

●● 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:

Real Invest VI. Beteiligung an einer gewerblich geprägten Kommanditgesellschaft (Einkünfte aus Gewerbebetrieb), die ihrerseits Beteiligungen an geschlossenen deutschen Immobilienfonds erwirbt, verwaltet und später wieder veräußert. Bei einem kalkulierten Eigenkapital von 25 Mio. €, das auf bis zu 30 Mio. € erhöht werden kann, beläuft sich das geplante Gesamtinvestitionsvolumen auf 26,3 Mio. €. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.



Beteiligungsgesellschaft: **Sechste Real Invest Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG** (Zippelhaus 2, 20457 Hamburg). Anbieter, Prospektherausgeber und Generalvermittler: **RIZ Real Invest Gesellschaft für Zweitmarktmissionen mbH** (gleiche Anschrift). Treuhänder: **RIT Real Invest Treuhand- und Verwaltungsgesellschaft mbH** (gleiche Anschrift).

Unserer Meinung: ● Die Anbieterin wurde 2006 als je 50%ige Tochtergesellschaft der **HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH** und der **Salomon Invest GmbH** gegründet und am 9. Juli 2010 komplett von der Salomon Invest (vgl. 'k-mi' 39/11) übernommen. Sie konzentriert sich auf Zweitmarktfonds für geschlossene Immobilienfonds und seit 2007 handelt es sich um das sechste vergleichbare Fondsangebot der Anbieterin, so daß erste Erfahrungen vorliegen. Bei den Vorgängerfonds liegen die jeweiligen Kosten der Investitionsphasen im oder unter Plan und die ersten beiden in 2007 bzw. bis Juni 2009 platzierten Fonds sind voll investiert und haben in den zurückliegenden Jahren bereits ausgeschüttet. Zudem verfügen die beiden Geschäftsführer **Boris Boldyreff** und **Wolf-Dieter Ruch** über langjährige Branchenkenntnis, so daß das notwendige Know-how vorhanden ist ● Das Konzept des Fonds in Zweitmarktanteile geschlossener deutscher Immobilienfonds zu investieren halten wir aus mehreren Gründen insbesondere für sicherheitsorientierte Anleger für interessant: ++ Deutsche Immobilien(-fonds) haben sich historisch als sicherheitsorientiertes Engagement mit geringer Schwankungsbreite erwiesen ++ Als Sachwert bietet gerade das 'Betongold' einen guten Inflationsschutz ++ Durch die Beteiligung an einer Vielzahl von Objekten erfolgt eine sinnvolle Risikostreuung ++ Für die Zielfonds liegen konkrete Erfahrungen u. a. hinsichtlich der Einnahmen und Ausgaben wie Mieten, Instandhaltungskosten, Leerstände etc. vor, so daß eine deutlich höhere Prognosesicherheit besteht ++ Der Kaufpreis der Beteiligung wird auf Basis dieser Erwartungen gebildet und auch aufgrund eines gewissen Verkaufsdrucks beim Verkäufer lassen sich i. d. R. gegenüber dem Nominalwert oft attraktive Abschläge realisieren ● Aufgrund zwischenzeitlich bereits erfolgter Investitionen verfügt der Fonds aktuell bereits über ein Initialportfolio aus 6 unterschiedlichen Immobilienfonds renommierter Initiatoren (u. a. von **AXA, CFB, HFS, IBV**) mit einem Investitionsvolumen von über 1 Mio. €. Dabei lagen die Ankaufkurse zwischen 49 % bis hin zu 90 % des Nominalwertes. Auch wenn das Volumen des Bestandsportfolios im Vergleich zum geplanten Gesamtinvestitionsvolumen noch gering ist und entsprechende Blind-Pool-Risiken bestehen, unterstreicht dieses Initialportfolio ebenso wie die der fünf Vorgängerfonds, daß die Zugriffsmöglichkeiten auf lukrative Beteiligungen bestehen ● Neben dem Initialportfolio werden die Blind-Pool-Risiken deutlich

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 das vertrauliche Gespräch

Kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Kari-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, 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 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justitiar 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

kapital-markt intern kapital-markt in

k-mi'-PC 45/11 S. 2

verringert durch konkrete Investitionskriterien, wie z. B. daß ++ der Zielfonds als Kommanditgesellschaft firmieren muß ++ das Eigenkapital vollständig eingezahlt und der Zielfonds vollinvestiert sein muß ++ die Immobilien sich an etablierten Standorten in Deutschland, d. h. in Städten ab 100.000 Einwohnern oder in Ballungsräumen ab 500.000 Einwohnern, befinden. Dabei darf der Zielfonds nicht von mit der Anbieterin verbunden Unternehmen emittiert werden, so daß mögliche Interessenkonflikte bei der Beteiligungsentscheidung im Vergleich zu anderen Anbietern erheblich reduziert werden und eine neutrale, anbieterunabhängige Auswahl stattfinden kann ● Da die konkreten Beteiligungen noch nicht feststehen, verdeutlicht die Initiatorin sinnvollerweise mehrfach, daß in Abhängigkeit von Ankaufkursen, Ausschüttungen, Verkaufspreisen etc. die Ergebnisse erheblich variieren können. So werden bei einer Laufzeit von ca. neun Jahren nach Vollinvestition jährliche Auszahlungen zwischen durchschnittlich 5 % bis 8 % p. a. und Gesamtmittelrückflüsse von insgesamt 150 % bis 180 % prognostiziert. Gemäß "Musterrechnung" wird ein durchschnittlicher Vermögenszuwachs von 7,2 % p. a. vor bzw. 5,7 % nach Steuern (30 % Steuersatz) prognostiziert, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

'k-mi'-Fazit: Aufgrund der langjährigen Erfahrung der handelnden Personen, der breiten Risikostreuung und des Investitionskonzeptes ist das Angebot auch für sicherheitsorientierte Anleger zur Beimischung sehr gut geeignet.

Auszug aus 'k-mi'-PC 45/11 vom 11.11.2011

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank intern
steuerberater intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Augenoptik Auto Tankstelle Möbel Unterhaltungs- Apotheke Installation Drogerie Fachhandel Büro- Fachhandel Sport- Fachhandel Elektro- Fachhandel Möbel- Fachhandel Parfümerie Kosmetik
Eisenwaren Garten Young Jackson Personal Sportswear Schuh- Fachhandel Foto- Fachhandel Tele- kommunikation Spielwaren Modellbau Basteln Elektro- Installation Bademode Wäsche Mitternachts Woll- Stoffe Handarbeiten Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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