakter auf.		S. 49 VP
--	--	----------

Anmerkungen:

-


Verkaufsprospekt

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Datum der Prospektaufstellung	30. Juni 2021		S. 4 VP
Prospektprüfungsbericht IDW S 4	vorhanden		
Darstellung (Ist der Prospekt verständlich gestaltet?)	Die Darstellungen im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung sind für einen durchschnittlich verständigen und vorsichtigen Anleger verständlich gestaltet.		
Vollständigkeit (Sind alle für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben vollständig dargestellt?)	Die für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben sind vollständig dargestellt.		
Angemessenheit (Sind die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben angemessen?)	Es besteht kein Grund zur Annahme, dass die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben nicht angemessen sind.		
Klarheit (Sind die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte im Verkaufsprospekt klar dargestellt?)	Die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte sind im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung klar dargestellt.		

Anmerkungen:

-

TKL-Fazit Fondskonzeption



Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar in Wohnimmobilien in Deutschland. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2033 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Platzierungsgarantie durch die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG ist vorhanden. Eine wesentliche Eigenbeteiligung des Initiators, die potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abschwächen würde, liegt nicht vor. Ein Prospektprüfungsbericht ist vorhanden. Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.	
--	---

Investitionsobjekt


Diversifikation

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in Wohnimmobilien in Deutschland	S. 49 VP
Angestrebte Arten der Zielobjekte	Wohnimmobilien	S. 49 VP
Angestrebte Regionen und Länder	Deutschland	S. 49 VP
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	mind. drei Immobilien	Angabe des Initiators

Blind-Pool-Charakter


Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Stehen die Zielobjekte, in die investiert werden soll, bereits fest?	in Verhandlung	 Angabe des Initiators
Konkretisierungsgrad	100% der Zielobjekte sind in Verhandlung	Angabe des Initiators
<u>Beurteilung des Blind-Pool-Charakters des Fonds:</u> Nach Angaben des Initiators analysiert die d.i.i. zweimal jährlich alle Städte über 60.000 Einwohner, insgesamt 147 Standorte zum Ende 2019. In den Städten, die die Kriterien erfüllen, werden entsprechende Immobilien genauer geprüft. Dabei kann die d.i.i. nach eigenen Angaben auf etwa 80% des Gesamtmarktes zugreifen. Aktuell befinden sich Immobilien im Wert von ca. 850 Mio. EUR in der näheren Prüfung. Es dürfte sichergestellt sein, dass für den vorliegenden Fonds Objekte eingekauft werden können, sobald das entsprechende Volumen platziert wurde. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.		 Angabe des Initiators

Zielobjekte




Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Sind Zielobjekte, in die investiert wird, bekannt?	in Verhandlung	 Angabe des Initiators
Projektarten	100% Core-Immobilien	Angabe des Initiators
Immobilienarten	100% Wohnimmobilien	Angabe des Initiators
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> Der Initiator verfügt über eine permanente Ankaufspipeline, auf die der Fonds bei vorhandener Liquidität zurückgreifen kann. Im April 2021 umfasste die Ankaufspipeline der d.i.i. über 35 Wohnimmobilien in 24 Städten mit einem Gesamtvolumen von ca. 850 Mio. EUR.		Angabe des Initiators

Investitionsobjekt - Fortsetzung


Investitionsprozess

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management des Fonds	vorhanden		S. 44 ff. VP
<u>Bei der Auswahl der Zielobjekte einzuhaltende Investitionskriterien</u> - Es werden mind. 60% des investierten Kapitals über mind. zwei Zweckgesellschaften in Wohnimmobilien in Deutschland angelegt. - Die Wohnimmobilien müssen mindestens 25 Wohneinheiten aufweisen. - Der Verkehrswert jeder Immobilie muss bei Erwerb mind. 2,0 Mio. EUR betragen. - Vor dem Erwerb wird für jede Investition eine Ankaufsbewertung von einem externen Bewerter durchgeführt.			S. 111 f. VP

Investitionsprozess - Fortsetzung


Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Kann das Fondsmanagement von den Investitionskriterien abweichen?	nein		S. 44 ff. VP
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährliche Abschlüsse		S. 95 VP
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds</u> Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Festlegung eines maximalen Einkaufsfaktors oder einer Mindestrendite beim Ankauf wäre wünschenswert gewesen. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet nicht statt.			-

TKL-Fazit Investitionsobjekt


Der Fonds investiert in Wohnimmobilien in Deutschland. Die d.i.i. verfügt über eine permanente Ankaufspipeline, auf die der Fonds bei vorhandener Liquidität zurückgreifen kann. Aktuell befinden sich über 35 Wohnimmobilien in 24 Städten mit einem Gesamtvolumen von ca. 850 Mio. EUR in der Ankaufspipeline und der näheren Prüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger sowie die Festlegung eines maximalen Einkaufsfaktors oder einer Mindestrendite beim Ankauf wären wünschenswert gewesen.	
--	---

Ankaufsprozess


Fondsmanagement

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Fondsmanagement	d.i.i. Investment GmbH	S. 35 f. VP
<u>Angaben zum Fondsmanagement:</u> Das Management der Fondsgesellschaft obliegt der d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das Unternehmen ist für das Immobilien-Portfoliomanagement, das Risikomanagement, die Investorenbetreuung sowie Compliance in der Gesellschaft direkt zuständig. Weiterhin bedient sich d.i.i. im Rahmen einer optimierten Wertschöpfungskette der Dienstleistungen der Muttergesellschaft der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG. Zur d.i.i. Gruppe siehe auch den Abschnitt "Initiator".		 S. 35 f. VP, Angaben des Initiators

Auswahl der Projekte

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Wird das Fondsmanagement von externen Partnern unterstützt?	ja	
Namentlich genannte externe Partner	d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG	Angaben des Initiators
<u>Angaben zu den externen Partnern:</u> Das Fondsmanagement kann im Rahmen des Ankaufsprozesses auf die Expertise und den Marktzugang des d.i.i. Gruppe zurückgreifen.		

TKL-Fazit Ankaufsprozess


Für das Management der Fondsgesellschaft ist die d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Das Unternehmen verantwortet direkt für das Immobilien-Portfoliomanagement, das Risikomanagement, die Investorenbetreuung sowie Compliance der Gesellschaft. Zusätzlich kann im Rahmen des Ankaufsprozesses auf die Expertise und den Marktzugang der Muttergesellschaft d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG zurückgegriffen werden. Die d.i.i. verwaltet aktuell Immobilien an rund 50 Standorten im Wert von ca. 2,3 Mrd. EUR. Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.	
--	---

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung


Fondsvolumen

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Fondsvolumen ohne Agio in TEUR	39.335	-		S. 64 VP
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,00%	-		S. 64 VP
Fondsvolumen inkl. Agio in TEUR	40.335	-		S. 64 VP
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	20.000	-		S. 64 VP
Fremdkapital in TEUR	19.335	-		S. 64 VP
Anmerkungen: -				


Investition und Kosten

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Investitionen</u>				
Investitionsgrad ohne Liquiditätsreserve in %	91,62%	-		S. 64 VP
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	94,64%	90,31%	Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve überdurchschnittlich.	 S. 64 VP
Liquiditätsreserve	3,02%	-		S. 64 VP


Fondskosten in der Investitionsphase

Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Kommanditkapitals ohne Agio	8,86%	-		S. 64 VP
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Kommanditkapitals inkl. Agio	13,20%	15,68%	Die Kosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich.	 TKL-Berechnung

Fondskosten in der Betriebsphase p.a. (ohne gewinnabhängige Komponenten)

Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwerts	max. 1,57%	-	Eine aussagekräftige Benchmark, die sich auf Nettoinventarwerte bezieht, liegt nicht vor. Die Kosten in der Betriebsphase dürften jedoch marktüblich sein.	 S. 58 VP
Die gesamten laufenden Kosten pro Jahr können maximal 2,27% p.a. des Nettoinventarwertes des AIF betragen.				

Managementgebühren bei Ankauf und Veräußerung von Immobilienprojekten


Transaktionskosten in % des anteiligen Verkaufspreises von Immobilienprojekten	0,89%	0,92%	Zusätzlich fallen Transaktionskosten für die Begleitung und Durchführung des Ankaufsprozesses in Höhe von max. 1,785% des anteiligen Immobilienkaufspreises an.	 S. 59 VP
Anmerkungen: -				

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung - Fortsetzung


Ergebnisverteilung

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger	6,00%	-		S. 59 VP
Ergebnisbeteiligung der Anleger	82,15%	-		S. 59 VP
Ergebnisbeteiligung des Fondsmanagements	17,85%	-		S. 59 VP

Modell der Ergebnisverteilung

Zunächst erhalten die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage zzgl. Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,0% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt. Anschließend hat die KVG Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 17,85% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.		S. 59 VP
--	---	----------

TKL-Fazit - Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist überdurchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, die Fondskosten in der Betriebsphase sind marktüblich. Die geplante Aufnahme von Fremdkapital erhöht die Chancen, aber auch die Risiken der Anleger. Es fallen zusätzlich Transaktionskosten beim Ankauf und Verkauf der Immobilien an. Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.	
---	---

Zusammenfassung TKL-Fazit

TKL-Fazit Initiator

Die 2010 gegründete d.i.i. Investment GmbH mit Sitz in Wiesbaden ist auf das Auflegen und Verwalten von Fonds im Bereich Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen gehört zur Unternehmensgruppe der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die seit 2006 in der Bestandsentwicklung und dem Neubau von Wohnimmobilien aktiv ist. Die Unternehmensgruppe verwaltet aktuell Immobilien an rund 50 Standorten im Wert von ca. 2,3 Mrd. EUR. Bislang hat d.i.i. 27 Real-Estate-Private-Equity-Fonds und Managed Accounts platziert. Sieben Fonds bzw. Managaed Accounts wurden bereits aufgelöst. Die Anleger erzielten bei sechs von Ihnen IRR-Renditen zwischen 5% und 23% p.a. Bei einem Fonds erhielten die Investoren einen Rückfluss in Höhe von 110%. Das vorliegende Angebot ist das 28. Real-Estate-Private-Equity-Angebot des Initiators.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Konzeption

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar in Wohnimmobilien in Deutschland. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2033 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Platzierungsgarantie durch die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG ist vorhanden. Eine wesentliche Eigenbeteiligung des Initiators, die potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abschwächen würde, liegt nicht vor. Ein Prospektprüfungsbericht ist vorhanden. Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Investitionsobjekt

Der Fonds investiert in Wohnimmobilien in Deutschland. Die d.i.i. verfügt über eine permanente Ankaufpipeline, auf die der Fonds bei vorhandener Liquidität zurückgreifen kann. Aktuell befinden sich über 35 Wohnimmobilien in 24 Städten mit einem Gesamtvolumen von ca. 850 Mio. EUR in der Ankaufpipeline und der näheren Prüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger sowie die Festlegung eines maximalen Einkaufsfaktors oder einer Mindestrendite beim Ankauf wären wünschenswert gewesen.



Anmerkungen: _____

Zusammenfassung TKL-Fazit - Fortsetzung

TKL-Fazit Ankaufsprozess

Für das Management der Fondsgesellschaft ist die d.i.i. Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Das Unternehmen verantwortet direkt für das Immobilien-Portfoliomanagement, das Risikomanagement, die Investorenbetreuung sowie Compliance der Gesellschaft. Zusätzlich kann im Rahmen des Ankaufsprozesses auf die Expertise und den Marktzugang der Muttergesellschaft d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG zurückgegriffen werden. Die d.i.i. verwaltet aktuell Immobilien an rund 50 Standorten im Wert von ca. 2,3 Mrd. EUR. Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist überdurchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, die Fondskosten in der Betriebsphase sind marktüblich. Die geplante Aufnahme von Fremdkapital erhöht die Chancen, aber auch die Risiken der Anleger. Es fallen zusätzlich Transaktionskosten beim Ankauf und Verkauf der Immobilien an. Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.



Anmerkungen: _____

Unternehmen _____
 Ort, Datum _____ Unterschrift _____

Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)

Wertpapierdienstleistungsunternehmen sind gem. § 63 und 64 WpHG verpflichtet, geschlossene Publikums-AIFs einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Zu einer Plausibilitätsprüfung sind auch gewerbliche Finanzanlagenvermittler gem. § 34 f Gewerbeordnung (GewO) verpflichtet, wenn sie eine Anlageberatung gem. § 16 Abs. 1 FinVermV durchführen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wird ein Produkt oder allgemein ein Ergebnis überschlägig daraufhin überprüft, ob es überhaupt nachvollziehbar ist. Das Ziel bei der Plausibilitätsprüfung liegt darin, vorhandene offensichtliche Unstimmigkeiten zu identifizieren. Die Plausibilitätsprüfung muss nachvollziehbar sein und transparent dargestellt werden. Die Prüfungskategorien müssen verständlich und adäquat sein. Der Prüfprozess muss entsprechend dokumentiert werden. Die Plausibilitätsprüfung von TKL erfüllt diese Anforderungen.

Die Plausibilitätsprüfung der TKL Analysen GmbH soll Anlageberater bei der Erfüllung ihrer Verhaltensregeln gem. § 63 und 64 WpHG unterstützen.

Systematik der TKL-Plausibilitätsprüfung

Prüfungsgrundlage

Wesentliche Grundlage für die Plausibilitätsprüfung sind die Informationen aus dem Emissionsprospekt des Initiators. TKL Analysen zieht darüber hinaus weitere Informationsquellen zur Analyse heran. In der Regel nimmt TKL Analysen keine Ortsbesichtigung der Investitionsobjekte vor.

Spezifische Grundsätze der Prüfungssystematik

Der geschlossene Fonds stellt eine komplexe Konstruktion dar, durch die in ein spezifisches Objekt investiert wird. Eine aussagekräftige Analyse muss die richtige Balance zwischen einer einheitlichen Vorgehensweise und der Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Investitionsobjekts finden. Die TKL Analysen vergleicht ausschließlich geschlossene Fonds mit ähnlichen Investitionsobjekten untereinander (Schiffsfonds mit Schiffsfonds, Immobilienfonds mit Immobilienfonds, Real-Estate-Private-Equity (REPE)-Direktinvestitionen-Fonds mit Real-Estate-Private-Equity (REPE)-Direktinvestitionen-Fonds usw.). Innerhalb der Produktgruppe muss die einheitliche Vorgehensweise stets gewährleistet sein.

Die von der TKL Analysen aufgestellten Schlussfolgerungen erfolgen stets aus der Sicht eines typisierten, risikoscheuen Anlegers. Individuelle Steuereffekte finden somit keine Berücksichtigung. Ein risikoscheuer Anleger bevorzugt bei zwei vergleichbaren Investitionsmöglichkeiten mit der gleichen Ertragsprognose die Anlage mit dem geringeren Risiko. Im Rahmen der Beurteilung werden somit Fondsmerkmale, die bei gleichbleibender Ertragsprognose die Risiken und Chancen für den Anleger erhöhen, negativ bewertet.

Finanzkennzahlen

Da sich bei Real-Estate-Private-Equity(REPE)-Direktinvestitionen-Fonds auf Grund des spezifischen Investitionsobjekts keine aussagekräftige Prognoserechnung über die gesamte Laufzeit aufstellen lässt, können auch keine aussagekräftigen dynamischen Finanzkennzahlen berechnet werden. Anhand der Finanzdaten aus dem Verkaufsprospekt werden deshalb lediglich statische Investitions- und Kostenkennzahlen ermittelt sowie die vorgesehene Ergebnisverteilung dargestellt. Die Bedeutung und Berechnung einzelner Kennzahlen ist im finanzmathematischen Anhang erläutert.

Prüfungskategorien

Initiator

Wenn man annimmt, dass ein Initiator, der in der Vergangenheit gute Ergebnisse erzielt hat, dies auch in Zukunft erreichen wird, kann die Güte des Initiators anhand der Ergebnisse aus der Leistungsbilanz bewertet werden. Zusätzlich sollten auch andere Eigenschaften wie z.B. die Erfahrung (Gründungsjahr, Anzahl emittierter Fonds, Anzahl abgeschlossener Fonds) und die Informationspolitik des Initiators Berücksichtigung finden. Der Erfolg von REPE-Direktinvestitionen-Fonds ist während der Laufzeit der Fonds schwer zu beurteilen, da er durch den Exit aus den Beteiligungen nach mehreren Jahren maßgeblich bestimmt wird. Da die Produktgruppe der REPE-Direktinvestitionen-Fonds noch relativ jung ist, kann in der Regel noch kein Initiator eine entsprechende Erfolgsgeschichte (Track Record) aufweisen. Bei der Beurteilung der Initiatoren spielen daher die bisherige Erfahrung und das Gesamtvolumen der in Real-Estate-Private-Equity getätigten Investitionen die wichtigste Rolle.

Konzeption

TKL Analysen prüft, ob die gängigen Normen bei der Konzeption eingehalten werden, wie z.B. Gutachten, Garantien u.a. Wenn Normen nicht eingehalten sind, ist dies negativ anzumerken. Positiv hervorzuheben ist, wenn neben den üblichen Standards zusätzliche anlegerfreundliche konzeptionelle Merkmale vorhanden sind.

Investitionsobjekt

Der Fonds investiert in Zielobjekte. Meistens sind sie zum Zeitpunkt der Analyseerstellung nicht bekannt. Somit handelt es sich bei REPE-Direktinvestitionen-Fonds in aller Regel um Blind Pools. Bei der Beurteilung des Investitionsobjekts spielen die geplante Diversifikation und die Ausprägtheit des Blind-Pool-Charakters eine wichtige Rolle. TKL Analysen geht von vier Abstufungen des Blind-Pool-Charakters aus:

Sehr ausgeprägt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen noch nicht fest. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beurteilung der zukünftigen Zielobjekte.

Ausgeprägt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen teilweise fest. Es bestehen somit Anhaltspunkte für die Beurteilung der zukünftigen Zielobjekte.

Eingeschränkt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen größtenteils fest. Es bestehen somit Anhaltspunkte für die Beurteilung der zukünftigen Zielobjekte.

Sehr eingeschränkt: Die Zielobjekte, in die investiert werden soll, stehen bereits fest.

Die wichtigste Rolle bei der Beurteilung des Investitionsobjektes spielt jedoch die Qualität, der Konkretisierungsgrad und die Verbindlichkeit der Investitionskriterien sowie die Qualität und Erfahrung der Projektentwicklungsgesellschaft. Die Beurteilung für das Investitionsobjekt fällt insgesamt umso besser aus, je besser die Qualität des Investitionsprozesses beurteilt werden kann und entsprechend ist.

Ankaufsprozess

In dieser Kategorie spielen die Qualität, die Projektentwicklungserfahrung und das Immobilien-Know-how des Fondsmanagement die wichtigste Rolle, die sich bestenfalls in einem Track Record widerspiegeln. Wenn auch eine vom Initiator unabhängige Gesellschaft für das Fondsmanagement verantwortlich ist und darüber hinaus renommierte externe Partner im Ankaufsprozess eingebunden sind, wirkt sich das positiv auf die Beurteilung aus.




Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

Wichtig für die Beurteilung dieser Kategorie ist der Vergleich der berechneten Investitions- und Kostenkennzahlen sowie der vorgesehenen Ergebnisverteilung (Hurdle Rate, Ergebnisbeteiligungen der Kommanditisten und des Management) mit den entsprechenden Marktdurchschnitten.

Wenn im Rahmen der Prüfung von einer über- bzw. unterdurchschnittlichen Ausprägung einer Kennzahl die Rede ist, bezieht sich dies stets auf den Branchendurchschnitt.

Beurteilung

Die Beurteilung der einzelnen Merkmale des Fonds, Kennzahlen oder der gesamten Prüfungskategorie wird farblich signalisiert. Die Aussage dabei ist differenziert zu betrachten. Bei Merkmalen kennzeichnet die Farbe, ob das Merkmal positiv (risikosenkend), neutral oder negativ (risikoerhöhend) ausgeprägt ist. Bei Kennzahlen zeigt die Farbe, wie sich die Kennzahl gegenüber der Benchmark verhält. Wichtig ist dabei das Gesamtbild in der Prüfungskategorie. Diese kann z.B. als plausibel mit „grün“ beurteilt werden, auch wenn einzelne Merkmale und/oder Kennzahlen „rot“ gekennzeichnet sind.

-  positives Merkmal, entspricht der Benchmark oder positive Abweichung von der Benchmark, plausibel
-  neutrales Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um weniger als 30%, noch plausibel
-  negatives Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um mehr als 30%, nicht plausibel

Hinweise zum Finanzanalysten gem § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)

TKL Analysen selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen.

I. Allgemeines

1) Die Analysen der TKL Analysen GmbH (nachfolgend „TKL“ genannt) werden in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften nach dem Wertpapierhandelsgesetz und der Finanzanalyseverordnung erstellt und dienen nur zu Informationszwecken. Die Analysen enthalten keine direkten Empfehlungen (wie z.B. Kaufen oder Verkaufen) sondern vielmehr eine Bewertung der untersuchten Finanzinstrumente in Form von geschlossenen Fonds. TKL ist ein Unternehmen, dessen Haupttätigkeit in der Erstellung von Finanzanalysen besteht.

2) Die vorliegende Analyse stellt weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages noch eine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Kommanditanteils, Wertpapiers o.ä. dar, noch bildet diese Analyse oder deren Inhalt die Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Diese Analyse dient ebenfalls nicht der Anbahnung eines Vertragsverhältnisses. Der Nutzer dieser Analyse ist sich daher darüber im Klaren, dass durch die Verwendung der Analyse keinerlei Vertragsverhältnis, insbesondere kein Beratungs- oder Auskunftsvertrag, mit TKL zustande kommt oder angebahnt wird. Dies gilt insbesondere für die Weitergabe der Finanzanalyse an Dritte. TKL selbst gibt keine Finanzanalyse von Dritten weiter.

3) Die Analysen enthalten nicht alle vollständigen Angaben zu den Finanzinstrumenten. Die Analysen stellen somit insbesondere keinen Verkaufsprospekt im Sinne des Vermögensanlagegesetzes dar.

4) Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei einer Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt. Nutzer sind bei der Beratung Dritter, zu der diese Analyse herangezogen wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

II. Angaben über Ersteller und Verantwortliche

Verantwortliches Unternehmen:

TKL Analysen GmbH
Hohenzollernring 111
22763 Hamburg

Verantwortliche Personen:

Prof. Dr. Mihail Topalov, Dipl.-Kfm.
Externer Kontrolleur

III. Methodik und Vorgehensweise

- 1) TKL erstellt ihre Analysen nach streng systematischen und klar definierten Kriterien. Dadurch werden individuelle Ermessensspielräume minimiert, so dass unterschiedliche Personen in demselben Fall unabhängig voneinander dieselben, nachvollziehbaren Rating-Ergebnisse erzielen würden. Die Analysesystematik und die methodische Vorgehensweise der TKL finden sich im Anhang jeder Analyse.
- 2) Grundsätzlich erfolgen die Analysen der TKL stichtagsbezogen. Da die Platzierungsdauer von geschlossenen Fonds über einen sehr langen Zeitraum erstrecken kann, können sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des analysierten Fonds geändert haben. Jede Analyse ist mit dem Datum der Erstellung versehen und das Analyseergebnis bezieht sich ausschließlich auf den Stichtag der Analyseerstellung. Es liegt allein im Ermessen der TKL, eine Aktualisierung der Analyse vorzunehmen. Sofern dies erfolgt, wird die Analyse als Update gekennzeichnet und mit dem neuen Datum des Analysestichtags versehen.
- 3) TKL wird in jeder Finanzanalyse gegebenenfalls auf den Zeitpunkt eigener Finanzanalysen aus den der Veröffentlichung vorausgegangenem zwölf Monaten, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen und eine abweichende Empfehlung für eine bestimmte Anlageentscheidung enthalten, gesondert hinweisen.
- 4) Die Analysen werden vor der Veröffentlichung der jeweiligen Anbieterin vorgelegt. Innerhalb eines angemessenen Zeitraums hat die Anbieterin die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. TKL prüft die von der Anbieterin vorgebrachten Argumente und Informationen und arbeitet diese gegebenenfalls in die Analyse ein.
- 5) Die in den Analysen enthaltenen Werturteile sind ausschließlich diejenigen der TKL. Werturteile und Interpretationen Dritter werden kenntlich gemacht. Den Analysen liegen Erwartungen über Ergebnisse in der Zukunft zugrunde. TKL übernimmt daher keine Gewähr dafür, dass diese Ergebnisse oder ähnliche Ergebnisse in der Zukunft auch tatsächlich eintreten. Außerdem können Auswertungen und Aussagen auf Vergangenheitsergebnissen basieren. TKL übernimmt deshalb ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die Vergangenheitsergebnisse Rückschlüsse auf zukünftige Ergebnisse zulassen. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

IV. Wesentliche Informationsquellen

- Emissionsprospekt
- Wertgutachten
- Sonstige Gutachten
- Externe Marktberichte
- Zusätzliche Detailinformationen seitens der Anbieterin
- Aktuelle Leistungsbilanz der Anbieterin

In der Finanzanalyse wird angegeben, ob die Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen geschöpft worden sind und ob der Emittent aktiv Informationen geliefert hat.

V. Zuverlässigkeit der Informationsquellen

TKL hat die Informationen, auf die sich die Analyse stützt, aus Quellen übernommen, die sie als zuverlässig einschätzt. Die Zuverlässigkeit ist vor deren Verwendung – soweit als mit vertretbarem Aufwand möglich – sichergestellt worden. Auf etwaige Zweifel wird hingewiesen. TKL übernimmt aber keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Daten in dieser Analyse. TKL weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass falsche Angaben das Ergebnis der Analyse verfälschen können. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

VI. Interessenskonflikte

TKL erstellt seine Finanzanalysen unvoreingenommen. Aus bestehenden geschäftlichen Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL können grundsätzlich Interessenskonflikte entstehen. Anbieterunternehmen können mit TKL Lizenzverträge abschließen. Weiterhin können sie ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht der Analysen erwerben. Allerdings beeinflussen geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL nicht das Ergebnis des Ratings. Keinem Emittenten wird als etwaige Gegenleistung eine günstige Empfehlung versprochen.

Mögliche geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin des analysierten Fonds und TKL:

- Die Anbieterin hat keinen Lizenzvertrag mit TKL abgeschlossen.
- Die Anbieterin hat ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht an der Analyse erworben.
- Es bestehen keine Beteiligungen der TKL an der Anbieterin sowie an direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen.
- Es bestehen keine Beteiligungen der Anbieterin sowie direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen an TKL.
- Die Mitarbeiter und die Geschäftsführung der TKL sind am analysierten Fonds oder an der Anbieterin nicht beteiligt.
- TKL und mit ihr verbundene Gesellschaften erzielen keine Einnahmen aus dem Vertrieb von Kapitalanlagen.
- TKL erhält keine erfolgsabhängigen Vergütungen, die in einem Zusammenhang mit Platzierungserfolgen stehen.
- TKL hat keine sonstigen bedeutenden finanziellen Interessen in Bezug auf die Emittenten der analysierten Finanzinstrumente.

VII. Organisation zur Vermeidung von Interessenkonflikten

Um die Interessenkonflikte zu minimieren bzw. gänzlich auszuschließen, lässt TKL ihren Plausibilitätsprüfungsprozess durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen und nach dem IDW PS 951 Typ 2 zertifizieren lassen.

VIII. Haftungsausschluss und Freistellung

1) Gegenüber Nutzern dieser Analyse, die Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind, haftet TKL, außer bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Für den Ersatz mittelbarer Schäden, insbesondere für entgangenen Gewinn, besteht keine Haftung, es sei denn, der Ersatzanspruch beruht auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten von TKL. Die Haftung von TKL ist zudem auf die bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schäden begrenzt. Bei der Verletzung

2) Gegenüber Unternehmen im Sinne von § 14 des Bürgerlichen Gesetzbuches und juristischen Personen des öffentlichen Rechts haftet TKL neben den vorstehend genannten Haftungsbestimmungen nur für bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schäden, jedoch nicht über einen Betrag von € 10.000,- pro Schadensfall hinaus.