

EIGENKAPITALFONDS

STAR Value III von Rising STAR ist seiner Zeit voraus



STAR Value III investiert in die weltweit interessantesten Märkte

Die Euro-Krise ist voll im Gange, die Europäische Zentralbank ist längst von ihrer Primärzielsetzung der Geldwertstabilität abgerückt und hat sich der Euro-Rettung verpflichtet. Dies hat dazu geführt, dass die EZB bereits für über 200 Mrd. Euro Staatsanleihen von kranken Euroländern erworben hat, die europäischen Banken durch eine massive Ausdehnung der Geldmenge mit billigen Geld geflutet wurden, und die Zinsen auf einem historisch niedrigen Niveau nahe der 0 Prozent Verzinsung notieren. Dies bedeutet für Anleger, dass für Geldmarktanlagen oder Spargbücher nur noch Minimalzinsen zu vereinnahmen sind, und sobald die massiv erhöhte Geldmenge vermehrt in den Geldkreislauf gerät, eine steigende Inflation zu einer Entwertung der Vermögen führt.

Langfristig sichere Investments zu finden, wird daher für Anleger eine zunehmende Herausforderung. Anlagen in Gold oder Immobilien in Deutschland erscheinen vielen Anlegern als letzter Hort der Sicherheit. Da diese Investments jedoch auf historischen Höchstständen notieren,

besteht die Gefahr von Korrekturen und damit Vermögensverlusten.

Die Rising STAR AG, ein Schweizer Spezialist für Private Equity und Immobilienfonds mit einem platzierten Kapital von über 1 Mrd. US-Dollar, hat den Fonds STAR Value III aufgelegt, der in vielen Punkten bereits der neuen europäischen Anlegerschutzvorschrift, der AIFM-Richtlinie, entspricht. Der Fonds hat die Zielsetzung, Vermögenswerte sicher in Sachwerte anzulegen und von der Euro-Krise zu partizipieren. Die Besonderheit gegenüber allen anderen Immobilieninvestments für Privatanleger ist, dass nicht nur international in über 100 Immobilienprojekte investiert wird, sondern auch, dass der Managementpartner selbst über 50 Mio. US-Dollar seines eigenen Vermögens investiert.

Der Fonds STAR Value III verfolgt eine duale Anlagestrategie. Diese sieht vor, in den etablierten Industrienationen 60 Prozent des Fondsvermögens, und in den aufstrebenden Volkswirtschaften 40 Prozent des Fondsvermögens, zu investieren. In

den etablierten Volkswirtschaften in den USA und Europa wird vornehmlich in die Restrukturierung von Immobilienprojekten investiert, d.h. bestehende Immobilien werden günstig erworben, saniert, modernisiert oder neuen Nutzungskonzepten zugeführt, wie z.B. der Umbau von Büroimmobilien in Wohnobjekte. Die Restrukturierung und Neuvermietung ist nach ca. 2 bis 3 Jahren abgeschlossen. Danach werden die Immobilien an Investoren veräußert, die von langfristigen Mieterträgen profitieren wollen. In den aufstrebenden Volkswirtschaften in Asien und Lateinamerika werden dagegen Immobilienprojekte neu konzipiert und nach Fertigstellung ebenfalls an Investoren, die von den Mieteinnahmen profitieren wollen oder an Eigennutzer, veräußert. Für Anleger bedeutet dies, dass neben einer schnellen Kapitalrückführung, ein attraktiver Ausschüttungsverlauf besteht.

Mit der drittgrößten privaten Vermögensverwaltung der Welt, dem Family Office Quilvest, hat Rising STAR für den Fonds STAR Value III einen Managementpartner gefunden, der über jeden Zweifel erhaben ist, und eine identische Zielsetzung mit den Anlegern verfolgt: Den Schutz und die Vermehrung der investierten Kapitalien. Das Family Office, das das Vermögen einer prominenten Industriellendynastie seit 1917 heute bereits in der 7. Generation betreut, zählt zu den exklusivsten und professionellsten Adressen der Finanzindustrie. Das verwaltete Vermögen beläuft sich auf 19 Mrd. US-Dollar. Heute verfügt Quilvest über 250 Mitarbeiter an neun Standorten auf vier Kontinenten der Welt. Die Familiendynastie ist auf einen deutschen Kaufmann begündet, der 1882 nach Lateinamerika auswanderte, und mit deutschen Tugenden und Unternehmensegeist die größte Brauerei Argentiniens aufbaute, die später für mehrere Milliarden US-Dollar veräußert wurde. Das Eigenengagement des Family Office von über 50 Mio. US-Dollar sowie weitere Investments

prominenter Familien von mehr als 130 Mio. US-Dollar sind für Anleger von STAR Value III ein einmaliger Vertrauensbeweis.

Mein Geld führte ein Interview mit dem Vorstand der Rising STAR AG, Herrn Dr. Frank A. Erhard

Herr Dr. Erhard, worauf sollten Anleger gerade in den Zeiten der Euro-Krise achten?

Anleger sind durch die Euro-Krise verunsichert und suchen Sicherheit für ihr Vermögen. Als sicher geltende Investments wurden verstärkt Gold und Immobilien in Deutschland nachgefragt. Dies hat dazu geführt, dass sich der Goldkurs in den letzten vier Jahren mehr als verdoppelt hat, und Immobilien in gefragten Lagen deutscher Großstädte nahezu 30 Prozent an Wert gewonnen haben, ohne dass sich die Mieten vergleichbar erhöhten. Sicher ist ein Investment unabhängig von der Anlageklasse aber nur dann, wenn es günstig oder zumindest zu einem fairen Wert erworben wurde. Die heutigen Immobilienpreise in Deutschland sowie der Goldpreis sind daher eher Verkaufs- als Kaufkurse. Anders formuliert, die Wahrscheinlichkeit mit diesen Anlagen das eingesetzte Kapital zu sichern, ist deutlich kleiner als Kapital auf Sicht der kommenden 5 Jahre zu verlieren. Anleger sollten daher wie die erfolgreichen, auf gesunde Einstandspreise fokussierten Investoren wie z.B. Warren Buffet agieren und in Vermögenswerte investieren, die als Folge der Euro-Krise nicht als vermeintlich sichere Häfen immens gestiegen, sondern aktuell günstig zu kaufen sind. Dies trifft auf Immobilien in den Krisenländern des Euroraums und der USA zu, nicht aber auf Immobilien in Deutschland.

Warum ist in Ihren Augen der STAR Value III Fonds die Antwort auf die Euro-Krise?

Aus drei Gründen. Erstens weil der Fonds als reiner Eigenkapitalfonds und Immobiliensachwertanlage mit einer breiten Streuung auf über 100 internationale Immobilienprojekte eine hohe Anlagesicherheit in unsicheren Zeiten ermöglicht. Zweitens weil STAR Value III von der Euro-Krise profitiert und ein Teil der Gelder in den Krisenländern wie z.B. Spanien, England und Frankreich in erstklassige

Immobilien investiert, die teilweise um bis zu 50 Prozent unter den Höchstständen erworben werden können. Durch eine Restrukturierung und Neuausrichtung werden erhebliche Werte generiert. Drittens werden über 80 Prozent des Fondsvermögens in Immobilien außerhalb des Euroraums investiert, die teilweise erhebliche Aufwertungspotenziale gegenüber dem Euro aufweisen.

Was verbirgt sich hinter dem mehrdimensionalen Sicherheitskonzept des Fonds und wie werden trotz eines hohen Sicherheitsfaktors attraktive Erträge realisiert?

„Sicher ist ein Investment unabhängig von der Anlageklasse aber nur dann, wenn es günstig oder zumindest zu einem fairen Wert erworben wurde.“

Mehrdimensional bedeutet, dass STAR Value III eine mehrfache Diversifikation aufweist. Dies ergibt sich aus der Streuung auf über 100 Immobilienprojekte, und dadurch Unabhängigkeit von der Entwicklung eines einzigen Immobilienmakro- und Mikrostandortes, eines oder weniger Mieter, eines Währungsraums oder eines einzelnen Immobilienkonzeptes wie z.B. nur Studentenwohnheime. Die Investitionsphase erstreckt sich über die Jahre 2012 bis 2016, so dass auch eine Unabhängigkeit von einem einzigen Investitionszeitpunkt und - korrespon-



Dr. Frank A. Erhard, Vorstand der Rising STAR AG

dierend - Verkaufszeitpunkt erfolgt. Die Ausgestaltung als reiner Eigenkapitalfonds vermeidet zudem das Risiko, dass Zins- oder Tilgung den Fonds in eine Schieflage bringen können. Auch sichert das Eigenengagement des Managers von über 50 Mio US-Dollar eine 100 Prozent-Konformität von Interessen, ein Vertrauensbeweis, der in dieser Größenordnung in Deutschland einmalig ist. Dass Sicherheit und Rendite sich nicht ausschließen, ergibt sich aus der Logik, dass nur sicher ist, was günstig erworben wurde, und nur was günstig erworben wurde, zu attraktiven Renditen veräußerbar ist. STAR Value III profitiert daher perfekt von der

Zyklus der Immobilienindustrie, und verbindet dadurch Sicherheit und Renditequalität bei kurzer Kapitalbindung von ca. 6 bis 8 Jahren.

Der Fonds STAR Value III erfüllt schon jetzt die AIFM-Richtlinien. Wie schätzen Sie die kommenden Umsetzungen dieser Richtlinien ein und sehen Sie diese als Chance oder Nachteil für die Branche?

Bisher liegen lediglich Entwürfe zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie vor. STAR Value III, das ist richtig, erfüllt bereits einige der angelegten Kriterien für geschlossene Fonds. Dazu zählt beispielsweise der Fremdkapitalanteil der unter 30 Prozent des Fondsvolumens liegen muss, oder die Diversifikation auf eine Mindestanzahl an Investitionsobjekten. Generell werden mit der Umsetzung, die in Deutschland wahrscheinlich tiefer gehen wird als es der europäische Rahmen verlangt, die Akquisitions-, Verwaltungs- und Errichtungsaufwendungen der Fonds steigen. Im Ergebnis wird die Richtlinie zu einer weiteren Konsolidierung der Anbieter führen, und den natürlichen Ausleseprozess beschleunigen, in dem nur die Anbieter verbleiben, die ihren Anlegern nachhaltig sinnvolle und lukrative Investments offerieren, und die die in Aussicht gestellten Investmentziele auch erfüllen.

Herr Dr. Erhard, vielen Dank.