



Multitalent II AG – VIVAT Solid и VIVAT Excellent

ExcVivat Group расширяет деятельность как европейский эмитент успешных (непрямых) инвестиций в недвижимость. Компания обладает положительной историей, инвестиционная концепция постоянно подтверждает свою эффективность и прибыльность. Таким образом, группа компаний имеет очень прочные позиции, предлагая широкий выбор



Филип Нерб,
фин.консультант, аналитик,
член клуба Mensa e.V. в Германии

Эмитент

Компания Multitalent II AG, Лихтенштейн, была основана в начале 2020 г. как часть группы Vivat, созданной в 2012 г. Единственным учредителем является член правления Вальдемар Хартунг (Waldemar Hartung), основное ответственное лицо и учредитель всех предприятий группы Vivat Multitalent. Вторым членом прав-

ления является юрист Герд Йеленик, по адресу его компании CSC AG расположен офис Multitalent II AG, хранение физического золота также осуществляется через CSC AG.

По информации группы Vivat, компания предлагает имущественные инвестиции и займы начиная с 2012 года. На сегодняшний день эмиссии проводились беспрепятственно, жалобы, по крайней мере на соответствующих порталах, отсутствуют. В 2019 году были выплачены проценты в размере около 5,7 млн. евро.

2019 год стал самым успешным по обороту годом в истории компании. Благодаря 833 новым клиентам (всего 2918)

и 1008 новым договорам (всего 3510) общий объем продаж увеличился примерно на 50 млн. евро до 134,7 млн. евро. Кроме того, благодаря парциальным вкладчикам, приток капитала практически удвоился до 87,5 млн. евро. Опираясь на балансы последних нескольких лет, можно наблюдать крутую кривую роста. Группа Vivat превосходно пережила обычный начальный период спада. Благодаря теперешней ликвидности и очень сильным продажам группа компаний становится все более серьезным участником немецкого рынка девелоперов. По состоянию на конец 2019 года на счетах группы Vivat, согласно списку проектов, был остаток в размере 38,1 млн евро. Растущий рыночный вес группы компаний также проявляется в увеличивающихся размерах соответствующих отдельных инвестиций.

За продажи на территории Европы отвечает компания Vivat Financial Services GmbH, Кемптен. Ее директором является Карстен-Дайрек Койне, десятилетия проработавший директором банка. Он имеет очень широкую и хорошо налаженную сеть контактов, что также может иметь положительное влияние на успех этой эмиссии. В настоящее время группа Vivat является единственным известным мне оферентом на рынке, предложение кото-

Инвестиции должны осуществляться, прежде всего, в проекты немецкой недвижимости. (Пример проекта VIVAT BM, Bad Mergentheim, эмитент «Multitalent AG».)



рого размещается в Германии, Швейцарии, Австрии, Франции, Бельгии, Италии, Латвии, Эстонии, Литве, Финляндии, Венгрии и Лихтенштейне. Группа компаний подобрана профессионально, а привлеченные внешние партнеры — высокого класса, что отражается на качестве проекта. Я лично знаю Вальдемара Хартунга с конца 2016 года. За прошедшее время он доказал свою надежность и добросовестность во всех деталях в рамках анализа и вне его. Также и третьи лица, некоторые из которых знают Хартунга десятилетиями, подтверждают его безукоризненную репутацию. Поскольку Хартунг лично ответственен за нынешнюю концепцию, такие исключительно положительные отзывы значимы, хотя они, естественно, не могут быть гарантией на будущее.

На вопросы, задаваемые при проведении анализа, эмитент отвечал образцово оперативно с предоставлением всех необходимых документов.

Слабые стороны | Риск, связанный с ключевыми лицами ввиду только одного ответственного за принятие решений.

Сильные стороны | Оферент ведет активные продажи, группа компаний сейчас располагает прочной финансовой основой. Первый возврат капитала по отдельным инвестициям подтверждает качество работы эмитента.

Сегменты инвестиций

Нетто-капитал от эмиссии направляется, в первую очередь, в проекты недвижимости. Незначительная часть вкладывается в физическое золото. Золото рассматривается при этом в качестве страховки, рост стоимости не прогнозируется, что является вполне разумным. Частичные инвестиции в физическое золото ставят Multitalent II AG в один ряд с многими международными компаниями по управлению активами с высокой репутацией. У них доля инвестиционных активов в физическом золоте составляет до 30%. Текущие политические и экономические кризисные ожидания позволяют все в большей степени, наряду с чистой стоимостью, рассматривать золото также и в качестве инвестиции. Согласно ее собственным заявлениям, группа компаний Vivat в настоящее время владеет 60,6 кг физического золота, которое хранится в Лихтенштейне. Сегодняшняя стоимость превышает 3 млн. евро с тенденцией к росту.

Проекты в сфере недвижимости представляют собой классические новостройки или реструктуризацию. На этом первом этапе цепочки создания стои-



VIVAT Friedrichstraße, Berlin, Эмитент «Multitalent AG».

мости имеется наибольший потенциал доходности — если проектант знает свое дело. Группа Vivat работает по двум инвестиционным направлениям: Некоторые проекты полностью реализуются самостоятельно. Объем проектов сильно варьируется: с 2019 года он составляет от 275 000 до 7 млн. евро. Это необычно, поскольку затраты на поддержку проекта, как правило, одинаковы независимо от объема. По словам оферента, недостатка в потенциальных инвестиционных проектах не ожидается, как правило, они реализуются в начале или в конце соответствующего года. Из-за паузы в связи с коронавирусом образовалось отставание по инвестициям, которое теперь будет сокращено.

В других проектах группа Vivat выступает в качестве соинвестора вместе с другими, в некоторых случаях институциональными инвесторами. Например, в рамках проекта в Магдебурге стоимость одного пая составляла 2,7 млн. при общем объеме 49 млн. евро. Такая стратегия совместного инвестирования, по моему опыту, в такой комбинации необычна и является для меня подтверждением отличных широких сетевых контактов группы Vivat.

Общий доход от 24 проектов, указанных в «Отчете о деятельности за 2019 год», прогнозируется в размере 82,4 млн. евро. Инвестированный собственный

капитал составил 44,15 млн. евро, также частично привлекался внешний капитал. Коэффициент заемного капитала по всем проектам составляет около 40%. Инвестиции осуществляются частично с 2014 года, пока ни одного отрицательного результата не получено.

(Частичные) поступления от 6 полностью или частично завершенных проектов (по состоянию на середину 2020 года) в любом случае выше, чем первоначальные инвестиции. Для каждого проекта окончательный расчет выполняется только после ликвидации соответствующей проектной компании, которая начинается после завершения соответствующего объекта и может длиться до 2 лет. Прибыль от проекта поступает в группу компаний уже после продажи недвижимости. После ликвидации проектной компании осуществляется выплата оставшейся прибыли.

На уровне проекта может привлекаться банковское финансирование. Для проектов недвижимости это является обычной практикой; ввиду обычно короткого срока реализации проекта — не более 36 месяцев до завершения строительства, риски, сопряженные с промежуточным банковским финансированием, при проектах с высокой стоимостью являются приемлемыми. По заявлению оферента, заемный капитал будет использоваться в



VIVAT Friedrichstraße, Berlin,
Эмитент «Multitalent AG».
Все иллюстрации не являются
проектами действующего
эмитента «Multitalent II AG».

ответственное лицо Multitalent II AG, может предоставить доказательства реализации таких проектов за последние 6 лет. Растущее качество внутренних проектов также указывает на расширение опыта. Партнерские отношения, наработанные в течение многих лет, также все чаще приносят плоды в виде более масштабного участия в привлекательных крупных инвестпроектах.

Слабые стороны | Не производится ежегодная оценка целевых инвестиций для инвесторов с привлечением независимых экспертов.

Сильные стороны | Компания эмитента располагает обширным профессиональным опытом в целевом сегменте недвижимости. Целевой сегмент обеспечивает привлекательную доходность при условии соответствующего доступа и опыта в подборе и реализации. Расширившиеся партнерские структуры открывают доступ к высокоприбыльным совместным инвестициям.

Концепция

Инвестор инвестирует свои средства в компанию Multitalent II AG, Лихтенштейн, путем приобретения парциальных облигаций с фиксированной процентной ставкой (также «заем»). Она, в свою очередь, инвестирует капитал непосредственно в проекты или компании в сфере недвижимости (и незначительную часть в физическое золото для страховки). Так как заем рассматривается как заемный капитал, то требования по нему в случае принудительного исполнения имеют равный ранг с другими займами. Сам эмитент не привлекает никакого дополнительного заемного капитала, поэтому заимодавец стоит на первом месте вместе с другими инвесторами. Заемщик был основан только в 2020 году, то есть риски, связанные с предприятием, велики. Поскольку группа Vivat работает на рынке уже с 2012 года, то риски, связанные с предприятием, в значительной степени нивелируются. Первоначальная системная балансовая задолженность оферента, если проанализировать бизнес-среду и положение поставщика на рынке, также носит чисто формальный характер.

первую очередь на этапе сдачи в аренду; финансирование проекта, которое осуществляется за счет собственных средств, заменяется банковскими кредитами.

Положительной стороной инвестиционной стратегии Multitalent II AG является сформированный благодаря ей портфель. Благодаря диверсификации в (частичных) инвестициях, на текущий момент до 7 млн. евро, обеспечивается снижение общего риска. В то же время сравнительно небольшие инвестиции в размере около 500 000 евро обеспечивают широкую диверсификацию общего портфеля. Группа Vivat достаточно гибка и включает в свой портфель небольшие

инвестиции, что может устроить инвестора при соответствии доходности заявленному размеру. Пока отдельные инвестиции реализуются через юридически самостоятельные проектные компании, возможная ошибка не сможет ухудшить портфель в целом.

Поскольку заимодавец не имеет права на участие в управлении, то в течение срока инвестиции он полностью полагается на компетентность ответственного лица в компании Multitalent II AG. Даже в нынешней чрезвычайно благоприятной инвестиционной среде поиск прибыльных объектов — это все еще искусство. Вальдемар Хартунг, как единственное

Общие затраты высоки – 18%, размер комиссионных является средним – 15%. Однако затраты на продажи распределены на 5 лет. Потому они имеют относительный характер и покрываются благодаря текущей доходности, а изначально доступен более высокий чистый инвестиционный капитал. Размер процентов по займу составляет 6% и 8% (выплачиваются ежеквартально на пропорциональной основе) Во время действия договора частичное изъятие не допускается.

При инвестировании капитала в краткосрочные проекты в сфере недвижимости, рентабельность, с высокой степенью вероятности, возрастет. Доход в начале цепочки создания стоимости, согласно опыту, настолько высок (как правило, более 20% в год при соответствующем качестве проекта), что может покрыть высокую процентную ставку и начальные затраты. Доступ к соответствующим проектам на сегодняшний день имеется, что вытекает из предоставленной документации по проектам. При фиксированном сроке займа в 5 лет арифметически возможна реализация двух проектов. Текущая эмиссия стартует с объема 60 млн. евро/швейцарских франков (предыдущая эмиссия с 40 млн. евро/швейцарских франков). Поскольку собственный высокопрофессиональный отдел продаж группы компаний Vivat Multitalent смог к середине 2020 года собрать более 60 млн. евро/швейцарских франков по предыдущей эмиссии, я расцениваю риски в связи с размещением и капитализацией как сравнительно низкие.

Слабые стороны | Риск, связанный с ключевыми лицами ввиду только одного ответственного за принятие решений.

В качестве примера можно привести проект недвижимости эмитента «Multitalent AG» VIVAT Friedrichstraße, Berlin.



Сильные стороны | Опытный эмитент с сильным сбытом. Достойное доверия и безупречное ответственное лицо. Беспроblemные предыдущие выпуски эмиссий. Высокие проценты, соответствующие соотношению шансов и рисков. Возможность реализации двух проектов в течение срока займа. Снижение риска за счет диверсификации благодаря нескольким отдельным проектам. Отличная партнерская сеть предоставляет ре-

альный доступ к прибыльным целевым инвестициям, в том числе в объемах в миллионы евро.

Целевая группа

Благодаря диверсификации рисков за счет многочисленных отдельных инвестиций с разными сроками погашения в разных регионах Германии общий инвестиционный риск концепции заметно снижается. Эмитент все больше в состоянии продемонстрировать достаточный опыт в подборе и координации адекватных целевых инвестиций. Концепция с высоким минимальным взносом и, одновременно, процентной ставкой выше средней и выработанным риском, связанным с ключевыми лицами, делает предложения привлекательными, особенно для опытных инвесторов.

Подводя итог

я считаю предложения «VIVAT Solid» и «VIVAT Excellent» компании Multitalent II AG, Лихтенштейн, отличными. По моему мнению, ответственное лицо является безупречным и надежным. В настоящее время группа компаний имеет очень стабильную финансовую основу, а инвестиционная стратегия является очень прибыльной. На мой взгляд, предложения заслуживают оценки «отлично» (1-). ■

Цифры и факты

Цели инвестиций	Проекты недвижимости в Германии и физическое золото
Структура инвестиций	документарные парциальные облигации с фиксированной процентной ставкой Multitalent II AG, Лихтенштейн
Налоговая структура	Доходы с капитала
Минимальная сумма инвестиции	3000 или 100 000 евро / швейцарских франков
Срок действия	Срок действия до 31. 12. 2025 г.
Срок размещения	12 месяцев с момента утверждения, до 15. 07. 2021 г.
Объем предложения	60 млн. евро / швейцарских франков
Минимальный капитал	нет
Процентная ставка	6% и 8% годовых, выплата ежеквартально, частями
Затраты, связанные с инвестицией	18% на сбыт и администрирование
Инвестиционная квота	82%
Резерв ликвидности	гибкий
Гарант размещения	нет
Координация продаж	VIVAT Financial Services GmbH, Кемптен
Отличительные характеристики	Парциальные облигации для инвестиций в немецкую недвижимость и золото. Продажи в Германии, Австрии, Швейцарии, Венгрии, Франции, Бельгии, Италии, Эстонии, Латвии, Литве, Финляндии и Лихтенштейне.