

## Kurzfassung der Ergebnisse aus dem Monitoring der fairvesta Fonds

fairvesta I-V und fairvesta Mercatus VI-XI

Im Rahmen des Monitorings zu fairvesta Fonds hat die Dextro Group Germany zu jedem Fonds ein Monitoringbericht erstellt. Für die statistischen Ermittlungen hatte Dextro Group einen uneingeschränkten Zugriff auf alle Kauf- und Verkaufsverträge, notarielle Urkunden, Wertgutachten, Mieterlisten, Grundbucheinträge. Aus diesen Dokumenten wurden die erforderlichen Zahlen (Kauf und Verkaufspreise, Verkehrswerte, Mieteinnahmen, etc.) vor Ort ermittelt. Dabei wurden alle verkauften Objekte und stichprobenweise weitere Fondsobjekte näher untersucht.

### Anbei eine kurze Darstellung der Ergebnisse:

Fonds	Restlaufzeit (Basiert auf 15 Jahren LZ)	Ø Haltedauer (p. Heute)	Ø Mietrendite (per Heute, bzw. bei Verkauf)	EW gesamt Restauszahlugn (Dextro Kalk.)	Fair Value (Nettobarwert)
fairvesta I	Bis 2018	3,63 Jahre	13,35%	175,07%	109,9%
Fairvesta II	Aufgelöst	5,25 Jahre	15,15% *bei Verkauf	0%	0%
Fairvesta III	Bis 2019	5,89 Jahre (zwei Teilverkäufe ausgeschlossen)	9,86%	158,88%	102,9%
Fairvesta IV	Bis 2020	4,13 Jahre	11,91%	176,96%	115,1%
Fairvesta V	Bis 2021	5,87 Jahre	9,67%	164,12%	94,1%
Mercatus VI	Bis 2023	3,28 Jahre	12,00%	203,13%	120,6%
Mercatus VII	Bis 2025	2,32 Jahre	11,93%	268,14%	132,8%
Mercatus VIII	Bis 2025	1,28 Jahre	15,33%	290,14%	151,1%
Mercatus IX	Bis 2026	0,85 Jahre	12,57%	249,83%	121,7%
Mercatus X	Bis 2027	1,06 Jahre	12,47%	261,11%	125,6%
Mercatus XI	Bis 2028	Keine Objekte		270,3%	106,1%

Detaillierte Informationen über die Ergebnisse finden Sie in den ausführlichen Monitoringberichten.

### *Fair Value als Wertindikation für eine Fondsbeteiligung.*

*Unter dem Begriff Fair Value wird im angelsächsischen Rechnungswesen ein Betrag verstanden, zu dem die sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartner bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen. Einfacher ausgedrückt handelt es bei dem Fair Value um eine Preisindikation bzw. um einen gerechten Marktpreis. Bezogen auf den Beteiligungsmarkt kann der Fair Value als ein Betrag bezeichnet werden, zu dem ein sachverständiger Käufer eine Beteiligung von einem sachverständigen Verkäufer erwerben würde.*

**Wie wird der Fair Value ermittelt?**

Grundsätzlich existieren zwei Ansätze zur Ermittlung des Fair Value. Der erste Ansatz, „mark-to-market“, ist intuitiv verständlich: Es handelt sich dabei um einen Vergleichspreis bzw. um einen „marktüblichen“ Preis. Ein solcher Preis kann auf einem aktiven Markt – wie etwa Aktien – leicht ermittelt werden. Hier würde man bspw. von einem Aktienkurs sprechen. Anders ist es auf einem Markt, auf dem die Transaktionen zu selten und unregelmäßig stattfinden, wie beispielsweise auf dem Markt für Beteiligungen an den geschlossenen Fonds. Hier kommt der zweite Ansatz, „mark-to-model“, zur Anwendung. Dabei wird der Wert der Beteiligung finanzmathematisch ermittelt. Die Bewertungsmethode basiert auf dem bekannten Discounted Cash Flow (Nettobarwert) – Verfahren. Bei diesem Verfahren werden die zukünftigen Überschüsse bzw. Auszahlungen risikogerecht abgezinst. Bei der Wertermittlung einer Beteiligung werden nur die Überschüsse berücksichtigt, die den Eigenkapitalgebern nach der Bedienung der Fremdkapitalgeber zustehen. Der Abzinsungsfaktor wird in der Regel nach der CAPM-Methode (Capital Asset Pricing Model) bestimmt, da dieses speziell die Eigenkapitalkosten als Marktrisikoprämie am besten abbildet.

**Wie soll der Fair Value in Anwendung an eine Fondsbeteiligung interpretiert werden?**

Der Fair Value kann als Betrag oder als eine Prozentzahl angegeben werden. Bei einer Prozentangabe wird lediglich eine bestimmte Beteiligungshöhe unterstellt, z.B. 100.000 €. Der Fair Value von 100% würde somit bedeuten, dass ein Preis von 100.000 € für die Beteiligung angemessen und gerecht ist. Aufgrund des hohen Abzinsungsfaktors darf der Fair Value aber nicht mit dem „Zeitwert des Geldes“ verwechselt werden. Die Auszahlungen aus der betrachteten Beteiligung können am Ende weitaus mehr als die 100% der Beteiligungssumme bringen! Der Fair Value sagt in diesem Zusammenhang nur, dass das Risiko der Beteiligung im Preis gut abgebildet ist. Beträgt der Fair Value bspw. 80%, so würde es bedeuten, dass die Beteiligung unter Risikogesichtspunkten nur 80.000 € Wert wäre. Umgekehrt, der Fair Value von 150% bedeutet, dass die Beteiligung Chancen anbietet, die die Risiken übersteigen. Ein sachverständiger Käufer wäre also bereit, die 100.000€-Beteiligung auch für 150.000 € zu erwerben. Der Fair Value hängt von vielen dynamischen Faktoren ab und ändert sich im Zeitverlauf.

Für Fragen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!

Dextro Group Germany GmbH  
Robert-Bosch-Str. 7  
64293 Darmstadt

Internet: <http://www.dextrogroup.de>