

Dextro Plausibilitätsprüfung: fairvesta bietet schöne Renditen und ein nachweisbar erfolgreiches Geschäftsmodell

Otmar Knoll: „Wir freuen uns, dass wir diesen Härtetest mit Bravur bestanden haben.“

Das IT- und Fondsanalysehaus Dextro Group Germany zeichnet den neuen fairvesta-Fonds Mercatus XI mit dem Prädikat „AA“ aus. Damit werden Performance, Management, Objektportfolio und Transparenz der fairvesta-Fonds erneut von unabhängiger Seite bestätigt. Otmar Knoll erwartet, dass Mercatus XI die Erfolgsserie der Vorgängerfonds fortsetzen wird.

Die Dextro Group Germany GmbH, ein Unternehmen, das sich auf die qualitative Analyse von Finanzprodukten spezialisiert hat, führte bei Mercatus XI eine umfangreiche Plausibilitätsprüfung mit abschließender Stabilitätsanalyse durch. In der Ratingklasse, die alle qualitativen und quantitativen Kriterien in einer Note zusammenfasst, erhält der Immobilienhandelsfonds das Prädikat „AA“, die dritthöchste von insgesamt 17 Abstufungen. Bei der Risikoeinstufung wird er nicht wie bei Geschlossenen Fonds üblich in RK 5 sondern in Kategorie „RK 3“ eingeordnet – und steht damit auf einer Stufe mit DAX-Werten, festverzinslichen Wertpapieren (mit Fremdwährung) sowie offenen Immobilienfonds. Damit ist fairvesta Mercatus XI eines der besten Beteiligungsprodukte im Beteiligungsmarkt.

Die Dextro Group Germany ist aus dem Bankensektor bekannt. Für diese Zielgruppe hat das Unternehmen ein strenges Prüfverfahren entwickelt, um Finanzprodukte verlässlich nach Chancen und Risiken zu bewerten. Sie ist die einzige Ratingagentur, welche für ihre Ratings eine vom Institut Deutscher Wirtschaftsprüfer (IDW) zertifizierte Analyse-Software einsetzt.

Grund der umfassenden Plausibilitätsprüfung waren institutionelle Investoren und Großvertriebe, die aus rechtlichen Gründen zusätzliche Informationen benötigten, welche über das IDW S4-Gutachten, die testierten Leistungsbilanzen sowie jährlichen Geschäftsberichten von fairvesta hinausgehen. Ziel und Gegenstand der intensiven Prüfung waren das grundsätzliche Anlagekonzept und der Prospekt des Beteiligungsangebots fairvesta „Mercatus XI“ hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Plausibilität der berechnungsrelevanten Annahmen sowie Schlüssigkeit und Richtigkeit der Prognosekalkulation. Um eine möglichst exakte Einschätzung vornehmen zu können, wurde den Analysten (gegen Unterzeichnung einer Verschwiegenheitserklärung) Einblick in Originaldokumente wie bspw. Kaufverträge, Notarurkunden und Kontoauszüge gewährt.

Für jedes einzelne Kriterium wurde ein Zwischenfazit erstellt. Diese fallen außerordentlich positiv aus: Im Bereich der Rendite halten die Experten fest, „dass die durchschnittliche Rendite der bisher aufgelegten Fonds im positiven zweistelligen Bereich liegt, was eine positive Bewertung der Performance der Anbieterin ermöglicht.“ Der Fonds investiert ausschließlich in schulden- und lastenfreie Qualitäts- und Renditeimmobilien in Deutschland. Auch das nahm Dextro unter die Lupe. „Im Rahmen der Analyse wurden mehrere Stichproben aus dem aktuellen Objektportfolio genommen. Diese bestätigen im Wesentlichen die Annahmen der Anbieterin hinsichtlich realisierbarer Handelsmargen.“ Den hohen Erträgen stehen marktübliche Kosten entgegen: „Die Höhe der laufenden Ausgaben lässt sich als konservativ bzw. als angemessen bewerten.“ Dass das Geschäftsmodell auch in Zukunft nachhaltige Gewinne mit Immobilien erwirtschaften kann, ist auch eine Frage des kompetenten Managements. Das verantwortliche Management verfügt über große Erfahrung welche eindeutig belegt und nachgewiesen wurde. Das Angebot wie auch der Prospekt werden als äußerst transparent und verständlich angesehen. „Der Prospekt entspricht nach unserer Auffassung im Wesentlichen den allgemeinen Anforderungen an die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit.“

Alle Bewertungen werden in einer Ratingklasse zusammengefasst, deren Skala sich in 17 Abstufungen von „C“ bis „AAA“ unterteilt. fairvesta Mercatus XI ist mit „AA“ eines der aktuell besten Finanzprodukte am Markt.

Finanzvermittler sind verpflichtet, dem Kunden nur Produkte anzubieten, bei denen sie eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen haben. Diese soll eine hohe Beratungsqualität und Verantwortung sicherstellen, ist für Vermittler jedoch mit viel Aufwand verbunden. Vermittler können die Plausibilitätsprüfung auf Wunsch an die Dextro Group auslagern, welche dann im Auftrag des Vermittlers die Plausibilitätsprüfung vornimmt. Damit kommen sie ihren rechtlichen Pflichten nach und können eine intensive Prüfung vorweisen, die ein einzelner Vermittler kaum leisten kann. Für ihre Prüfergebnisse übernimmt die Dextro Group die vollständige Haftung.

„Wir freuen uns, dass wir diesen Härte-test mit Bravour bestanden haben. Das zeigt die enorme Qualität der Fondskonzeption sowie die plausible und am Markt einzigartige Investitionsstrategie des Immobilienhandels bei Mercatus XI. Wir sind überzeugt, dass Mercatus XI in die Fußstapfen der Vorgängerfonds der Produktreihe Immobilienhandelsfonds tritt, da sich der Vorgängerfonds Mercatus X zu einer der beliebtesten und größten Sachwertanlagen in Deutschland entwickelt hat und im Mai 2013 erfolgreich geschlossen wurde. Dafür spricht auch das Rating der Dextro Group Germany“, freut sich Otmar Knoll vom Asset Management der fairvesta Group AG.

Die vollständige Analyse steht auf www.fairvesta.de im Bereich Auszeichnungen zum kostenlosen Download bereit.

Firmenprofil

Die fairvesta Gruppe ist ein internationales Immobilien- und Beteiligungsunternehmen. Sitz des Unternehmens ist Tübingen. fairvesta ist spezialisiert auf den Handel mit hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien und hat sich seit Gründung im Jahre 2002 zu einem der führenden Anbieter im Segment geschlossener Immobilienfonds entwickelt. Bis Ende 2012 wurden bereits 13 Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von mehr als 700 Mio. Euro erfolgreich platziert und realisiert. Die bisher erwirtschaftete Rendite lag im Durchschnitt deutlich im zweistelligen Bereich.

Pressekontakt

Jan Olaf Hansen
Leiter Marketing & PR
fairvesta Group AG

Konrad-Adenauer-Str. 15
D - 72072 Tübingen
Tel: +49 (0)7071 3665-212
Fax: +49 (0)7071 3665-77
www.fairvesta.de