

„Der Emissionserlös ist zweckgebunden und dient zur Finanzierung von Wohnimmobilien“

Interview mit Matthias Schmidt zum Anlageprodukt **German Real Estate ETP**



Credit: German Real Estate Capital S.A.

Immobilien-Anleihe an der Börse München – seit dem 20. April dieses Jahres ist die unbefristete Anleihe der German Real Estate Capital S.A. (WKN A19XLE / ISIN: DE000A19XLE) an der Börse München gelistet und bietet Anlegern die Möglichkeit, zwischen mindestens 3,00% und maximal 10,00% p.a. zu erwirtschaften. Wie das funktionieren soll und welche Sicherheiten hinter der Anleihe stehen, haben wir mit Matthias Schmidt von der Sachwert Capital Management GmbH, der Investmentberaterin der Emissionsgesellschaft, besprochen.

Anleihen Finder Redaktion: Hallo Herr Schmidt, die neue Anleihe ist ein Nachfolgemodell eines erfolgreichen Vorgängerproduktes. Klären Sie uns und unsere Leser doch kurz auf.

Matthias Schmidt: Unsere bisherigen Anlageprodukte richteten sich nur an qualifizierte Anleger ab 100.000 €. Mit dem German Real Estate ETP haben wir nun ein öffentliches Angebot, das auch von Privatanlegern ab 1.000 € erworben werden kann. Es ist die Fortführung unserer erfolgreichen Strategie, die wir schon seit vielen Jahren praktizieren.

Anleihen Finder Redaktion: Warum haben Sie sich dazu entschieden, ein neues Finanzierungsinstrument aufzulegen und warum ist eine Anleihe dafür geeignet?

Matthias Schmidt: Die Emittentin einer Anleihe ist ohne Wenn und Aber verpflichtet jährlich Zinsen zu zahlen, so dass eine Mindestrendite von 3% p.a. schon mal abgesichert ist. Die Anleihe erlaubt eine anlageorientierte und günstigere Verwaltung. Alles in allem genießt die Anleihe v.a. bei Privatanlegern und Stiftungen eine höhere Akzeptanz gegenüber Fonds und Zertifikaten.

Anleihen Finder Redaktion: Wozu sollen die Anleihen-Mittel in Höhe von bis zu 26 Millionen Euro genutzt werden?

Matthias Schmidt: Die Mittelverwendung dient dem Aufbau des Immobilien-Portfolios. Dabei handelt es sich ausschließlich um Wohnimmobilien. Dabei gelten für die Emittentin die Anlagerichtlinien gemäß Wertpapierprospekt. ▶



INFO: [Hier finden Sie das Wertpapierprospekt der German Real Estate ETP](#)

„Die Gesellschaft verdient ihr Geld aus den Zinseinnahmen“

Anleihen Finder Redaktion: Wie ist das Geschäftsmodell der German Real Estate Capital S.A. im Allgemeinen und wie verdient das Unternehmen sein Geld?

Matthias Schmidt: Die German Real Estate Capital S.A. ist eine reine Investment-Zweckgesellschaft, die den Emissionserlös zweckgebunden zur Finanzierung von Wohnimmobilien verwendet. Die Gesellschaft verdient ihr Geld aus den Zinseinnahmen.

Anleihen Finder Redaktion: Wie ist das Immobilienportfolio der German Real Estate Capital S.A. aktuell aufgestellt?

„Anleihe ist äußerst werthaltig abgesichert“

Matthias Schmidt: Das von der German Real Estate Capital S.A. finanzierte Immobilienportfolio hat einen aktuellen Verkehrswert von ca. 62 Mio. € mit 433 Wohneinheiten. Die stillen Reserven machen etwa 40% des Immobilienwertes aus, so dass die Anleihe äußerst werthaltig abgesichert ist. Die Standorte liegen derzeit hauptsächlich in Bayern, Sachsen und Sachsen-Anhalt sowie im grenznahen deutschsprachigen Ausland, wie z.B. in Basel.

Anleihen Finder Redaktion: Können Sie uns die aktuellen und maßgeblichen Finanzkennzahlen der Emittentin (Cashflow, EBITDA, Umsatz, Verschuldung) darlegen?

Matthias Schmidt: Als reine Investment-Zweckgesellschaft funktioniert die Emittentin wie ein Fonds. Sie begibt die Anleihe und investiert den Emissionserlös ausschließlich in Wohnobjekte. Die Emittentin vereinnahmt die Erträge und gibt diese nach Abzug der Kosten an die Anleger weiter. Die aktuelle Kostenquote für die laufenden Management- und Verwaltungskosten ist mit 1,2% sehr niedrig.

Anleihen Finder Redaktion: Inwiefern ist Ihre Immobilienanleihe mit einem offenen Immobilienfonds vergleichbar?

Matthias Schmidt: Die Anleihe ist faktisch ein Sondervermögen mit breitgestreuten Investitionen. Auch gibt es keine Laufzeitbegrenzung. Attraktiver ist die Immobilien-Anleihe, da sie mindestens 3% p.a. ausschüttet und allein damit bereits über den Ergebnissen offener Immobilienfonds liegt. Es gibt keine Mindesthaltedauer von 24 Monaten: das German Real Estate ETP kann täglich gehandelt werden. Des Weiteren investiert die Emittentin in marktgängige Wohnimmobilien, wodurch die Liquidierbarkeit gegenüber offenen Immobilienfonds, die i.d.R. auf Gewerbe- und Großobjekte ausgerichtet sind, grundsätzlich höher ist.

Anleihen Finder Redaktion: Sie haben eine unbefristete Laufzeit gewählt – aus welchem Grund? Wie und wo können interessierte Anleger den Bond zeichnen?

Matthias Schmidt: Jeder Anleger soll selbst entscheiden, wie lange er investiert bleiben möchte. Anleger haben doch keine Freude sich alle paar Jahre mit der Wiederanlage ihres Geldes zu beschäftigen und dafür wieder neue Kaufgebühren zu zahlen. Die unbefristete Laufzeit erlaubt darüber hinaus bessere Investitionsmöglichkeiten. Das German



Real Estate ETP kann täglich von 09:00 Uhr bis 17:30 Uhr an der Börse München zu festen Emittentenkursen gehandelt werden. Darüber hinaus kann auch außerbörslich gezeichnet werden.

Anleihen FINDER Redaktion: Erklären Sie uns und unseren Lesern doch bitte einmal des Zinskupon-Modell – welches Zinsen zwischen 3,00% und 10,00% per anno bieten soll. Welchen durchschnittlichen Kupon erwarten Sie und woran die Auszahlung geknüpft?

„**Streben jährliche Zielrendite von 5% bis 7% an**“

Matthias Schmidt: Wir streben eine jährliche Zielrendite von 5% bis 7% an, wovon mindestens 3% p.a. an die Anleger ausgeschüttet werden. Alles was über den Mindestkupon hinausgeht, kann entweder als erfolgsabhängige Sonderausschüttung an die Anleger vergütet werden oder als Ertragsthesaurierung in der Emissionsgesellschaft verbleiben, was sich in einem gestiegenen Kurs widerspiegelt. Die Kombination aus Ausschüttung und Kurszuwachs hat sich in der Vergangenheit bereits bewährt, weshalb wir das auch so weiterführen werden.

Anleihen FINDER Redaktion: Wie sollen die Zinsen für die Anleihe erwirtschaftet werden? ▶



Emittent	German Real Estate Capital S.A., Luxemburg
ISIN/WKN	A19XLE/DE000A19XLE6
Emissionsvolumen	bis zu 26 Mio. Euro
Emissionstag	20.04.2018
Emissionskurs	100 %
Notierung	Prozentnotiz
Mindestanlage	1.000 Euro (Stückelung 10 Euro)
Zinskupon	mind. 3,00% bis max. 10,00% p.a.
Zinszahlung	jährlich zum 1.10.
Laufzeit	unbefristet
Zahlstelle	Bankhaus Neelmeyer AG, Bremen

Matthias Schmidt: Durch den Erwerb verzinslicher Wertpapiere von Immobilien-Objektgesellschaften. Das sind trans-



Credit: German Real Estate Capital S.A.

parente und höchst kostenschlanke Besitzgesellschaften die Immobilien kaufen, modernisieren, halten und/oder verkaufen. Die Mittelverwendung muss stets konform mit den Anlagerichtlinien einhergehen. Die Zinskupons werden aus dem Cashflow generiert, also aus Mieteinnahmen und realisierten Verkaufserlösen

„Das German Real Estate ETP bildet faktisch ein Sondervermögen“

Anleihen Finder Redaktion: Welches Sicherheitenkonzept bieten Sie Ihren Anlegern?

Matthias Schmidt: Das German Real Estate ETP bildet faktisch ein Sondervermögen. Die Anlegergelder dienen ausschließlich der zweckgebundenen Finanzierung von Immobilien. Ein weiterer entscheidender Vorteil ist, dass das Management ausschließlich in Objekte investiert, welche sie kennt und zugleich volle Transparenz über die Zahlungsströme hat. Darüber hinaus stehen verschiedene Möglichkeiten der Besicherung zur Verfügung. Ob persönliche Bürgschaften bzw. Patronatserklärungen, Bestellungen von Grundschulden, Eintragung von Sicherungshypotheken

und/oder die Bestellung von Sicherheitentreuhändern, sie erfolgen situativ und der jeweiligen Investition angemessen.

Anleihen Finder Redaktion: Ihr Schlussplädoyer: Warum sollten potenzielle Investoren der German Real Estate Capital S.A. ihr Geld anvertrauen?

Matthias Schmidt: Eine jährliche Zielrendite von 5% bis 7%, eine jährliche Zinsausschüttung, die tägliche Handelbarkeit sowie eine flexible Haltedauer. Die Anleihe investiert in marktgängige Bestands-Wohnimmobilien und ist somit sehr konservativ und qualitätsorientiert ausgerichtet, wozu herkömmliche Anbieter von Immobilienfonds faktisch nicht in der Lage sind. Nachdem wir selbst investiert sind, managen wir das Vermögen mit größter Sorgfalt, was sich in den außergewöhnlich hohen stillen Reserven widerspiegelt. Dies in Verbindung mit einer attraktiven Kombination aus Rendite, Sicherheit und Flexibilität, macht unsere Immobilien-Anleihe einzigartig.

Anleihen Finder Redaktion: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Schmidt. ■