

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. **Denn:** Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten läßt. Formelle Fehler sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie nie! – Heute im Check:

IFK Sachwertfonds Deutschland 2. Beteiligung an einer KG, die über eine Objektgesellschaft in 1.) eine 1987 errichtete Büroimmobilie in Düsseldorf mit ca. 5.581 qm vermietbarer Fläche 2.) ein 2006 und 2009 neu errichtetes Nahversorgungszentrum in Frechen-Happelrath mit 3.510 qm Mietfläche 3.) ein 2008/2010 neu errichtetes Nahversorgungszentrum in Eppertshausen mit 3.855 qm Mietfläche 4.) mehrere noch nicht feststehende Immobilien-Folgeinvestitionen in einem geplanten Volumen von 32 Mio. € (ca. 62 % der geplanten Nettoanschaffungspreise) investiert. Das Kommanditkapital ist mit 76,25 Mio. € geplant, die Einlagen der stillen Gesellschafter mit 20,5 Mio. €, wobei jeweils eine Erhöhung auf 86 Mio. € bzw. 26 Mio. € möglich ist; zusätzlich soll Fremdkapital in Höhe von ca. 36,2 Mio. € aufgenommen werden. Für Kommanditbeteiligungen gibt es vier Varianten, wahlweise ausschüttend oder thesaurierend, bei letzterer mit unterschiedlichen Ansparoptionen und jeweils Mindestzeichnungssummen von 2.000 oder 5.000 € – je zzgl. 5 % bzw. 5,5 % Agio. Für die stillen Beteiligungen werden drei Varianten angeboten, mit einer (Einmal-)Mindestbeteiligung ab 2.000 €, ein Agio wird nicht erhoben.

Beteiligungsgesellschaft: **IFK Sachwertfonds Deutschland Nr. 2 Beteiligungs GmbH & Co. KG** (Dr.-Max-Straße 15, 82031 Grünwald). Anbieter und Prospektherausgeber: **IFK Initiatoren-gesellschaft für Kapitalanlagen AG** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Der erste Fonds der Anbieterin wurde mit ca. 95 Mio. € planmäßig plaziert und ist im Rahmen eines angepassten Investitionsplans, der aufgrund einer geringeren Fremdkapitalaufnahme eine Reduzierung der Folgeinvestitionen vorsah, bereits vollständig investiert, wobei ein geringerer Kaufpreisfaktor erzielt werden konnte als geplant. Wie auch beim Vorgängerfonds wurde auch bei diesem Angebot ein Unternehmen der BVT-Gruppe mit der Betreuung der Fonds- und der Objektgesellschaft sowie der Immobilienauswahl beauftragt, die über entsprechendes Know-how verfügt ● Die Investition in mehrere Objekte stellt grundsätzlich eine sinnvolle Risikostreuung dar. Der Einkaufsfaktor der drei Objekte lag jeweils bei 12,34 und 12,8 (Nahversorgungszentren) und 13,78 (Bürogebäude in Düsseldorf). Die beiden Nahversorgungszentren sind jeweils zu 100 % vermietet, das Objekt in Düsseldorf zu 86 %. Die ausgewogene Vermietungsstruktur des bestehenden Portfolios sieht überwiegend langfristige Mietvertragslaufzeiten mit bonitätsstarken Mietern vor (**DAK Dt. Angestellten Krankenkasse, DG Hyp, Aldi, Kaiser's, Schlecker, Rewe, Penny**), so daß längerfristig vernünftige Einnahmensicherheit besteht ● Gemäß im Prospekt festgelegter Anlagegrundsätze soll das bestehende Portfolio bis Ende 2012 mit weiteren in Deutschland gelegenen Gewerbeimmobilien vervollständigt werden, u. a. nach diesen ++ dürfen keine Immobilien von der IFK oder der BVT-Gruppe und ihnen nahestehenden Personen erworben werden ++ soll der Einkaufsfaktor von 13,5 (inkl. einer evtl. Maklerprovision) im gewichteten Durchschnitt aller Objekte nicht überschritten werden ● Die langfristige Fremdfinanzierung der Erstinvestition ist bereits vereinbart mit einem Zinssatz von 3,8 % p. a. nominal und einer Konditionenbindung/Laufzeit bis 2020. Hinsichtlich der Folgeinvestitionen wird ein Zins von 4 % p. a. unterstellt, für die Anschlußfinanzierung ab dem Jahr 2021 ein Zinssatz von 6 % p. a. Positiv ist, daß die vereinbarte und planmäßige Tilgung eine zügige Entschuldung

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck; Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justiziar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

und Rückführung des Fremdkapitals vorsieht, dessen Stand im Jahr 2023 prognosegemäß bei nur noch 27 % der Immobilienkaufpreise liegen soll ● Bei der langfristigen "Planliquiditätsrechnung" wurde hinsichtlich der Mietprognose grds. von einer vollständigen Vermietung aller Objekte ausgegangen; bei dem Objekt in Düsseldorf wird ab 2012 die Vermietung der noch leerstehenden Flächen zu 10,50 €/qm kalkuliert. Die Mietsteigerungen werden auf Grundlage der bestehenden Mietverträge kalkuliert, wobei eine Inflationsrate von 1 % ab 2011, 2,25 % ab 2012 sowie von 2,5 % ab dem Jahr 2020 zugrundegelegt wurde, was grds. vertretbar erscheint. Für Mietausfall wird zunächst 1 % p. a. der Jahresnettoeinnahmen angenommen, ab 2016 2 % p. a. Für nicht umlegbare Betriebskosten, Instandhaltung, Revitalisierung und Anschlußvermietung wurde jährlich 5,25–5,75 % der kalkulierten Mieteinnahmen berücksichtigt ● Die stillen Beteiligungen, die je nach Variante mit 5,25 % p. a. sowie 5,75 % p. a. verzinst werden, haben relativ kurze Laufzeiten bis Ende 2014 sowie bis Ende 2017. Für Kommanditisten in der Ausschüttungsvariante wird per Ende 2025 ein Vermögenszugewinn nach Steuern von ca. 69 % der Einlage prognostiziert. Bei einer Veräußerung nach ca. 30 Jahren ergeben sich bei dem unterstellten 13,16fachen Veräußerungsfaktor (entspricht dem kalkulierten Einkaufsfaktor des Gesamtportfolios) je nach gewählter Thesaurierungsoption für Kommanditisten ein prognostizierter Vermögenszugewinn nach Steuern von bis zu 133 % bezogen auf die nominelle Zeichnungssumme, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind. Über die Annahmen in der Prognoserechnung hinaus wurde im Rahmen der Sensitivitätsanalysen ein zusätzlicher Revitalisierungsaufwand von ca. 7,6 Mio. € bei Veräußerung angesetzt, was zu einer Gewinn-Reduktion um ca. 14 %-Punkte führen würde.

'k-mi'-Fazit: Mit verschiedenen Beteiligungsvarianten und Thesaurierungs- und Laufzeitoptionen wird vielfältigen Anlagebedürfnissen innerhalb eines Fonds Rechnung getragen. Durch die Investition in ein nach verschiedenen Aspekten diversifiziertes Immobilienportfolio mit möglichst solider Mieterstruktur und langfristigen Mietverträgen wird zudem eine sachwertorientierte Anlagestrategie verfolgt, die gleichermaßen Sicherheitselemente mit Ertragschancen kombiniert.

Auszug aus 'k-mi'-PC 07/11 vom 18.02.2011

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
@mbil intern Bank intern
steuerberater intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Autos optik
Auto
Tankstelle
Waren
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Appl. u. Geräte
Installation
Sanitär
Pflanzung
DOE
Fachhandel
Büro
Fachhandel
Sport
Fachhandel
Elektronik
Fachhandel
Möbel
Fachhandel
Parfümerie
Kosmetik
Eisenwaren
Garten
Young Fashion
Bau- / Spielzeug
Schuh
Foto
Telekommunikation
Spielwaren
Modellbau
Easteln
Elektronik
Installation
B.A.K.A.
Wolle Stoffe
Handarbeiten
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen
inside track (USA)