

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| MONTAG     | PUBLIKUMSFONDS          |
| ▶ DIENSTAG | ALTERNATIVE INVESTMENTS |
| MITTWOCH   | DERIVATE                |
| DONNERSTAG | IMMOBILIEN              |
| FREITAG    | IHR VERMÖGEN            |

### Künstliche Diamanten auf dem Vormarsch

Diamantenkonzerne wie Rio Tinto oder Anglo American müssen sich auf Konkurrenz einstellen: Branchenbeobachter schätzen, dass sich das Geschäft mit künstlich hergestellten Diamanten in den kommenden drei Jahren auf 2,5 Mrd. \$ verzehnfachen könnte. Die Herstellungsverfahren für die synthetischen Steine werden immer besser, diese lassen sich inzwischen nur noch mit großem Aufwand von echten Exemplaren unterscheiden. Herausforderer der Minenkonzerne wie Apollo Diamond aus Boston oder Gemesis aus Sarasota/Florida können innerhalb von zwei Wochen Kohle in Diamanten umwandeln – ein Prozess, für den die Natur 100 Millionen Jahre benötigt. Das Endprodukt ist im Durchschnitt 40 Prozent billiger und weist dieselben chemischen, physikalischen und optischen Eigenschaften auf wie ein beliebig natürlicher Rohdiamant. BLOOMBERG

### Julius Bär lanciert neues Hedge-Fonds-Zertifikat

Das „JB Premium Selektion – GAM Diversity“-Zertifikat (ISIN CH0030712019) der Schweizer Bank Julius Bär ermöglicht Anlegern die Partizipation am Performancepotenzial eines breit diversifizierten Index, der die Wertentwicklung von rund 50 Hedge-Fonds abbildet. Bei dem JB Premium Selektion GAM Diversity (EUR) Index handelt es sich um ein Universum von High-Alpha-Anlagevehikeln, die darauf ausgerichtet sind, unabhängig von der Marktentwicklung eine positive Rendite zu erzielen. Das Papier kann noch bis zum 27. Juni für eine Mindestanlagesumme von 1000 € plus zwei Prozent Agio gezeichnet werden. FTD

VON MARKUS GOTZI

Globalisierung war beim G8-Gipfel in Heiligendamm das große Thema der vergangenen Tage. Bei aller Ungerechtigkeit und Ungleichheit auf dieser Welt kennzeichnet zumindest die Industrienationen eine Gemeinsamkeit: Gewerbeimmobilien sind rund um den Globus so teuer wie selten zuvor. Internationale Investoren haben die Preise in die Höhe getrieben. Das gilt für Europa, USA, Kanada und Japan gleichermaßen.

Auch am anderen Ende der Welt finden Fondsinvestoren kaum noch langfristig vermietete Objekte mit lohnenswerten Renditen. Erst vor kurzer Zeit haben sie Australien als Investitionsstandort entdeckt und müssen nun bereits auf andere Kalkulationen und Konzepte ausweichen. Der Anbieter Ideenkapital aus Düsseldorf bietet nun den ersten Portfoliofonds an. Der „IK Australia Core Plus“ ist eine Wette auf das australische Immobilienunternehmen Valad Property Group.

► **Objekt und Standort** Der Zielfonds „Valad Core plus Fund“ legt das Geld seiner Zeichner in Bürogebäude und Logistikimmobilien australischer Metropolen wie Sydney, Melbourne und Brisbane an. Dabei verfolgt er zwei verschiedene Investitionsansätze. Drei Viertel des Kapitals fließen in gut vermietete Objekte mit laufenden Einnahmen. Für die verbleibenden 25 Prozent erwirbt der Fonds Gebäude mit Wertsteigerungspotenzial – der Fachbegriff lautet Value Added. Darunter fallen zum Beispiel Immobilien mit Leerstand oder in Kürze auslaufenden Mietverträgen. Die Objekte werden saniert, neu ausgestattet und optimal verwaltet mit dem Ziel, sie anschließend besser zu vermieten und mit Gewinn zu verkaufen. Läuft alles wie geplant, erzielen Investoren mit einer solchen Strategie attraktive Renditen.

► **Partner** Der Düsseldorfer Initiator bleibt auch in Australien seiner Strategie treu und setzt auf nur einen



Ein Bürogebäude mit Wertsteigerungspotenzial: Die Valad Property Group erwarb im vergangenen Jahr das Goldfields House (6. Hochhaus v. r.) am Hafen von Sydney

Partner. In den USA ist dies das Immobilienunternehmen Hines, in Australien die Valad Property Group. Ideenkapital gibt die Rendite vergleichbarer Valad-Investitionen in der Vergangenheit mit 23 Prozent an. Jedoch ist das Unternehmen in der Rangliste australischer Immobiliengesellschaften im vorigen Jahr von Platz drei auf Position 33 abgerutscht. Ideenkapital erklärt die Verschiebung mit veränderten Parametern: „Würde zuvor die Nettorendite fokussiert, also der Gewinn nach Abzug aller Kosten, wird nun auf Basis des Ertrags vor Kostenabzug gewer-

tet.“ Der Aktienkurs des Valad Property Group erhöhte sich seit Juli 2006 immerhin von 1,35 auf rund 2,10 australische Dollar. Besonderheit der Partnerschaft: Nach Ablauf von zehn Jahren kann Valad die Anteile der deutschen Fondsanleger übernehmen. Sind die Zeichner mit den Preisvorstellungen der Australier nicht einverstanden, gilt die Bewertung unabhängiger Gutachter. Aber auch das schließt einen eventuell verringerten Anteilskurs nicht aus.

► **Finanzierung** Der deutsche Fonds sammelt Eigenkapital in Höhe von 61,3 Mio. australischen Dollar inklusive Agio ein. Eine Fremdfinanzierung über Darlehen ist nicht vorgesehen. Der Zielfonds kann aber die Hälfte seines Volumens über Hypotheken finanzieren und so die erhoffte Rendite über den Hebel der niedrigeren Zinsen erhöhen.

► **Gewinne** Konkrete Aussagen über regelmäßige, laufende Ausschüttun-

gen dürfen Anleger bei Investitionen in Immobilien mit ungewissem Wertsteigerungspotenzial nicht erwarten. Ob das Konzept aufgeht, zeigt sich erst beim späteren Verkauf der Objekte. Ideenkapital rechnet innerhalb der zehnjährigen Laufzeit auf Grundlage früherer Valad-Ergebnisse mit Gewinnen in Höhe von insgesamt 55 Prozent bis 70 Prozent nach australischen Steuern.

► **Nebenkosten** Knapp 82 Prozent des Gesamtvolumens fließen in den Zielfonds – ein Wert, der verbessert werden kann. An Gebühren für die Konzeption, weitere Dienstleistungen und Vermittlerprovisionen fallen insgesamt rund 15 Prozent inklusive Agio an.

► **Steuern** In Australien zahlen deutsche Anleger bei diesem Modell keine Steuern. Ideenkapital zitiert eine verbindliche Auskunft des zuständigen Finanzamts, nach der es sich bei dem Zielfonds um auslän-

dische Investmentanteile handelt. Hierfür gilt das Investmentsteuerergesetz, das jedoch vor einer Reform steht. So soll es künftig unter anderem nur angewendet werden, wenn für die Zielfondsanteile ein Rückgaberecht besteht. Diese mögliche Änderung hat Ideenkapital nach eigenen Angaben bei der Konzeption des Fonds berücksichtigt.

► **Initiator** Es gibt kaum einen Initiator, der sich in den vergangenen Jahren personell derart verändert hat wie Ideenkapital. Neuer Mann am Ruder der Ergo-Tochter ist Michael Ide. Unter seiner besonnenen Regie hat das Unternehmen Immobilienfonds, Schiffsbeteiligungen und Fonds mit gebrauchten britischen Lebensversicherungen aufgelegt.

► **Fazit** Die Anleger verlassen sich voll und ganz auf die Managementqualitäten und die Fairness des australischen Immobilienunternehmens Valad Property Group. Es kauft unter anderem Bürogebäude und Lagerhallen mit Wertsteigerungspotenzial – Investitionen mit Chancen, aber auch entsprechenden Wagnissen. Die Gewinne dabei können zwar nur geschätzt werden, sollten aber mindestens die im Prospekt in Aussicht gestellten Ergebnisse erreichen.

| STECKBRIEF                |   |
|---------------------------|---|
| <b>Angebot</b>            | Zielfonds des australischen Immobilienunternehmens Valad Property Group investiert in Bürogebäude und Logistikimmobilien australischer Metropolen |
| <b>Initiator</b>          | Ideenkapital, Telefon 0211/13 60 80, www.ideenkapital.de  |
| <b>geplante Laufzeit</b>  | 10 Jahre  |
| <b>Mindestbeteiligung</b> | 20 000 australische Dollar; plus fünf Prozent Agio  |
| <b>Gewinn</b>             | 55 bis 75 Prozent vor Steuern innerhalb der Laufzeit angestrebt   |
| <b>Steuern</b>            | in Australien fallen für die Anleger keine Steuern an, in Deutschland erhöht sich der Steuersatz über den Progressionsvorbehalt                   |

Quelle: Emittentenangaben

Der Experte für Beteiligungsmodele **MARKUS GOTZI** analysiert einmal monatlich ein Angebot aus dem Sektor geschlossene Immobilienfonds.

## Mehr Hebel im Portfolio

Jetzt neu: Montags bis donnerstags zwei und freitags drei Seiten rund um Ihre private Vermögensbildung im erweiterten „Portfolio“-Teil

Freitag: Ihr Vermögen

Donnerstag: Immobilien

Mittwoch: Derivate

Dienstag: Alternative Investments

Montag: Publikumsfonds

Wachstum ohne Grenzen: Der Markt für verbrieftete Derivate boomt. Und ein Ende der Erfolgsstory ist nicht in Sicht. Wie Anleger mit

Zertifikaten und Hebelpapieren davon profitieren können, lesen Sie mittwochs in der FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND.

Wissen, was wichtig wird.

WWW.FTD.DE

FINANCIAL TIMES DEUTSCHLAND

## Den Ausreißern sei Dank

Börsengänge Private-Equity-finanzierter Unternehmen lohnen sich – sagt der Branchenverband BVK. Doch auch bei dieser Statistik steckt der Teufel im Detail

ANGELA MAIER

Kaum eine Branche fühlt sich so missverstanden wie Private Equity. Die Beteiligungsgesellschaften strichen Arbeitsplätze und seien auf kurzfristige Abzocke aus, wird gern kritisiert. Von Vizekanzler Franz Müntefering (SPD) wurden sie gar als „Heuschrecken“ beschimpft und müssen nun neue Steuerburden fürchten.

Dabei tun die Finanzinvestoren genau das Gegenteil, so ihr Selbstbild. Sie investieren und schaffen Arbeitsplätze, wird der Bundesverband Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften (BVK) nicht müde zu betonen. Nun hat er wieder eine Statistik aufgetan, die genau das belegen soll: die Börsengänge des Jahres 2006. Nach BVK-Berechnungen haben sich die Aktien der 19 von Private Equity finanzierten Debütanten mit einem durchschnittlichen Kursplus von 40 Prozent deutlich besser entwickelt

als die anderen 14 Neuemissionen in den Segmenten Prime und General Standard, die nur ein Plus von 14 Prozent aufzuweisen hatten. „Dies widerlegt die These, dass Buyout-Gesellschaften die übernommenen Unternehmen ‚ausquetschen‘ und dann an neue Investoren weitergeben würden“, so der Verband.

Sollten sich Anleger also auf Börsengänge von Unternehmen aus Private-Equity-Portfolios stürzen? Nicht unbedingt. Denn dass Private-Equity-finanzierte Firmen 2006 so viel besser abschnitten, ist auch durch einen Sonderfaktor bedingt: Die drei Top-Performer Bauer, Klöckner & Co und Demag Cranes gingen Ende Juni/Anfang Juli an den Markt, als die Börsen stark im Minus waren. Um überhaupt noch gelistet zu werden, mussten sie Abschläge von 20, 30 Prozent oder mehr hinnehmen und teils ihr Emissionsvolumen senken.

Nicht zuletzt deswegen wurde der Tiefbauspezialist Bauer zum besten Börsengang des Jahres, mit einem Kursplus von 240 Prozent. Der Stahlhändler Klöckner legte um 220 Prozent zu, der Kranhersteller Demag Cranes um 115 Prozent. Ohne diese drei wären die

Kurse der Private-Equity-finanzierten Firmen „nur“ um 15 Prozent gestiegen und damit nur leicht stärker als die anderen Neuemissionen.

So oder so bleibt dies eine Momentaufnahme. Ob Private Equity langfristig die besseren Börsenleistungen liefert, ist umstritten. „Ich gehe davon aus, dass sich global über einen Zehnjahreszeitraum betrachtet die Performance von Private-Equity-finanzierten und anderen Neuemissionen in etwa die Waage hält“, sagt Achim Schäcker, der bei Credit Suisse das deutsche Aktienemissionsgeschäft leitet.

Sein Pendant bei Lehman Brothers, Stefan Grätzer, sieht dagegen Firmen aus Private-Equity-Hand auf lange Frist als aussichtsreicher an, da diese sehr professionell gemanagt würden. Auf kurzfristige Zeichnungsgewinne sollte man aber nicht spekulieren, so Grätzer: „Die Unternehmen sind meist schon sehr fair bewertet.“

So sieht die Statistik für 2007 bislang weniger günstig aus. Die sechs Private-Equity-finanzierten Neuemissionen mit der Telekomfirma Versatel an der Spitze verloren seit ihrer Erstnotiz fast sieben Prozent an Wert. Die anderen Debütanten verzeichneten ein Plus von 2,5 Prozent.

„Die Unternehmen sind meist schon sehr fair bewertet“

Stefan Grätzer, Lehman Brothers