

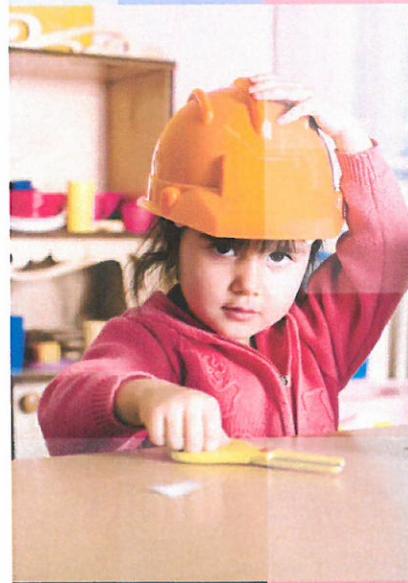
AviaRent
Capital Management S.à.r.l.

Placé 4 au TOP 9.5

AviaRent S.C.A. SICAV-FIS

Quartalsbericht

4/2012



KinderWelten I

AviaRent Capital Management S.à.r.l.
84, route d' Arlon
L- 1150 Luxembourg

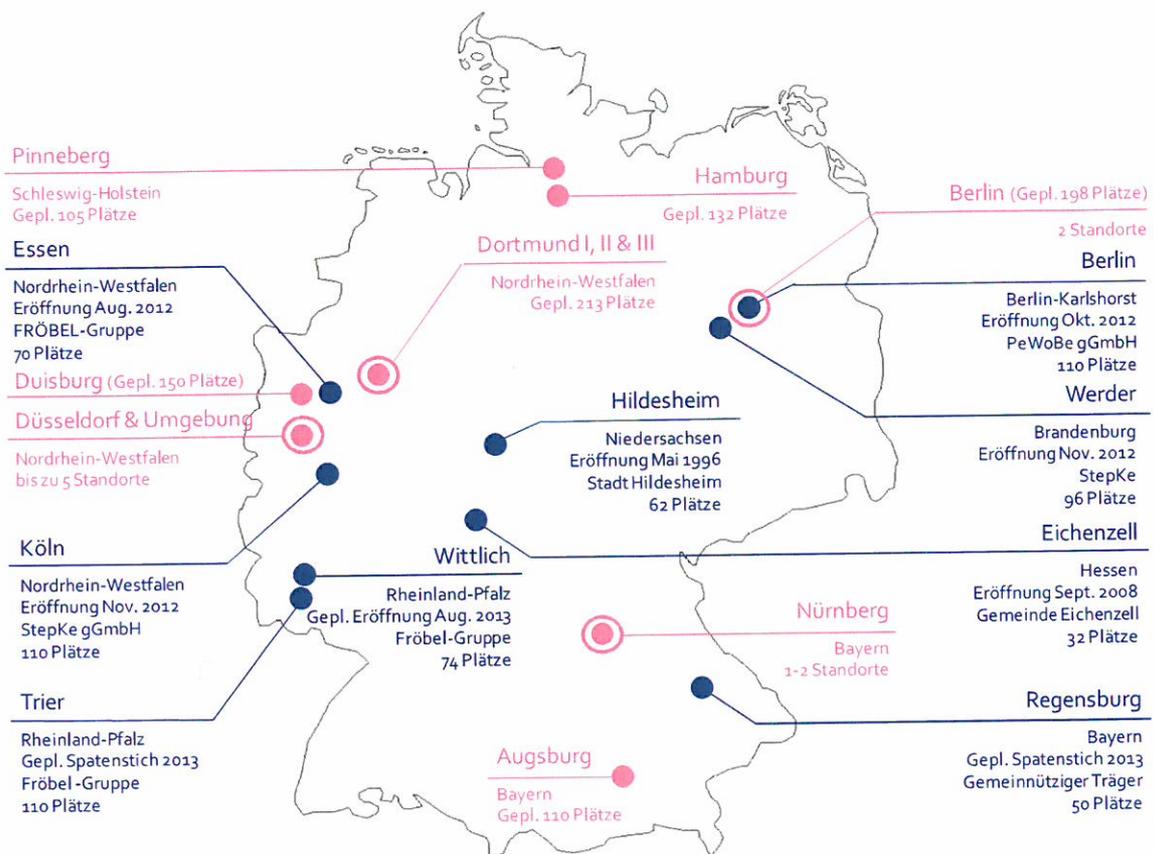
Tel +352 276 274-00
Fax +352 276 274-99

www.aviarent.lu

Fonds KinderWelten I auf einen Blick

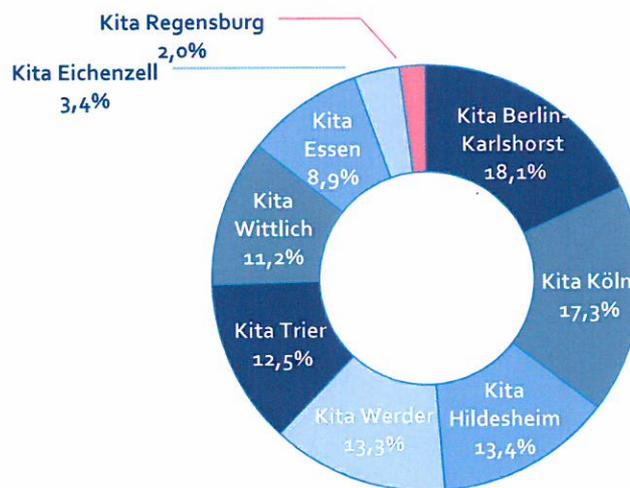
Geplantes Fondsvolumen	€ 70.000.000,00
Nutzungsart	Kindertagesstätten in Wohngebieten mit ausgewiesener Bedarfsstruktur, Fokus auf U ₃ -Förderung
Auflagedatum	29. April 2011
Rechtsform	SICAV-FIS S.C.A. in der Rechtsform einer KG auf Aktien Geeignet für das Sicherungsvermögen
Gesellschaftssitz	2, Place Dargent L-1413 Luxembourg
Geschäftsjahr	01. Januar bis 31. Dezember
Ausschüttung	7,0% jährlich nachträglich
Net Asset Value je Fondsanteil, 31.12.2012	€ 1.008,29
BVI – Rendite 12 Monate	8,7%
BVI- Rendite Geschäftsjahr	8,7%
BVI-Rendite Seit Auflage	8,4%
Fremdwährungsanteil	0,0%
Fremdkapitalquote	0,0%
WKN - ISIN	WKN A1JGVS ISIN LU0634189863

Immobilienportfolio KinderWelten I auf einen Blick



Immobilienportfolio KinderWelten I auf einen Blick

Investmentvolumen	€ 13.519.195
Marktwerte Immobilien* Stichtag 31.12.2012	€ 8.040.000
Anzahl Immobilien	9
Anzahl Träger	6
Anzahl Kita-Plätze	714
Anteil unter 3 Jahren in %	35 %
Nutzfläche	7.092 m ²
Gesamtmieteinnahmen jährlich	€ 970.811
Gesamtmieteinnahmen nach Kindertagesstätte	

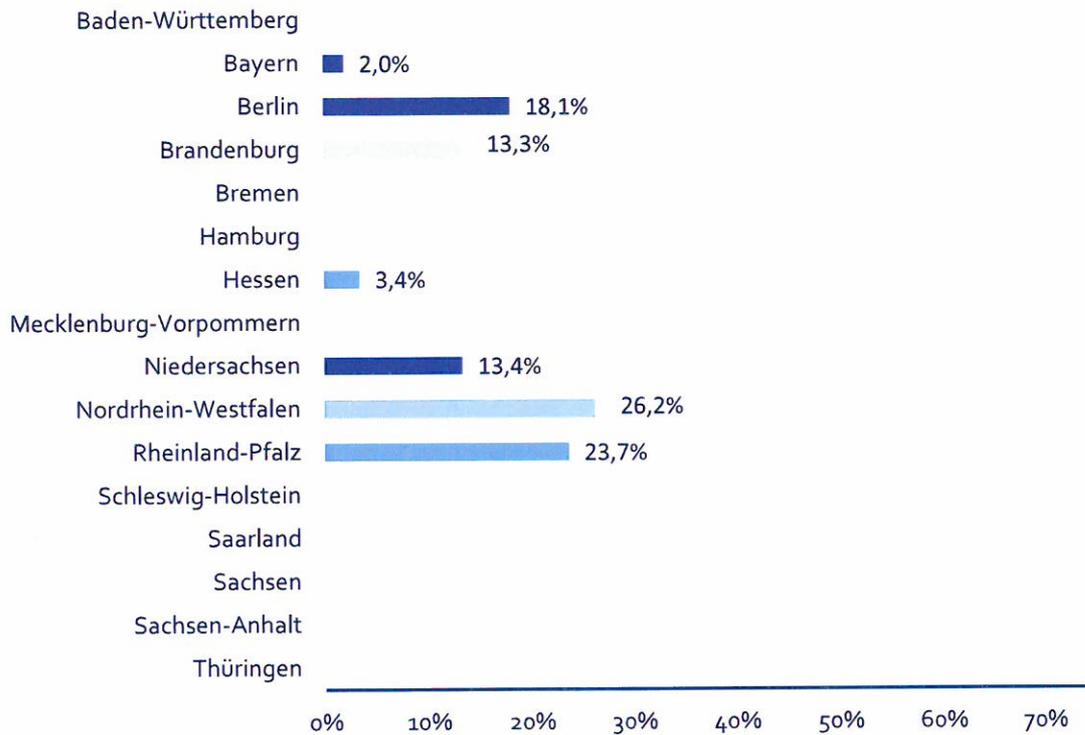


Fremdkapitalquote bezogen auf das Investmentvolumen 0 %

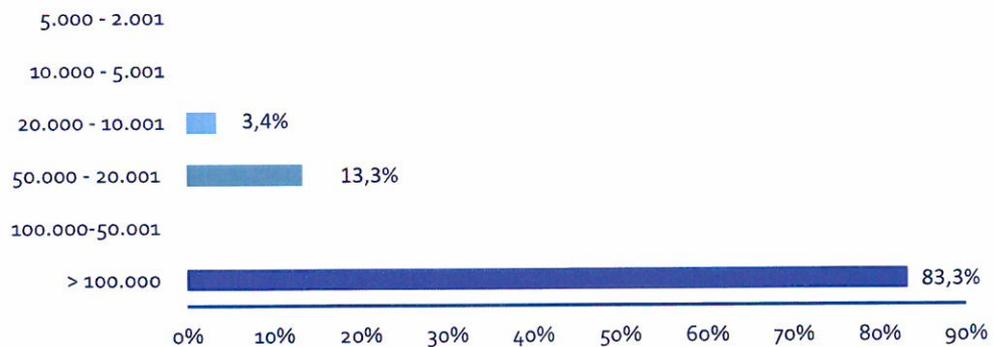
* Die Fondsobjekte des KinderWelten I werden einmal jährlich zum Geschäftsjahresende bewertet. Die vorliegenden Marktwerte beinhalten nur die erworbenen Bauprojekte nach Fertigstellung zum Stichtag 31.12.2012.

Portfoliostuktur KinderWelten I

Allokation Gesamtmieteinnahmen nach Bundesland:



Allokation Gesamtmieteinnahmen nach Gemeindegröße (Einwohnerzahl):



Das Fundament des KinderWelten I – Unsere Kindertagesstätten

Unser Portfolio besteht aus 9 Kindertagesstätten. Vier Einrichtungen befinden sich im Bau, fünf Kindertagesstätten sind bereits in Betrieb.

Die Investments verteilen sich auf die folgenden Bundesländer:

- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Berlin
- Brandenburg
- Hessen
- Rheinland-Pfalz und
- Bayern



KiTa Berlin-Karlshorst



Baujahr: 2012
 Eröffnung: Okt. 2012
 Plätze: 110 in 7 Gruppen
 Anteil U3: 49%
 Träger: PeWoBe gGmbH

Standort: 10318 Berlin, Am Carlsgarten / Teskowallee.

Die Kindertagesstätte im Stadtteil Berlin-Karlshorst (Bezirk Lichtenberg) bietet bis zu 110 Kleinkindern eine ganztägige Betreuung. Das Trägerunternehmen PeWoBe gGmbH wurde 1992 gegründet und fokussiert sich auf die umfassende Betreuung von Kindern verschiedener Altersstufen (mit und ohne Behinderung). Die KiTa wurde am 01. Oktober 2012 eröffnet.



KiTa Eichenzell



Baujahr:	2008
Eröffnung:	September 2008
Plätze:	32 in 2 Gruppen
Anteil U3:	38%
Träger:	Gemeinde Eichenzell

Standort: 36124 Eichenzell, Am Riedrain.

Die Kindertagesstätte ist Teil des Ensembles Am Riedrain 9-11, welches eine Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen und die Kindertagesstätte beinhaltet. Im Zuge der Trennung der Assetklassen Pflege und Kinderbetreuung wurde die KiTa an den Fonds KinderWelten übertragen. Seit 2008 werden hier bis zu 35 Kinder betreut.

KiTa Essen



Baujahr:	2012
Eröffnung:	Aug. 2012
Plätze:	70 in 4 Gruppen
Anteil U3:	29%
Träger:	FRÖBEL-Gruppe

Standort: 45257 Essen, Anstockstraße.

Essen ist als neuntgrößte Stadt Deutschlands ein sehr gefestigter Standort im Ruhrgebiet durch die Ansiedlung großer Firmenzentralen und einer nach dem vollzogenen Strukturwandel hohen Lebensqualität. Die Kindertagesstätte im Stadtteil Essen-Kupferdreh entsteht auf einem bereits bebauten Grundstück. Bis zu 70 Kinder können in der neuen Einrichtung betreut werden. Die FRÖBEL-Gruppe betreibt Krippen, Kindergärten und Horte in verschiedenen gemeinnützigen Gesellschaften in mehreren Bundesländern Deutschlands. Gegenwärtig werden etwa 11.000 Kinder in 125 Einrichtungen betreut. Die KiTa wurde saniert und pünktlich an den Träger übergeben. Die Eröffnung fand am 01. August 2012 statt.

KiTa Köln



Baujahr : 2012
Eröffnung: November 2012
Plätze: 110 in 7 Gruppen
Anteil U3: 49%
Träger: StepKE g GmbH

Standort: 51109 Köln, Walnussweg.

Mit über 1 Mio. Einwohnern ist Köln ein hervorragender Standort für Investitionen in frühkindliche Bildung. Das Projekt befindet sich im Stadtteil Merheim am Rande eines gut erschlossenen Wohngebietes. Auf dem 3.100 m² großen Grundstück wird eine zweigeschossige KiTa errichtet zur ganztägigen Betreuung von bis zu 110 Kindern von 0-6 Jahren. Betrieben wird die KiTa vom gemeinnützigen Träger StepKE. Die KiTa ging planmäßig am 01. November in Betrieb.

KiTa Werder



Baujahr : 2012
Eröffnung: November 2012
Plätze: 96 in 7 Gruppen
Anteil U3: 31%
Träger: StepKE GmbH

Standort: 14542 Werder, An den Havelauen/Zanderweg.

Werder liegt ca. 35 km südwestlich im Speckgürtel von Berlin und ist mit ca. 23.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Als Teil des Gebiets „Havelauen“ entsteht am Großen Zernsee eine neue Wohnsiedlung mit Gartenstadtcharakter für 650 Einwohner. Für junge Familien bietet AviaRent zukünftig ca. 100 Betreuungsplätze für ihre Kinder von 0-6 Jahren. Die Baumaßnahmen begannen am 21. Mai 2012. Die Eröffnung erfolgte am 01. November 2012.

KiTa Wittlich



Spatenstich:	Q1 2013
Eröffnung:	Aug. 2013
Plätze:	74
Anteil U ₃ :	32 %
Träger:	Fröbel – Gruppe

Standort: 54516 Wittlich, Arnold-Janssen-Straße

Wittlich ist mit etwa 18.000 Einwohnern Kreisstadt und Mittelzentrum im Landkreis Bernkastel-Kues. Die Stadt liegt an einem Seitenarm der Mosel im Einzugsgebiet der Stadt Trier. Reizvoll ist die historisch gewachsene städtebauliche Struktur mit markanten Plätzen und Stadträumen. Bis zu 74 Kinder können in der neuen Einrichtung betreut werden. Die FRÖBEL-Gruppe betreibt in gemeinnützigen Gesellschaften deutschlandweit Krippen, Kindergärten und Horte, in denen etwa 11.000 Kinder von mehr als 2.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut werden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Betreuung von Kindern unter drei Jahren, welche über ein Drittel der betreuten Kinder ausmachen.

KiTa Regensburg



Ansicht Haupteingang

Spatenstich:	Q1 2013
Eröffnung:	Q2 2013
Plätze:	50
Anteil U ₃ :	40 %
Träger:	Champini Bewegüings KITA GmbH

Standort: 93055 Regensburg, Ohmstraße

Im Jahr 2011 betrug der Bevölkerungsstand in Regensburg 152.089. Damit steht Regensburg nach München, Nürnberg und Augsburg an vierter Stelle unter den Großstädten des Freistaates Bayern. Im Stadtteil Burgweinting-Harting entsteht auf einem 1.210 m² großen Grundstück eine KiTa zur ganztägigen Betreuung von bis zu 50 Kindern. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, somit ist mit dem Spatenstich im 1. Quartal 2013 zu rechnen. Bayern ist das einzige Bundesland, in dem sowohl die Baukosten für U₃-Plätze als auch Ü₃-Plätze gefördert werden. Der Förderbescheid liegt AviaRent bereits vor.

KiTa Trier



Spatenstich:	Q1 2013
Eröffnung:	Q3 2013
Plätze:	110
Anteil U3:	27%
Träger:	Fröbel - Gruppe

Standort: 54290 Trier, Zum Pfahlweiher 11

Die von den Römern gegründete Stadt Trier liegt in der Mitte einer Talweitung des mittleren Moseltals. Das Stadtgebiet von Trier gliedert sich in 19 Ortsbezirke. Mit rund 100.000 Einwohnern steht Trier nach Mainz, Ludwigshafen am Rhein und Koblenz an vierter Stelle unter den Großstädten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz. Bis zu 110 Kinder können in der neuen Einrichtung betreut werden. Die FRÖBEL-Gruppe betreibt Krippen, Kindergärten und Horte in verschiedenen gemeinnützigen Gesellschaften in mehreren Bundesländern Deutschlands. Gegenwärtig werden etwa 11.000 Kinder in 125 Einrichtungen betreut.

KiTa Hildesheim



Baujahr:	1996
Eröffnung:	1996
Plätze:	62
Anteil U3:	19 %
Träger:	Stadt Hildesheim

Standort: 31137 Hildesheim, Steuerwalder Straße 85-89

Hildesheim ist eine Stadt im Süden des Landes Niedersachsen. Als größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und mit ca. 103.000 Einwohnern gehört sie zu den neun Oberzentren des Landes. Das Stadtgebiet Hildesheim besteht aus 14 Ortschaften. Die Kindertagesstätte „Blauer Elefant“ (Kinderhaus) bietet seit 1996 Platz für 62 Kinder und wird geführt von der Stadt Hildesheim. Der BLAUE ELEFANT ist das Qualitätssiegel für Kinderhäuser des Deutschen Kinderschutzbundes (DKSB). Dieses Siegel erhalten ausschließlich Einrichtungen des DKSB, die nachweislich gemäß eines einheitlichen Konzepts arbeiten. Heute führen das Siegel deutschlandweit 30 Kinderhäuser des DKSB.

Folgende Kindertagesstätten wurden vom Anlageausschuss in 2012 zum Erwerb beschlossen:

Standorte der Kitas:	Augsburg	Berlin	Berlin	Duisburg	Dortmund
Stadtteil:	k. A.	Karlshorst	Tempelhof	k. A.	Aplerbeck
Grundstücksgröße in m²:	2.100	1.424	2.956	5.886	3.339
Nutzfläche in m²:	1.020	1.719	910	1.187	1.060
Kitaplätze:	110	108	90	150	93
Träger:	gemeinnützig	KLAX gGmbH	Global Village	gemeinnützig	AWO Dortmund

Standorte der Kitas:	Dortmund	Dortmund	Pinneberg	Ratingen	Ratingen
Stadtteil:	Innenstadt Nord	Körne	k. A.	Zentrum	Felderhof
Grundstücksgröße in m²:	2.157	2.173	3.500	1.483	2.200
Nutzfläche in m²:	690	690	1.360	k. A.	k. A.
Kitaplätze:	60	60	105	40	50
Träger:	Städtischer Träger	Städtischer Träger	kommunal	Stadt Ratingen	Stadt Ratingen

Standorte der Kitas:	Hamburg	Düsseldorf
Stadtteil:	Rotherbaum	Flingern
Grundstücksgröße in m²:	1.255	2.956
Nutzfläche in m²:	1.081	910
Kitaplätze:	132	90
Träger:	StepKe	Diakonie Düsseldorf

Alle obigen Angaben sind als Plandaten zu verstehen und können durch den Genehmigungsprozess noch Änderungen unterworfen sein.



Presse und Marktüberblick

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den Quartalsbericht des KinderWelten I präsentieren zu können und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Unternehmen

Ein aufregendes Jahr liegt hinter dem AviaRent-Team. Die Leser des führenden Branchenmediums CAR€ INVEST haben AviaRent Capital Management S.à.r.l. als Investor des Jahres 2012 für Sozialimmobilien ausgezeichnet. Die Managing Partner Dan-David Golla, Mathias Giebken und Olav Schöningh nahmen den Preis bei der feierlichen Bekanntgabe der Sieger auf der Altenheim EXPO in Berlin entgegen. Neben dem Investor des Jahres wurde noch der Betreiber und das Projekt des Jahres ausgezeichnet.



„Zuverlässig, große Managementenerfahrung, gute Organisation, dynamisch und innovativ, präzise, pragmatisch, bringen nachhaltige Konzepte“, so zitierte Holger Göpel, Redakteur für Politik und Markt bei CAR€ INVEST, einige Stimmen aus dem Voting. AviaRent hatte sich gegen insgesamt knapp vierzig weitere Investoren durchgesetzt. Die Sieger aller drei Kategorien haben im Rahmen der Altenheim EXPO die Gelegenheit, ihr Erfolgsrezept einem größeren Publikum vorzustellen.

Die prognostizierte Ausschüttung von 7% p.a. wird planmäßig im 1. Quartal 2013 an die Anteilseigner des KinderWelten I erfolgen. Der KinderWelten I wird Ende März 2013 für Neuinvestoren geschlossen.

In den kommenden Wochen plant AviaRent zudem die Auflage des Nachfolgefonds KinderWelten II. Dieser weist ein Zielfondsvolumen von € 100 Mio. auf, jedoch mit veränderten Konditionen. Die laufende Ausschüttung dieses Core-Fonds wird mit 6,25 % prognostiziert, die Zielrendite mit mindestens 8 – 10 % bei einer Laufzeit von zehn Jahren. AviaRent hat bereits attraktive Investmenttargets im Markt für den Nachfolgefonds identifiziert, um damit die notwendige Substanz für Neuinvestoren zu schaffen.

Management und Team

Susan Winter, bisher verantwortlich für Investorenbetreuung und Fondsreporting, ist ab sofort Managing Partner. Die 30-jährige Erfurterin hatte zunächst ein Wirtschaftsstudium an der Hochschule RheinMain in Wiesbaden absolviert (Diplomstudiengang International Business Administration), bevor sie an der European Business School in Oestrich-Winkel einen Abschluss als Immobilienökonom erwarb. Berufliche Erfahrungen vor ihrem Eintritt ins Unternehmen sammelte sie u. a. bei Luft-hansa Cargo, New York und DTZ Corporate Finance Ltd. Außerdem ist sie Mitglied der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung. Für AviaRent ist Susan Winter seit 2009 tätig.



Jörg Danne unterstützt seit November 2012 das AviaRent-Team im Ankauf. Er besitzt über 25 Jahre Erfahrung in der Betreuung von Immobilientransaktionen für private und institutionelle Investoren. Die Akquisition von Anlageobjekten, Asset-Management sowie Projektentwicklungen in Kooperationen und als selbstständiger Unternehmer sind seine Stärken. Er verfügt über ein detailliertes Wissen bezüglich Grundstücks- und Projektentwicklung für verschiedenste Asset-Klassen, Investitionen in Nischensegmenten, den An- und Verkauf von Liegenschaften, Legal Advisory und Finanzierungsstrukturierung.

Cristina Macaluso ist seit August 2012 mitverantwortlich für die Investorenbetreuung und das Fondsreporting bei AviaRent. Seit 2006 ist sie tätig im Bereich der Immobilienwirtschaft. Sie verfügt über eine abgeschlossene Ausbildung als Immobilienkauffrau und ist staatlich geprüfte Kaufmännische Assistentin für Bürowirtschaft (Schwerpunkt Immobilienservice).

Seit Auflage des Fonds wurden die Themen Demografie und Ausbau der frühkindlichen Bildung in zahlreichen Medien thematisiert. Anbei finden Sie eine Auswahl an Pressemeldungen:

Eklatanter Mangel an Kita-Plätzen

Die Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren sind knapp.

In Deutschland fehlen 220.000 Kitaplätze für Kleinkinder. Das teilte das Statistische Bundesamt in Berlin mit. Damit ist die Bundesrepublik weit davon entfernt, bis zum August 2013 ein ausreichendes Betreuungsangebot von insgesamt 780.000 für Kinder bis drei Jahren zur Verfügung zu stellen.

Familienministerin Kristina Schröder hatte laut "Spiegel Online" bislang von 160.000 Plätzen gesprochen, die noch fehlten. Der Ausbau der Kinderbetreuung läuft also noch schleppender als von der Regierung befürchtet. Kinder von ein bis drei Jahren haben ab 1. August 2013 einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Kinderkrippe, einer Kita oder bei einer Tagesmutter. Der Anspruch gilt bundesweit.

Klagewelle befürchtet

Der Deutsche Städtetag warnt in diesem Zusammenhang vor einer Klagewelle, wenn der Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz zum 1. August 2013 in Kraft tritt. Der Präsident der Organisation, Münchens Oberbürgermeister Christian Ude (SPD), sagte im ARD-"Morgenmagazin", Eltern würden zunächst auf Zuteilung eines Kitaplatzes klagen. "Wenn das objektiv nicht möglich ist, wird es einen Schadenersatzanspruch geben", fügte Ude hinzu. Das sei "dann besonders absurd, wenn Städte in Finanznot auch noch so einen Schadenersatz zahlen müssen".

Ude forderte den Gesetzgeber auf, "ganz schnell pragmatische Lösungen" anzubieten. Daran müssten sich auch die Länder beteiligen. Diesen warf Ude, der auch Spitzenkandidat der SPD für die bayerische Landtagswahl ist, vor, sich bei der Weitergabe der Fördermittel zum Kitausbau "nicht gerade mit Ruhm bekleckert" zu haben. Zugleich machte der Oberbürgermeister deutlich, dass auch "eine fertig gebaute Kita noch kein Angebot ist, weil man Personal braucht, was immer knapper wird".



Forderung nach Einschränkung des Rechtsanspruchs

Der Hauptgeschäftsführer des Städte- und Gemeindebundes, Gerd Landsberg, fordert nun sogar eine Aufweichung des Rechtsanspruchs. "Die seitens des baden-württembergischen Städtetages geforderte Stufenlösung wäre ein richtiger Ansatz", sagte Landsberg gegenüber "Handelsblatt Online". "So könnte der Kita-Ausbau vorangetrieben und gleichzeitig der Gefahr begegnet werden, bei den betroffenen Eltern falsche Erwartungen zu schüren."

Damit unterstützt er laut "Spiegel Online" eine Forderung der Städte in Baden-Württemberg. Diese setzen sich dafür ein, dass der Anspruch zunächst nur für zweijährige Kinder gilt und erst in einem nächsten Schritt auch auf einjährige Kinder ausgeweitet wird. [...]

Quelle: t-online.de, 06.11.2012

Kindergärten: Träger und Qualitätsstandards

Wer kann überhaupt einen Kindergarten betreiben? Wie finden Eltern heraus, ob die Qualität der Einrichtung stimmt? Ein Überblick im Kindergarten-Dschungel

[...]

Jeder Kindergarten hat einen sogenannten Träger, der ihn verwaltet. Der Träger hat die Gesamtverantwortung für die Einrichtung inne und entscheidet über das pädagogische Konzept.

- **Konfessionelle Träger** integrieren die Kinder traditionsgemäß in die Kirchengemeinde und die damit zusammenhängenden Aktivitäten.
- **Freigemeinnützige Träger** orientieren sich meist an ähnlichen Werten wie die kirchlichen Einrichtungen und sind stark am Gemeinwohl interessiert. Die einzelnen Träger sind meist in freien Wohlfahrtsverbänden organisiert. Zu diesen zählen zum Beispiel die Caritas, das Diakonische Werk, das Rote Kreuz oder die Arbeiterwohlfahrt.
- **Elterninitiativen** sind meist eingetragene Vereine, die sich häufig unter den paritätischen Verbänden vereinigen. Sie agieren selbständig und formulieren ihr eigenes Konzept.
- Immer häufiger sind Einrichtungen **privater Träger** zu finden, die Kindergärten frei gewerblich, das heißt kommerziell, betreiben. Soweit diese die Vorschriften der jeweiligen Landeskindergartengesetze beachten, werden sie ebenfalls als Kindertagesstätten anerkannt und gefördert.

Wichtig für Eltern ist laut Nagel allerdings, dass sich „alle Kindergärten – je nach Bundesland mehr oder weniger verbindlich – an dem jeweiligen Bildungs- und Erziehungsplan orientieren müssen.“ Diese gesetzlichen Grundlagen enthalten beispielsweise Räumlichkeitsvorschriften, Betreuerschlüssel und vor allem Vorgaben, wie die Entwicklung und verschiedene Kompetenzen des Kindes gefördert werden sollen. Wie das in der Praxis genau geschieht, legt der Träger im pädagogischen Konzept fest. Dieses kann auch eine Mischform aus verbreiteten Konzepten wie der Waldorf- oder der Montessori-Pädagogik sein. Das macht es für Eltern nicht einfach, sich einen Überblick zu verschaffen. „Konzepte können sich miteinander vermischen, solange sie nur den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und das Konzept schlüssig ist“, sagt Nagel. Das heißt: Da gibt es Kindergärten kirchlicher Träger, die künstlerische Schwerpunkte haben. Oder Elterninitiativen, die verstärkt auf Bewegung setzen. Oder private Träger, die sich ganz dem Umgang mit der Natur verschrieben haben. Alles ist möglich.

Quelle: baby-und-familie.de, 09.03.2012

Mit Werten Werte schaffen

Frühkindliche Betreuung, Bildung und Erziehung ist in Deutschland eine öffentliche Aufgabe. 2007 verpflichtete sich die deutsche Bundesregierung, Betreuungsplätze für 35 % aller Kinder unter drei Jahren zur Verfügung zu stellen. Ein Ziel, das bisher nicht erreicht wurde: So fehlten laut Statistischem Bundesamt Ende 2012 noch rund 220 000 Kita-Plätze. Das Programm wurde deshalb Anfang 2013 um eine halbe Milliarde aufgestockt und bis Ende 2014 verlängert. Damit ergibt sich ein nach wie vor hohes Marktpotenzial, bei dem man mit Kapital aus der Privatwirtschaft einen Beitrag zur Entlastung der kommunalen Haushalte und zur Verbesserung der Kinderbetreuung leisten kann. Der KinderWelten I und zukünftig der KinderWelten II möchte hierzu beitragen.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr AviaRent-Team, Februar 2013