

# Invest-Report

UNABHÄNGIGE BEWERTUNG VON KAPITALANLAGEN

Beurteilung eines geschlossenen Fonds

2. Februar 2011

## UNITED INVESTORS - METROPOLITAN ESTATES BERLIN

### Beteiligungsangebot

#### **Initiator:**

UNITED INVESTORS Emissionshaus GmbH, Hamburg.

#### **Beteiligung:**

Anleger beteiligen sich zunächst über einen Treuhänder an der deutschen Fondsgesellschaft. Nach Beendigung der Platzierungsphase ist eine Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung möglich.

#### **Mindesteinlage:**

Die Mindesteinlage beträgt 10.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

#### **Projektpartner:**

Wesentlicher Projektpartner ist die Sanus Beteiligungs AG, Berlin.

#### **Laufzeit und Kündigung:**

Der Fonds ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine Kündigung durch Anleger ist erstmals per Ende 2014 möglich. Die vorgesehene Laufzeit beträgt rund 4 Jahre.

#### **Investitionskonzept:**

Der Fonds reicht ein Darlehen an eine GmbH & Co. KG aus, deren Kommanditanteile von der Sanus Beteiligungs AG gehalten werden. Die Darlehensnehmerin investiert in Objektgesellschaften für Berliner Wohnimmobilien-Projekte. Vorgesehen sind Investments im Bereich von Handelsobjekten (die nach Realisierung des vorhandenen Wertsteigerungspotenzials weiterveräußert werden) und Entwicklungsprojekten (Sanierung und Neubau). Bei Erstellung der Analyse waren bereits definitive Investitionsentscheidungen für die Projekte "Scharnhorststraße" und "Seesener Straße" (die beide auch bereits im Prospekt beschrieben werden) in den Bezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf gefallen. Für das Projekt in der Scharnhorststraße liegt unabhängig vom Fonds bereits eine vollständige Finanzierungszusage vor.

#### **Finanzierung:**

Die Finanzierung des Fonds erfolgt planmäßig aus Eigenkapital. Das angestrebte Fondsvolumen beträgt 20 Millionen Euro (plus eine Million Euro Agio). Die Platzierungsphase endet spätestens am 31. Dezember 2011. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht und es wurde auch kein Mindest-Kommanditkapital festgeschrieben. Die Darlehensnehmerin finanziert ihre Investitionen planmäßig aus

einer Einlage der Sanus Beteiligungs AG (500.000 Euro) und 20 Millionen Euro Fondsdarlehen. Daneben können Bankdarlehen in nicht unerheblicher Höhe aufgenommen werden.

#### **Investition:**

Bei erfolgreichem Einwerben des geplanten Anlegerkapitals von 21 Millionen Euro inkl. Agio sollen auf Ebene der Fondsgesellschaft 20 Millionen Euro als Darlehen an die Objektgesellschaft ausgereicht werden. Der Rest entfällt auf fondsbedingte Kosten inkl. einer Liquiditätsreserve von 71.750 Euro. Die Kosten fallen überwiegend prozentual zum Platzierungsvolumen an. Der Initiator erhält von der Darlehensnehmerin eine zusätzliche Vergütung, aus der weitere Kosten beglichen werden.

#### **Ergebnisprognose:**

Planmäßig liegen die Netto-Ausschüttungen für das Jahr 2012 bei 10 Prozent der Nominaleinlage und für 2013 bei 20 Prozent. Die Schlussauszahlung 2014 wird mit ca. 107 Prozent kalkuliert. Die Rückführung der Einlage ist hierin enthalten.

#### **Steuerliche Konstellation:**

Anleger erzielen steuerlich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese unterliegen der Abgeltungssteuer von 25 Prozent plus 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer).

#### **Sonstiges:**

Der Treuhandkommanditist ist mit dem Initiator verflochten. Es erfolgt eine Mittelfreigabekontrolle durch eine Hamburger Steuerberatungsgesellschaft. Die Kriterien der Mittelfreigabe sind formal gehalten.

#### **Zielgruppe:**

Anleger, die dem Initiator und dem involvierten Projektpartner einen Vertrauensvorschuss entgegenbringen und bei relativ kurzem Kapitalbindungszeitraum attraktive Ergebnisse erzielen wollen.

#### **Der Anbieter:**

UNITED INVESTORS  
Emissionshaus GmbH  
Rathausmarkt 10  
20095 Hamburg

Telefon: 0 40 / 30 37 38 7 - 0

Telefax: 0 40 / 30 37 38 7 - 77

E-Mail: [info@united-investors.de](mailto:info@united-investors.de)

Internet: [www.united-investors.de](http://www.united-investors.de)

### Zusammenfassendes Ergebnis

UNITED INVESTORS verfügt über ein kompetentes Management und hat seit 2006 je 3 "Games"-Fonds und 3 Immobilienfonds aufgelegt. Eine aussagefähige Beurteilung der Leistungsbilanz ist auf Grund der kurzen Emissionshistorie bislang noch nicht möglich. Beim aktuellen Beteiligungsangebot vergibt der Fonds ein Darlehen an eine Gesellschaft, deren Kapitalanteile von der Sanus Beteiligungs AG gehalten werden. Diese Gesellschaft investiert in ein Portfolio von Wohnimmobilien-Projekten in Berlin. Der Fonds erhält eine feste Verzinsung und zusätzlich einen Gewinnanteil. Mit 4 Jahren wurde eine vergleichsweise kurze Laufzeit geplant. Das notwendige Vertrauen in die Sanus Beteiligungs AG ist durchaus gerechtfertigt: Es wurden bereits 33 Bauvorhaben mit knapp 1300 Wohneinheiten in einem Volumen von zusammen rund 200 Millionen Euro mit hohem Gewinn realisiert. Die Marktperspektiven für Wohnimmobilien in guten Berliner Lagen erscheinen derzeit außerordentlich günstig.

### Gesamturteil:

**A-**

(sehr gut)

#### Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

## Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

**Initiator und Projektpartner:** Relativ junges Emissionshaus mit erfahrenem Management. Aussagefähige Beurteilung der Leistungsbilanz ist auf Grund kurzer Emissionshistorie noch nicht möglich. Erster Fonds für Berliner Immobilieninvestments. Erfolgreiche und in Berlin sehr erfahrene Immobiliengesellschaft als Projektpartner.

**Investition und Finanzierung:** Finanzierung auf Fondsebene aus Eigenkapital. Keine Platzierungsgarantie (allerdings auch nicht notwendig). Fonds finanziert - über Darlehensgewährung - Investitionen in Berliner Immobilienprojekte, zusätzliche Mittel aus Einlage des Projektpartners und (als mögliche Option) auch aus Bankdarlehen.

**Erfolgsperspektiven:** Konzept erfordert großes Vertrauen in den Projektpartner, es erscheint aber angesichts der guten (testierten) Ergebnisse bei vorausgegangenen Immobilienprojekten und des günstigen Standortes erfolgversprechend. Absicherung durch gestreutes Immobilienportfolio und Grundbucheintrag.

**Sonstiges:** Fonds hat keinen Einfluss auf die Investitionen. Kurze Fondslaufzeit vorgesehen. United Investors erhält zusätzlich zu Vergütungen auf Fondsebene auch eine Darlehensvermittlungsgebühr von der Darlehensnehmerin. Treuhandkommanditist ist mit Initiator verflochten, Mittelverwendungskontrolleur ist unabhängig.

**Mögliche Risikofaktoren:** Beteiligung erfordert Vertrauen in die Sanus Beteiligungs AG, ein erfolgreiches Immobilienportfolio zu strukturieren (2 Projekte, die auch im Prospekt dargestellt werden, stehen bereits fest und der Zugang zu weiteren Projekten ist gesichert). Typische Risiken in Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen.

### Innovativer Anbieter:

UNITED INVESTORS wurde Ende 2005 gegründet. Die handelnden Personen verfügen über langjährige Erfahrung im Immobiliensektor und in der Konzeption und Begleitung geschlossener Fonds. Seit 2006 wurden 3 "Games"-Fonds, 2 Immobilien-Handelsfonds für deutsche Objekte und ein Fonds für Projektentwicklungen im Luxussegment auf Mallorca aufgelegt. Die Leistungsbilanz per Ende 2008 weist für einen "Games"-Fonds unter Plan und für einen über Plan liegende Ergebnisse aus. Für den dritten "Games"-Fonds und die Immobilienfonds liegen noch keine aussagefähigen Ergebnisse vor. Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot startet eine neue Fondsreihe, die sich speziell Berliner Immobilieninvestments widmet. Von wesentlicher Bedeutung für den Fonds ist die Qualität des Projektpartners.

### Einbindung eines starken Kompetenzträgers:

Die Sanus Beteiligungs AG ist ein seit 15 Jahren in ausgewählten Berliner Stadtlagen tätiges Immobilienunternehmen und hat bislang knapp 1.300 Wohnungen mit einem Projektvolumen von zusammen rund 200 Millionen Euro erstellt/saniert/modernisiert und anschließend vermarktet. Ihr Vorstandsvorsitzender Dr. Siegfried Nehls verfügt zudem über Erfahrung aus vorausgegangenen Immobilienprojekten im Volumen von mehr als 150 Millionen Euro und einen tiefen familiären Immobilienhintergrund. Die testierte Leistungsbilanz der Sanus Beteiligungs AG per Ende 2009 belegt, dass bislang kein einziges Immobilienprojekt mit Ver-

lust abgeschlossen wurde. Die Rohgewinne lagen laut Prospekt jeweils zwischen 10,5 und 97,5 Prozent. Der durchschnittliche Rohgewinn der seit 2007 abgewickelten Bauvorhaben wird mit 42 Prozent angegeben. Der wesentliche Partner des Fonds, der für den gesamten Prozess vom Objektankauf über die Entwicklung bis zum Verkauf der Immobilien zuständig ist, wurde somit augenscheinlich sehr gut gewählt. Durch eine Eigenkapitaleinlage von 500.000 Euro (auf Ebene der Darlehensnehmerin) und Projekt-Vorfinanzierungen mit eigenen Mitteln, die angabegemäß laufend erfolgen, kann von weitgehender Interessenkongruenz zwischen Anlegern und dem Projektentwickler ausgegangen werden.

### Finanzierung:

Es besteht keine Platzierungsgarantie. Allerdings ist auch kein spezifisches Mindestvolumen für die Realisierung des Investitionskonzeptes notwendig. Sollte der Fonds weniger als das kalkulierte Anlegerkapital einwerben, würde ein entsprechend geringeres Darlehen an die Darlehensnehmerin ausgereicht werden. Gegebenenfalls würde die Darlehensnehmerin in diesem Fall weniger Projekte realisieren können, so dass auch nur eine entsprechend geringere Risikostreuung erfolgt. Durch die Einlage des Projektentwicklers und weitere Projekt-Vorfinanzierungen durch ihn ist eine Umsetzung der ersten Immobilienprojekte nicht vom Darlehen des Fonds abhängig. Es ist vorgesehen, das Fondsdarlehen grundbuchlich an den Immobilien zu besichern. Dies erfolgt zwar nachrangig nach etwaigen Bankdarlehen, dennoch stellt es

eine sinnvolle Sicherheitskomponente dar.

### Günstige Marktperspektiven:

Berlin zählt zu den großen europäischen Metropolen. Im internationalen Vergleich liegen die Wohnungsmieten und -kaufpreise noch auf einem relativ niedrigen Niveau. Dies gilt auch im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten wie München oder Hamburg. In den Trendbezirken, die auch im Fokus der Fondsinvestitionen stehen, waren in den vergangenen Jahren abnehmende Leerstandsdaten und steigende Mieten zu verzeichnen. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzt.

### Sonstiges:

Abgesehen von den beiden bereits feststehenden Immobilienprojekten (zusammen ca. 17 Prozent des geplanten Investitionsvolumens) handelt es sich um einen Blind Pool. Enge Investitionskriterien für die übrigen Berliner Immobilienprojekte wurden nicht festgeschrieben. Der Fonds ist allerdings ohnehin nicht an den Immobilien beteiligt, sondern fungiert lediglich als Darlehensgeber. Von Bedeutung ist daher primär die Fähigkeit der Darlehensnehmerin, ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Angesichts der einwandfreien Erfolgsbilanz des Projektpartners bei vergleichbaren Immobilienprojekten erscheinen die Erfolgsperspektiven durchaus günstig. Neben einer festen Verzinsung von 8,5 Prozent p. a. erhält der Fonds eine Beteiligung am jährlichen Gewinn der Darlehensnehmerin. Auszahlungen an den Fonds erfolgen jeweils nach einem Immobilienverkauf.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: [info@invest-report.de](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://www.invest-report.de)

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.