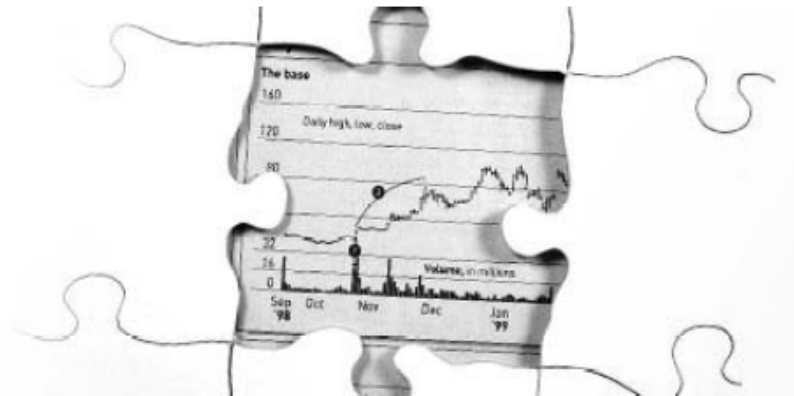


# *Dextro Stabilitäts-Analysen© (DSA)*

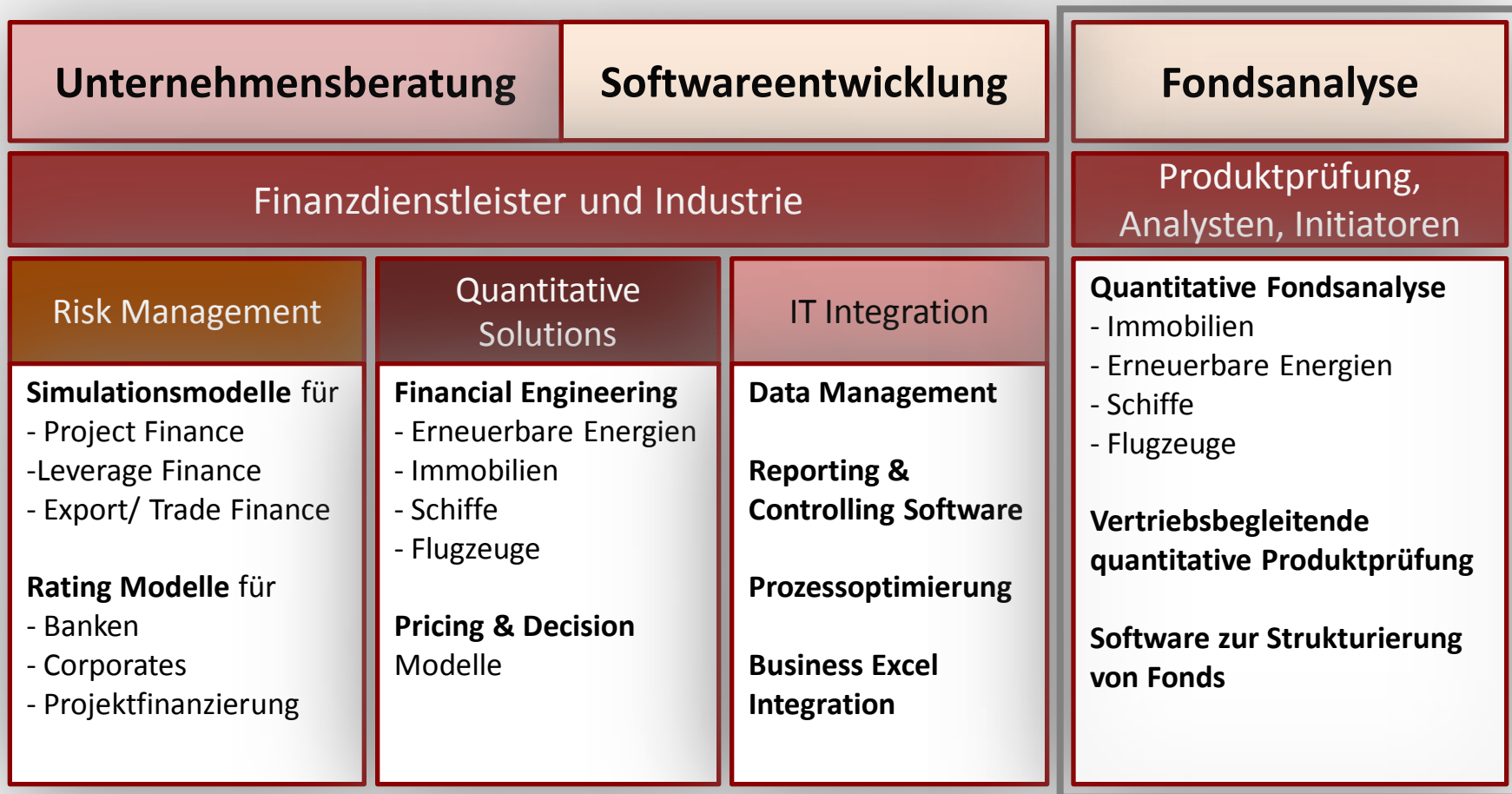
## *Ein quantitativer Ansatz für Fondsanalysen*



## Inhalt

- Vorstellung Dextro Group
- Vorstellung der neuen DSA Analysen
  - Wieso nur quantitative Analysen?
- Vorteile der neuen Analysen
  - Für Initiatoren
  - Für Vertriebe und Produktprüfer
  - Für Analysten und Ratingagenturen
  - Für Anleger
- DSA: Dextro Stabilitäts-Analyse© – die Schritte?
- Beispiel Analyse

## Dextro Group Germany GmbH



## Vorstellung der neuen DSA-Analyse

*...Die Aufgabe der Analyse ist es, die Performance des Fonds unter allen möglichen Zukunftsszenarien zu untersuchen und somit die Zuverlässigkeit und Stabilität der Beteiligung zu testen...*

### *DSA beantwortet folgende Fragen*

- Unter welchen Annahmen sind die prognostizierten Renditen nachhaltig realisierbar?
- Wie stabil bleiben die Renditen unter abweichenden Annahmen?
- Welche Risikofaktoren sind für die Fondspersormance relevant und wie beeinflussen Sie den Fonds genau?
- Wie hoch ist der Einfluss des Marktes auf die Performance?
- Welche Szenarien sind zu erwarten und welche nicht?

### *Einige der untersuchten Faktoren*

#### *Makroökonomische/Konjunkturelle Faktoren*

- Inflation
- Finanzierung
- Währungen
- Charterraten, Mietentwicklung, ...
- ....

---

#### *Interne und fondsspezifische Faktoren*

- Baurisiken
- Investitionsrisiken
- Einnahmen
- Ausgaben
- .....

## Vorstellung der neuen DSA-Analyse

### Die vier Grundsätze



## Vorteile der neuen Analysen

*... Das grundlegende Ziel der Dextro Stabilitäts-Analyse ist eine Verbesserung der Markt und Produkttransparenz im Sinne der Finanzinstitutionen, die wir in ihrem Selektionsprozess unterstützen möchten...*

### Initiator

#### Transparenz

Der Initiator offeriert seine Offenheit dem Markt und den Anleger gegenüber.

### Analyst

#### Starke quantitative Methodik und Qualität

Ratingagenturen und Analysten können die bestehenden Bewertungsverfahren mit hochwertigen quantitativen Informationen unterstützen und ergänzen.

### Vertrieb

#### Höchste Standards der Produktprüfung und Beratung

Mit der zusätzlichen Informationsbasis bieten die DSA die Möglichkeit einer eigenständigen und gründlichen Einschätzung des Produktes und der Produktqualität.

### Anleger

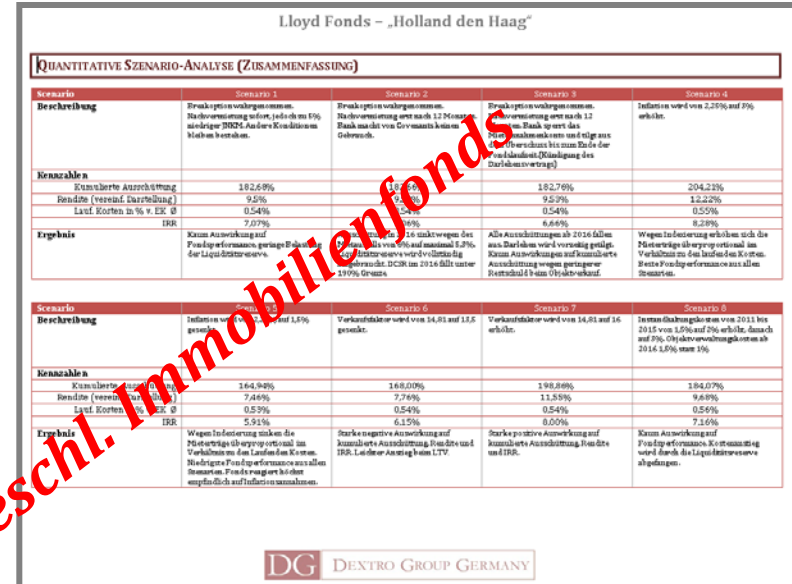
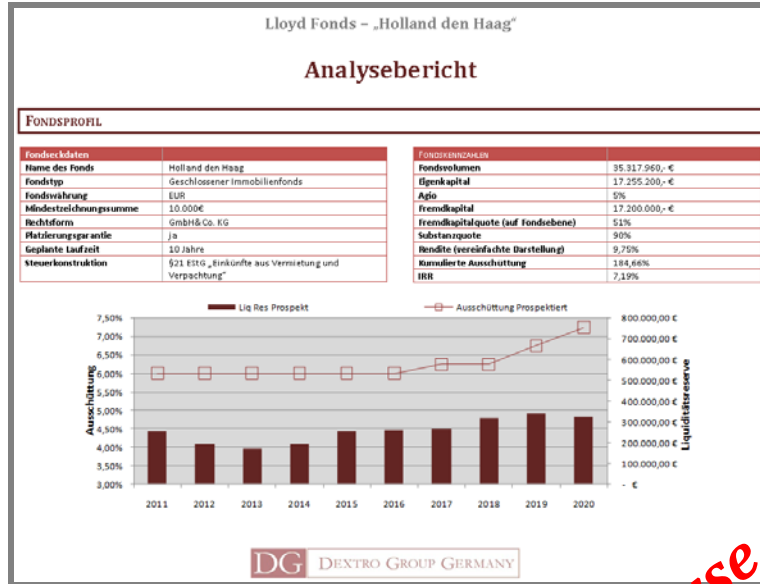
#### Passender Fonds für jedes Risikoprofil

Offenlegung von Chancen und Risiken des Fondsproduktes als Grundlage für jede Beteiligungsentscheidung. Bestimmung des Risikoprofils durch Darstellung alternativer Szenarien

## DSA: Dextro Stabilitäts-Analyse© – die Schritte



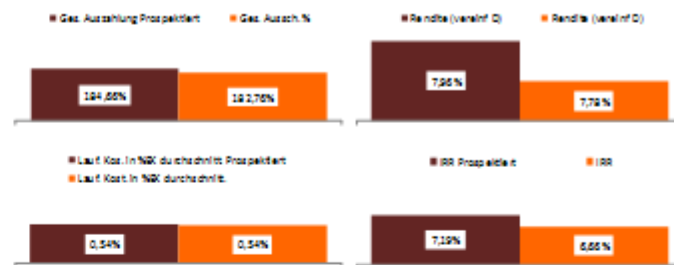
# Dextro Stabilitäts-Analyse© – der Analysebericht in Auszügen





## QUANTITATIVE SZENARIO-ANALYSE (SZENARIO 3) – BREAKOPTION UND DARLEHNSVERTRAG KÜNDIGUNG

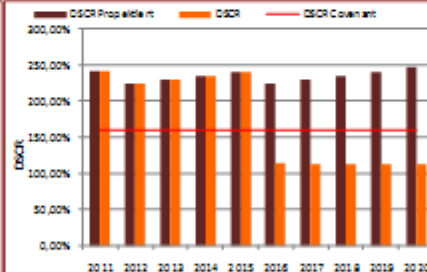
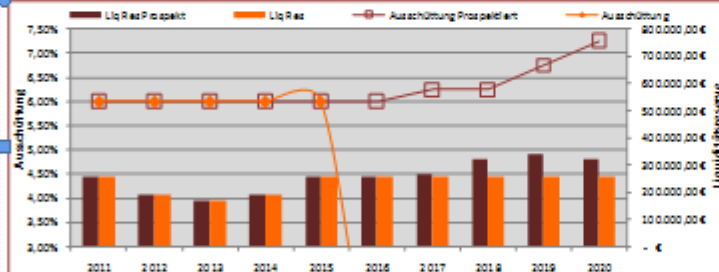
Das Szenario 3 baut auf Szenario 2 auf. Zusätzlich kündigt die Bank den Kreditvertrag, weil die Nachvermietung nicht innerhalb von 12 Monaten nach Ausübung der Breakoption erfolgt. Als Konsequenz pfändet die Bank das Mieteinnahmen-Konto und nimmt eine vorzeitige Tilgung aus Überschüssen (siehe Finanzierungsbedingungen), und zwar bis zum Ende der Fondslaufzeit. In Folge dessen sinkt die Auszahlung im Jahr 2016 auf 0%, weil sämtliche Überschüsse an die Bank überführt werden. Dieser Umstand ändert jedoch die kumulierte Auszahlung und die erwartete Rendite kaum, weil die vorzeitige Tilgung zur Minimierung der Restschuld zum Zeitpunkt der Veräußerung führt und somit zum Anstieg des Netto-Veräußerungserlöses. Lediglich die IRR sinkt auf 6,66% (statt prognostizierten 7,19%), da die jährliche Auszahlung ab 2016 ausfällt und der Veräußerungserlös erst bei Auflösung den Anlegern zur Verfügung steht.



Gesamtauszahlung: -1,03% zum Prospektstand  
 Rendite (vereinfachte Darstellung): -2,26% zum Prospektstand  
 Laufende Kosten (in % v. EK): keine Änderung  
 IRR: -7,37% zum Prospektstand

### Auszahlung (vor Verkauf):

Minimum: 0,00%  
 Maximum: 6,00%  
 Durchschnitt: 3,00%  
 Kumuliert: 30,00%



### DSCR:

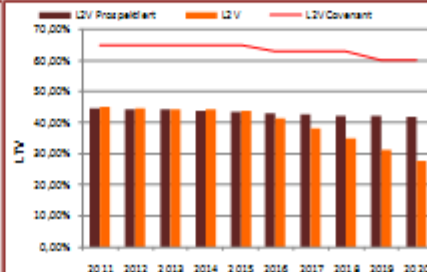
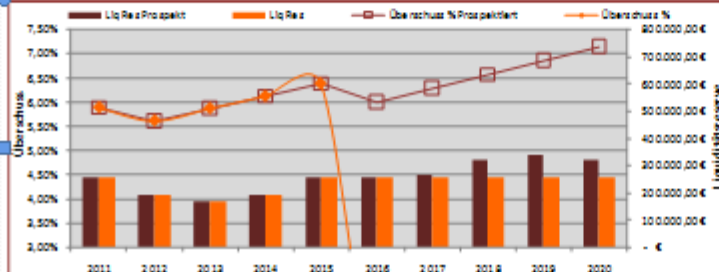
Minimum: 112,49%  
 Maximum: 242,14%  
 Durchschnitt: 173,63%

### Überschuss:

Minimum: 0,00%  
 Maximum: 6,39%  
 Durchschnitt: 2,99%

### Liquiditätsreserve:

Minimum: 168,6 TEUR  
 Maximum: 257,3 TEUR  
 Durchschnitt: 234,9 TEUR



### L2V:

Minimum: 27,76%  
 Maximum: 45,08%  
 Durchschnitt: 39,62%

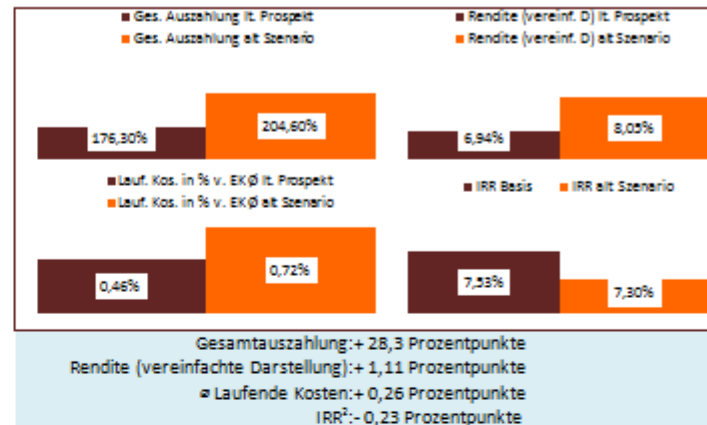
## QUANTITATIVE SZENARIO-ANALYSE (SZENARIO 8) – KUMULIERTE EREIGNISSE

Das Szenario zeigt Änderungen der Fondsperformance unter Annahmen, die von den Prognosen des Verkaufsprospektes abweichen:

Annahme, dass der Objektverkauf zum geplanten Zeitpunkt nicht oder nur zu schlechten Konditionen möglich ist. Es wird unterstellt, dass die Gesellschafter die Verlängerung der Fondslaufzeit um weitere zwei Jahre beschließen können, unter der Voraussetzung des Abschlusses eines oder mehrerer neuer Mietverträge zu einem durchschnittlichen qm-Preis von 15,00 EUR pro m<sup>2</sup>Monat. Die notwendigen Kosten zur Herrichtung des Objektes betragen bei diesem Szenario zusätzliche TEUR 400. Das Objekt steht im Jahr 2022 für 6 Monate leer. Der Verkaufsfaktor im Jahr 2023 wird mit dem Faktor 14,5 kalkuliert.

Die längere Betriebsphase kann wegen weiteren Auszahlungsterminen, der Nachvermietung zu guten Konditionen und dem damit verbundenen höheren Verkaufserlös trotz dem 6-monatigen Mietausfall und der Revitalisierungsausgaben im Jahr 2022 zu einem Anstieg der *Gesamtauszahlung* und der *Rendite* führen (entsprechend +28,3 und +1,11 Prozentpunkte\*). Die Erhöhung des Mietzinses bedingt zudem den leichten Anstieg des *Durchschnitts der laufenden Kosten* (+0,26 Prozentpunkte) wegen den Positionen, die an die Jahresnettokalnmiete vertraglich gebunden sind. Die spätere Auszahlung des Verkaufserlöses, der Mietausfall im Jahr 2022 und die Revitalisierungsausgaben in Höhe von unterstellten 400 TEUR führen dann allerdings zu einem Rückgang der *IRR* um 0,23 Prozentpunkte.

\*Gewinnvorab-Vereinbarung greift



### Überschuss<sup>1</sup>

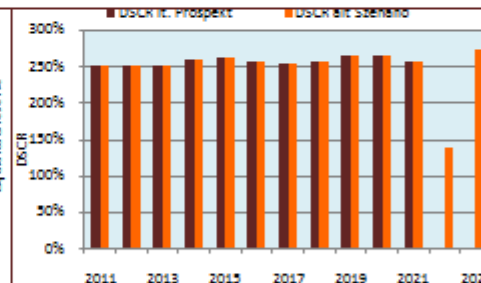
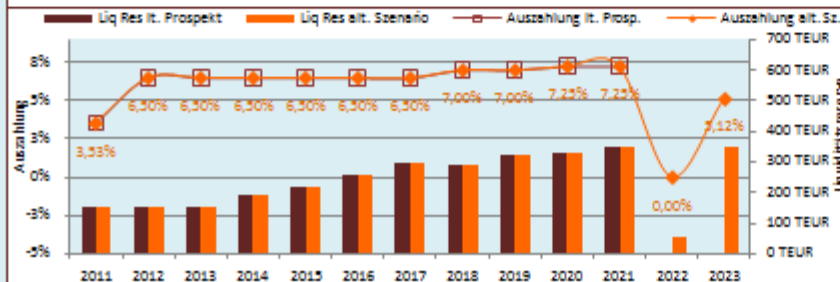
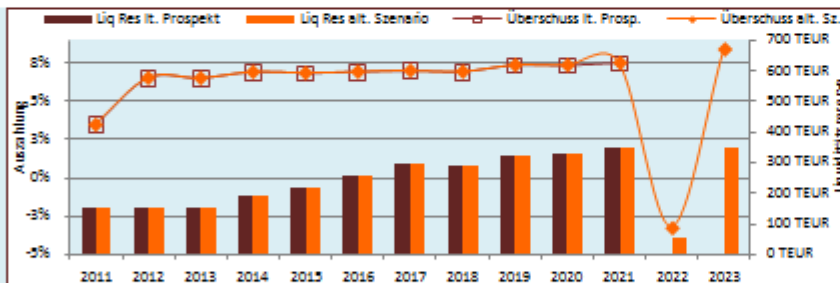
Minimum: -3,24%  
 Maximum: 8,35%  
 Durchschnitt: 6,02%

### Auszahlung (vor Verkauf)<sup>1</sup>

Minimum: 0%  
 Maximum: 7,25%  
 Durchschnitt: 5,86%  
 Kumuliert: 76,15%

### Liquiditätsreserve<sup>1</sup>

Minimum: 53 TEUR  
 Maximum: 350 TEUR  
 Durchschnitt: 240 TEUR

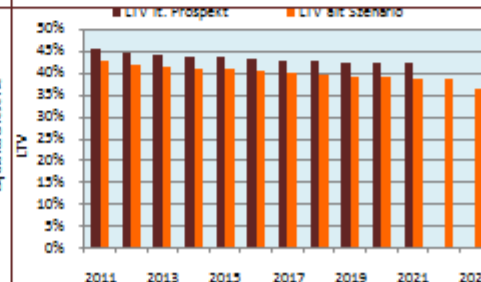


### DSCR:

Minimum: 138,82%  
 Maximum: 272,56%  
 Durchschnitt: 249,54%

### Loan-to-Value:

Minimum: 36,69%  
 Maximum: 42,92%  
 Durchschnitt: 40,12%



## DEXTRO GROUP GERMANY GmbH

Robert-Bosch-Straße 7  
64293 Darmstadt

(+49)6151-397677-0

[www.dextrogroup.com](http://www.dextrogroup.com)  
[info@dextrogroup.com](mailto:info@dextrogroup.com)

Ihre Ansprechpartner

**Georgi Kodinov**

Managing Director

[g.kodinov@dextrogroup.de](mailto:g.kodinov@dextrogroup.de)

**Evgeniy Gilenko**

Business Development

[e.gilenko@dextrogroup.de](mailto:e.gilenko@dextrogroup.de)

**Lars Ternien**

Sales & Product Strategy

[l.ternien@dextrogroup.de](mailto:l.ternien@dextrogroup.de)