

Düsseldorf, 11.09.2003

27. Jahrgang

Beilage zu Nr. 37/03

•• 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:

Deutschlandimmobilien Fonds 2. Beteiligung an einer KG, die sich mit 94,8 % bzw. 94,9 % an drei Objektgesellschaften beteiligt hat, die in folgende Objekte investiert haben: 1.) Bürogebäude in Berlin-Moabit, das aus einem 1975/77 errichteten und 1991/92 renovierten Gebäude mit ca. 14.600 qm Nutzfläche

GBI und einem Neubau (November 2002) mit ca. 3.990 qm Nutzfläche und 72 Stellplätzen besteht. 2.) Hotel mit 9.254 qm BGF (186 Zimmereinheiten) und 70 Stellplätzen am Frankfurter Messegelände (Erbbaugrundstück, Fertigstellung September 2003). 3.) Hotel mit 8.430 qm BGF (220 Zimmereinheiten) und 125 PKW-Stellplätzen in Oberhausen unmittelbar am CentrO, das 1996 errichtet und in 2003 erweitert wurde. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 60,2 Mio. €, wobei auf das Fremdkapital ca. 48,3 Mio. € (ca. 80 %) entfallen. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **GBI Grundbesitz GmbH & Co. Deutschlandimmobilien Fonds 2 KG** (Spiegelgasse 13, 65183 Wiesbaden). Prospektherausgeber, Initiator, Eigenkapitalvermittler sowie Schließungs- und Höchstpreisgarant: **GBI Gesellschaft für Beteiligungen und Immobilien - Projektentwicklung mbH & Co. KG** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Die Investition in drei verschiedene, nahezu fertiggestellte Objekte stellt eine sinnvolle Risikostreuung dar ● Das Investitionsvolumen entspricht ca. der 13,3fachen ersten Jahresmiete, so daß das Angebot günstig ist. Zu beachten ist die Fremdkapitalquote von knapp über 80 %, wobei der Darlehensanteil auch bezogen auf die Jahresnettomiete (ca. 10,7fache) insbesondere für Spezialimmobilien wie sie Hotels darstellen, verhältnismäßig hoch ist. Dem wird dadurch Rechnung getragen, daß die Tilgung bereits anfangs 2,25 % beträgt ● Die Prospektqualität bei diesem ersten Publikumsfonds der Männer um Ex-IBV-Geschäftsführer **Mathias Troger** ist insgesamt vernünftig, wenn auch in einzelnen Punkten noch Verbesserungsfähig: ++ Bei der Berliner Immobilie ist nicht exakt ersichtlich, wie viel Quadratmeter auf Büroflächen bzw. Labor- und Sozialflächen entfallen ++ Die Schriftgröße (z. B. bei den Risikohinweisen) ist zumal bei dem farbigen Untergrund problematisch ● Die Büro- und Laborflächen in Berlin sind an die zum Ölkonzern **TotalFinaElf** gehörende **Atotech** bis Januar 2013 vermietet. Bei den beiden Hotels wurden 25jährige Pachtverträge mit der **Sol Meliá Deutschland GmbH** geschlossen, wobei wir die Standorte der Hotels am größten Einkaufszentrum Europas, CentrO, bzw. an der Frankfurter Messe als positiv bewerten. Da darüber hinaus die spanische Muttergesellschaft **Sol Meliá S. A.** als drittgrößte Hotelgesellschaft Europas die Patronatsserklärung abgegeben hat, besteht langfristig hohe Einnahmensicherheit ● Unter Berücksichtigung der aktuellen BFH-Rechtsprechung beträgt das steuerliche Anfangsergebnis -38 % ● Die Prämissen der langfristigen "Prognoserechnung" sind überwiegend vertretbar, wobei den Mietsteigerungen langfristig eine Inflationsrate i. H. v. 2,5 % zugrundeliegt. Anlaegeinteressenten sollten sich dessen bewußt sein, daß die hohe Anfangsausschüttung (8 %) und die überdurchschnittliche Objektrendite (ca. 11 % bei Veräußerung zur 12-fachen Jahresmiete) neben dem günstigen Fondsangebot, auch auf die Hebelwirkung der Fremdfinanzierung zurückzuführen ist, wobei zu

Kapital-markt intern Kapital-markt in

k-mi-PC 37/03, S.2

beachten ist, daß die Endfinanzierungskonditionen lediglich bis Oktober 2008 festgeschrieben sind und mit einem Anschlußzinssatz von 5,75 % kalkuliert wird. Vorsichtshalber sollten u. E. Anlageinteressenten deshalb langfristig von einer etwas höheren Finanzierungsbelastung ausgehen, wodurch sich die Prognoserendite um 1 bis 2 Prozentpunkte auf dann immer noch interessante 9–10 % verringern könnte. An einem Verkaufserlös (geplant 2014), der über das Fondseigenkapital und das Restdarlehen hinausgeht, partizipiert der Initiator mit 50 %, wodurch bei Objektverkauf weitgehende Interessenidentität besteht.

Fazit: Interessantes Investment, bei dem durch die relativ hohe Fremdfinanzierung Chancen und Risiken erhöht sind, was jedoch durch die Qualität der Mietverträge gerechtfertigt erscheint. Selbst bei leichten Abstrichen aufgrund der optimistisch kalkulierten Anschlußfinanzierung bleibt das zu erwartende wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung attraktiv.

●●●

Immobilienhandelsfonds. Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, deren Zweck "der Kauf von Immobilien, deren Aufbereitung und schneller Verkauf mit der Absicht einer Gewinnerzielung" ist. Das Investitionsvolumen ist mit 10 Mio. € geplant, die Mindestbeteiligung beträgt 5.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **Immobilienhandelsfonds Nr. 1 GmbH & Co. KG** (An der Schanze 9, 40489 Düsseldorf). Initiator, Treuhänder, steuerlicher, wirtschaftlicher und rechtlicher Berater: **Peter Friebe** (gleiche Anschrift). Vertriebskoordinator: **Friebe Consultants GmbH** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Das Angebot ist sehr abhängig von der Person Peter Friebe, der sowohl Initiator als auch Geschäftsführer des mit der Fondsgeschäftsführung beauftragten persönlich haftenden Gesellschafters ist und sich eventuell dann noch in seiner Funktion als Treuhänder selbst kontrollieren soll. Da Friebe privat selbst in dem Geschäftsfeld des Beteiligungsunternehmens tätig ist und keine Wettbewerbsbeschränkung besteht, besteht grundsätzlich die Gefahr, daß bei derartigen Konstellationen Eigeninteressen verfolgt werden, so daß auf sich daraus ergebende Interessenskonflikte im Prospekt hinzuweisen ist – was bei dem vorliegenden Angebot nicht geschehen ist ● Auch in mehreren anderen Bereichen geht u. E. der Prospekt nicht vollumfänglich auf alle möglichen Risiken bzw. eventuellen Unklarheiten ein, so daß die Anlegerinformation teilweise etwas dürftig ist ● 'Hauptknackpunkt' ist u. E. jedoch, daß anscheinend aktuell Vertriebsinteressenten geworben werden aufgrund eines Prospektes, der das Herausgabedatum "Oktober 2002" trägt, so daß Vertriebsinteressenten nicht vernünftig aufgeklärt werden, welche Entwicklung die Beteiligungsgesellschaft seither genommen hat. Erschwerend kommt hinzu, daß ein konkretes Objekt vorgestellt wird, das der Initiator privat erworben hat (im Rahmen der Zwangsverwertung gemäß Zuschlagsbeschuß vom 17. April 2002), wobei er für sich dort bei einer Realisierungszeit von sechs Monaten einen Gewinn von 112 % erwartet. Diese sechs Monate sind zufälligerweise ausgerechnet im Monat der Prospektherausgabe abgelaufen, so daß eigentlich bereits unmittelbar nach Prospektherausgabe darauf hingewiesen werden müßte, ob der Gewinn tatsächlich wie beabsichtigt realisiert wurde. Da 'vergessen' wurde, eine derartige Erfolgsmeldung schnellstens zu verbreiten (wie auch bei dem anderen Musterbeispiel gemäß Prospekt) **raten wir:** Zur äußersten Vorsicht.

●●●

Maritim Invest. Beteiligung an einer KG, die Zweitmarktanteile von Schiffsfonds sowie stillen Gesellschaftsanteile von Ein-Schiffs-Gesellschaften erwirbt. Das geplante Investitionsvolumen beträgt 10 Mio. €; die Mindestbeteiligung 100.000 €, wobei ein Anteil von 40 % erst bei Vollplazierung anfällt.

Beteiligungsgesellschaft: **Dritte Salomon & Partner Maritime Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG** (Katharinenhof, Zippelhaus 2, 20457 Hamburg). Initiator: **Salomon & Partner Maritime Beteiligungsgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● 93,5 % des Beteiligungsvolumens fließen in den Ankauf der Zweitmarktbeteiligungen und die Übernahme der stillen Beteiligungen, so daß ein hoher substanzbildender Anteil vorhanden ist ● Da zahlreiche Investitionen getätigt werden, erfolgt eine breite Risikostreuung. Da die einzelnen Beteiligungen sorgfältig ausgewählt und bewertet werden und ein Erwerb des Zweitmarktanteils durchschnittlich zu 80 % des ermittelten Verkehrswertes erfolgen soll, halten wir die prognostizierten durchschnittlichen Vermögenszuwächse nach Steuern in Höhe von rd. 8,9 % p. a. für erreichbar ● Auch wenn auf dem Prospekt angegeben ist: "Private Placement" ist uns jedoch der Prospekt zu dürftig, da er z. B. weder Gesellschafts- und Treuhandvertrag enthält noch formelle Angaben zum Initiator.

Fazit: Sinnvolles und chancenreiches Produkt, bei dem wir jedoch wegen des uns zu dürftigen Prospektes Zurückhaltung empfehlen.