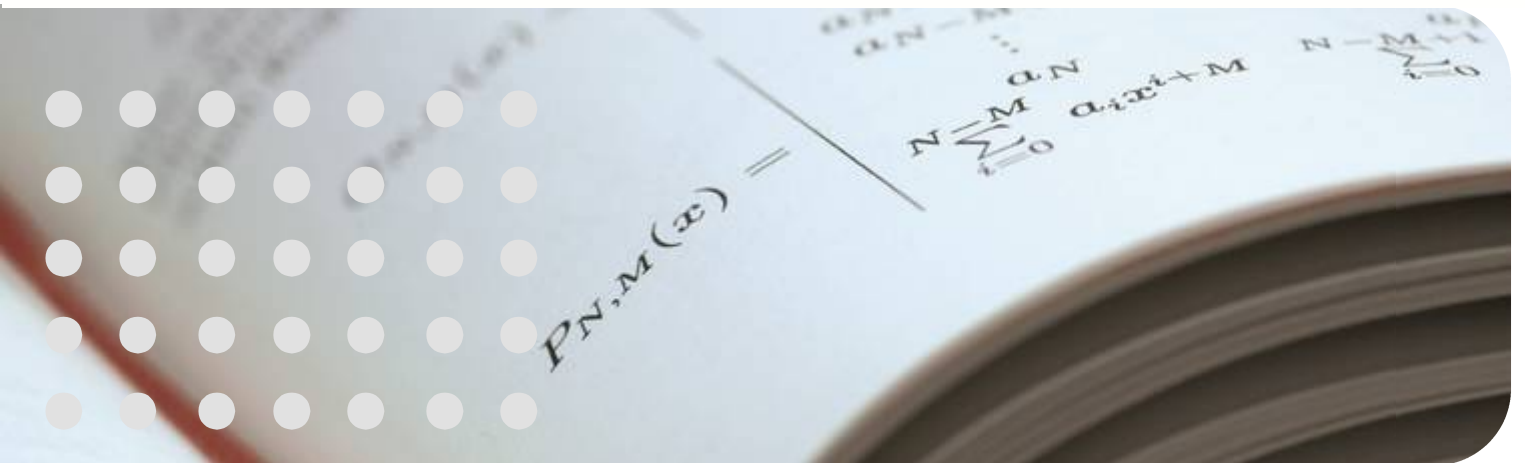




## KURZANALYSE

● Wölbern  
Deutschland 05

# Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

# Kurzanalyse: Deutschland 05

Disclaimer:

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Um die Aussagen und Ergebnisse der Analyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. TKL.FONDS hat diese Analyse mit größter Sorgfalt erarbeitet. Als Datenbasis für die Analyse dienen Angaben der Fondsinitiatoren in den Fondsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Fondsinitiatoren und die weiteren veröffentlichenden Dritten ausschließlich selbst verantwortlich. Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei einer Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

## Basisdaten der Beteiligung

Initiator	Wölbern Invest KG
Immobilie	Tricon
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Büro
Vermietbare Fläche in qm	6.412
Datum der Prospektaufstellung	21. Juni 2011
Analysedatum	19. Juli 2011
Erstes volles Betriebsjahr	2012
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	10,3
Dauer der Gesellschaft	unbestimmt
Kündigung frühestens möglich zum	31. Dezember 2021
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 5% der Pflichteinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	10.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	10.630
Fremdkapital in TEUR	9.250
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	20.410
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Anmerkungen:	-

## Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	92
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	3.377
Anzahl platzierter Immobilienfonds	81
Durchschn. Volumen platzierter Immobilienfonds in Mio. €	37,95
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	7 unter Plan, 22 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	3 unter Plan, 20 im Plan, 6 über Plan
Immobilienfonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	4 unter Plan, 22 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	2 unter Plan, 20 im Plan, 4 über Plan
Note	1,75
Anmerkungen:	
* Stand: Leistungsbilanz 2009 / 2010	

## Fondskonzeption

Unabhängige Mittelverwendungskontrolle	vorhanden
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Sind besondere rechtliche Risiken bekannt?	nein
Steuergutachten	Bestandteil des Prospektprüfungsberichts
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden
Konzeptionelle Besonderheiten: Die Gründungsgesellschafterin beteiligt sich mit 597 TEUR an der Fondsgesellschaft. Die Einzahlung der Einlage wird jedoch auf unbestimmte Zeit gestundet, soweit sie 30 TEUR übersteigt. Für den gestundeten Betrag zahlt die Gründungsgesellschafterin ab dem 1. Dezember 2011 Zinsen in Höhe von 5% p.a. an die Fondsgesellschaft. Sie nimmt weiterhin mit den vollen 597 Mio. EUR an den prospektierten Ausschüttungen in Höhe von 5,5% p.a. teil. Die Initiatorin erhält als Erfolgsvergütung 15% des Teils der Liquidationsüberschüsse, der 110% der Zeichnungssumme zzgl. Agio übersteigt.	
Note	2,60
Anmerkungen: -	

## Objekt

Standort	Oberursel
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	17.810
Gesamtkaufpreis in TEUR	17.810
Objektgutachten	vorhanden
Kurzbeschreibung: Bei dem Fondsobjekt handelt es sich um ein 2009 fertig gestelltes dreigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude in Oberursel bei Frankfurt am Main. Das Objekt ist auf einem 6.516 qm großen Grundstück belegen. Die Gesamtmietfläche beträgt 6.412 qm. Der Standort befindet sich nordwestlich Frankfurts im Hochtaunuskreis, im Gewerbegebiet des Oberurseler Stadtteils Stierstadt. Der Standort ist in das U- und S-Bahn-Netz von Frankfurt integriert. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in rund 20 Minuten zu erreichen. Zurzeit wird eine Gold-Zertifizierung des Objektes nach dem internationalen LEED-Standard angestrebt. In einem Wertgutachten der FAIKT Valuation Fischer-Appelt/Kipp-Thomas Partnerschaft vom 17. Februar 2011 wurde der Marktwert des Objektes mit 16.700 TEUR ermittelt. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit marktgerecht.	
Note	2,50
Anmerkungen: * Kaufpreis des Grundstücks und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.	

## Vermietung

Vermietung zu Beginn der Betriebsphase*	
Durchschnittlich vermietete Fläche in %	100,00%
Vermietungsgarantien	nicht vorhanden
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2012 in TEUR	1.109
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	172,98
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	10,00
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,96%
Beurteilung der Vermietung	
<p>Das Fondsobjekt ist vollständig bis zum 30. September 2021 an die Outotec GmbH vermietet. Outotec stellt weltweit schlüsselfertige Großanlagen zum Abbau von Bodenschätzen her. Das Unternehmen ist in über 20 Ländern mit insgesamt 3.130 Mitarbeitern vertreten und erzielte im Jahr 2010 einen Umsatz von 969,6 Mio EUR. Von der Ratingagentur Dun &amp; Bradstreet wird der Mieterin am 13. April 2011 ein minimales Ausfallrisiko mit einem Rating von 1 (100 von 100 möglichen Punkten) bescheinigt. Der Mietzins sind zu 90% an den deutschen Verbraucherpreisindex gekoppelt. Aufgrund der Laufzeit des Mietvertrages und der Bonität der Mieterin sollte für den Fonds langfristig Einnahmesicherheit herrschen.</p>	
Note	2,10
<p>Anmerkungen: * Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.</p>	

## Finanzielle Einschätzung

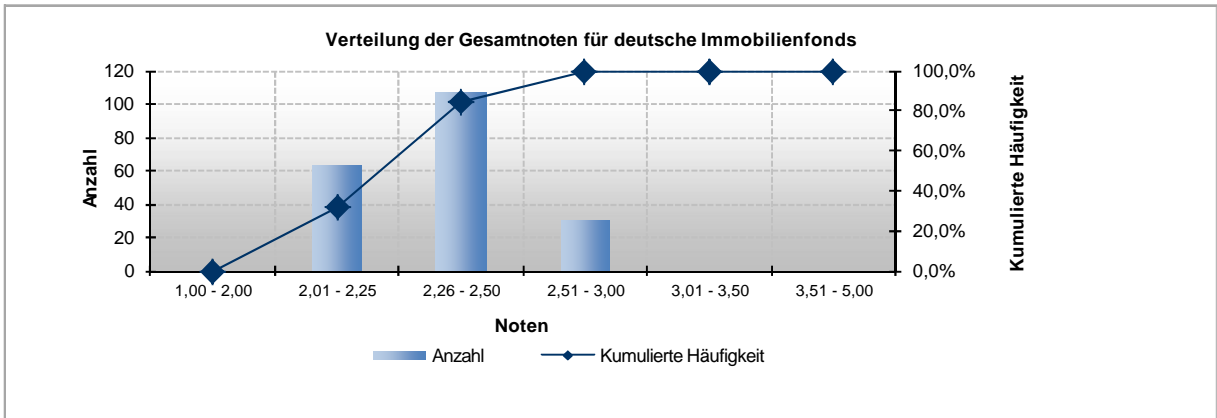
Erfolgskennzahlen	
Rendite (IRR) der Kommanditisten nach Steuern	4,55%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	10,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	16,39%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	61,25%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	53,47%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	2,68%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	7,55%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	17,37%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	8,93%
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	8,45%
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2021)	
durchschnittl. prospektierter Verkaufsfaktor	14,88
absolut in TEUR	20.441
in % des Kaufpreises	114,77%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	5,07%
Note	2,05
<p>Anmerkungen: * Wenn die Amortisationsdauer der Prospektierungslaufzeit entspricht, wurde der Verkauf der Immobilie am Ende der Prospektierungslaufzeit unterstellt. ** Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten. *** Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren.</p>	

Gesamtbeurteilung und Rating

**Zusammenfassung**

Der Fonds investiert in eine Büroimmobilie in Oberursel bei Frankfurt am Main, die zu einem marktgerechten Preis erworben wurde. Initiatorin ist die Wölbern Invest KG, welche als sehr erfahren im Bereich geschlossener Immobilienfonds einzustufen ist. Das Angebot ist solide konzipiert. Die Fondskosten liegen über dem Marktdurchschnitt. Aufgrund der Laufzeit des Mietvertrages und der Bonität der Mieterin sollte für den Fonds langfristig Einnahmesicherheit herrschen. Die weit überdurchschnittliche Eigenkapitalquote senkt das Risiko für den Anleger. Die kumulierten Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind durchschnittlich. Durch die vollständige Darlehensaufnahme in Euro werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen. Sollte das Fondsobjekt das angestrebte "Gold-Zertifikat" nach LEED-Standard erhalten, wäre damit die Energieeffizienz der Immobilie dokumentiert und die Risiken bei einer Neuvermietung sowie bei der Veräußerung gemindert.

Insgesamt handelt es sich um ein gutes Angebot mit unterdurchschnittlicher Ertragsprognose vor Steuern und weit unterdurchschnittlichem Risiko.



Noten und Rating			Rating der Beteiligung	
Qualitative Einschätzung				
Initiator	(12,5%)	1,75	★★★★★	Sehr gut oder Top 10%
Fondskonzeption	(12,5%)	2,60	★★★★★	Gut
Objekt	(12,5%)	2,50	★★★★	Platzierungsfähig
Vermietung	(12,5%)	2,10	★★★	Uninteressant
Finanzielle Einschätzung			(50,0%)	
		2,05	★★	Mangelhaft
<b>Gesamtnote</b>		<b>2,14</b>	<b>Rating</b> ★★★★★	

