

ProCompare Newsletter 14/2011

Herzlich Willkommen zum 205. Newsletter der ProCompare GmbH

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und Studieren der nachfolgenden Auswertung aus der Datenbank der ProCompare GmbH.

Die Übersichten erfüllen nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Anzeige : Aschheim/München, 18.05.2011

Immobilie Hochschule München GmbH & Co. KG

Mit einer Beteiligung an der Immobilie Hochschule München GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) investieren die Anleger mittelbar in den hochwertigen Erweiterungsbau der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, der größtenteils an den Freistaat Bayern vermietet ist. Die Fondsgesellschaft hat zu diesem Zweck eine Beteiligung von 94,5% an der HCM I GmbH (Objektgesellschaft) erworben. Die Objektgesellschaft ist Eigentümerin der Fondsimmobilie. Der hochwertige Neubau der Hochschule München soll im Februar 2012 bezugsfertig und somit bereits zum Sommersemester 2012 zur Verfügung stehen.

Die Rahmendaten des NGF Immobilienfonds Hochschule München im Überblick:

- Investition in eine Core-Immobilie am exzellenten Immobilienstandort München
- Zentrumsnahe Lage, rund 1,5 Kilometer vom Stachus entfernt
- Hohe Einnahmesicherheit durch staatlichen Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag über 12 Jahre und einer Verlängerungsoption von 2 x 5 Jahren
- Mietvertrag mit dem Freistaat Bayern über 90% der Fläche, für die restlichen Flächen liegt ein „Letter of Intent“ (LOI) der Hochschule für angewandte Wissenschaften München vor
- Voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr für das Hochschulgebäude 2,35 Mio. Euro ohne Betriebskosten
- Mietfläche ca. 9.655 qm und 66 Tiefgaragenstellplätze
- Einzuwerbendes Eigenkapital 23,95 Mio. Euro
- Fremdkapital 23,5 Mio. Euro (Darlehensvertrag wurde bereits geschlossen)
- Mindestbeteiligung 5.000 Euro zzgl. 5% Agio, höhere Beteiligungen müssen durch 1000 ohne Rest teilbar sein
- Prognostizierte durchschnittliche Ausschüttung von rund 5,0% p.a.
- Voraussichtliche Fondslaufzeit 11 Jahre
- Konservative Konzeption mit hohen Sicherheitsparametern. Instandhaltungskosten über 1,2 Mio. €, Revitalisierung rund 4,5 Mio. € und nicht umlagefähigen Kosten über 1,0 Mio. € sind transparent dargestellt und die Kosten für eine mögliche Drittverwendungsmöglichkeit sind enthalten.
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss ca. 169% inklusive Verkaufserlös

NGF Next Generation Funds München GmbH
Einsteinring 28, 85609 Aschheim/München
Phone +49 (89) 628342-800 Fax – 727
info@ngf-gmbh.de



Aktuelle Termine für die Präsentation zum NGF Immobilienfonds Hochschule München:

Dienstag, 07.06.11 Baustellenbesichtigung München

Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage per Mail an : info@ngf-gmbh.de

Mit freundlicher Empfehlung

Dipl. Ing. Peter Tamms
Geschäftsführender
Gesellschafter

Andreas Meißner
Projektleiter

Mathias Sachse
Leiter Research

Miriam Ruhland
Assistentin der
Geschäftsleitung

Aktuelle Zahlen zur ProCompare-Datenbank

Verzeichnete Initiatoren auf www.leistungsbilanzvergleich.de	1.490	(+ 0)
Verzeichnete Fonds auf www.leistungsbilanzvergleich.de	12.440	(+ 13)
Erfasste Prognosen zu den einzelnen Fonds	8.854	(+ 3)
Verzeichnete Presstexte im Pressetool	22.105	(+33)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2008	3.365	(+ 50)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2008	160.709.180.776 €	(+807.279.500 €)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2009	2.971	(+ 21)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2009	147.832.539.295 €	(+ 42.326.500 €)

Neu erfasste Leistungsbilanzen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

Aktuell liegt keine Leistungsbilanz zur Erfassung vor.		
Hartmann	Leistungsbilanz 2008	ProCompare-Standard nicht erfüllt
IBC	Leistungsbilanz 2008	ProCompare-Standard nicht erfüllt
IBC	Leistungsbilanz 2009	ProCompare-Standard nicht erfüllt

Neues vom Markt der Geschlossenen Fonds

Die nachfolgende Tabelle berücksichtigt alle uns bekannt gewordenen Fonds, die in den letzten Wochen platziert wurden, beziehungsweise sich in Konzeption oder Emission befinden :

Fonds in Konzeption	Fonds in Emission	Fonds in Realisierung
Enertrag - WindWerk 02	ConRendit - ConRendit 22	IMMAC - Pflegezentren 49
Hamburg Trust - Forum 01	Elbufer Invest - Alpha 02	
Hesse Newman - Classic Value 03		
König - Produktentanker 05 (Neukonzept)		
NMI - New Energy Holz (Vertriebsstop)		
SachsenFonds - §6b 04		
Wattner Kapital - SunAsset 03		

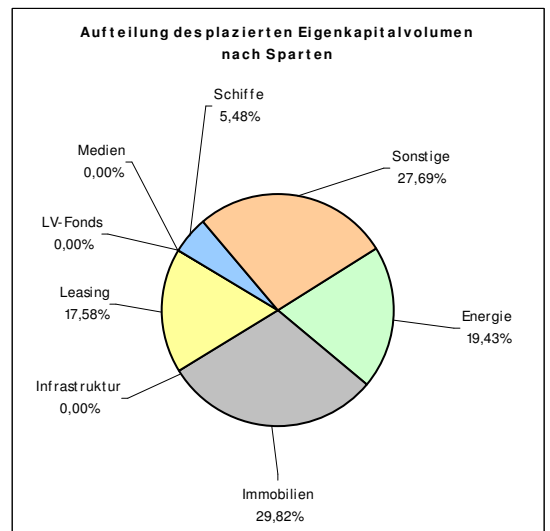
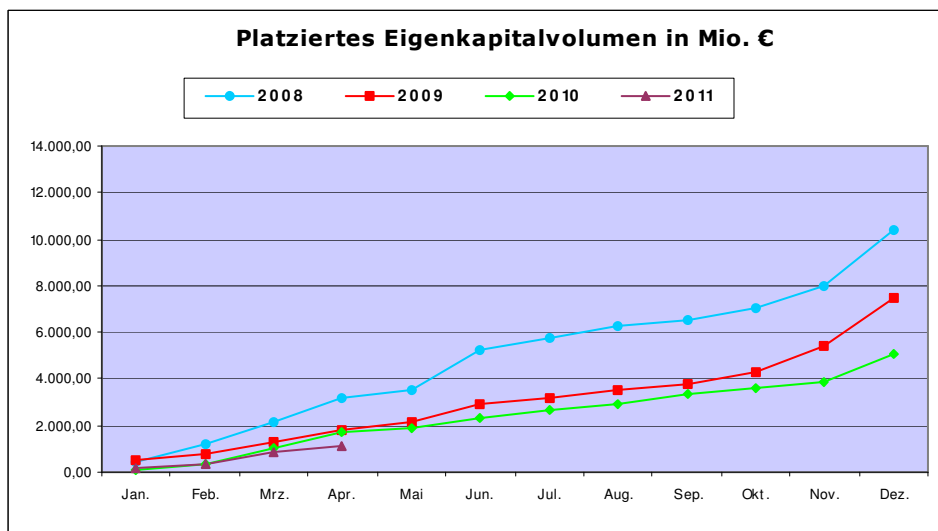
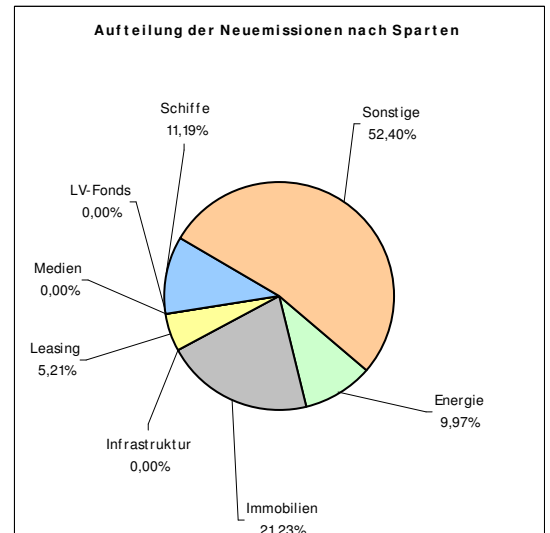
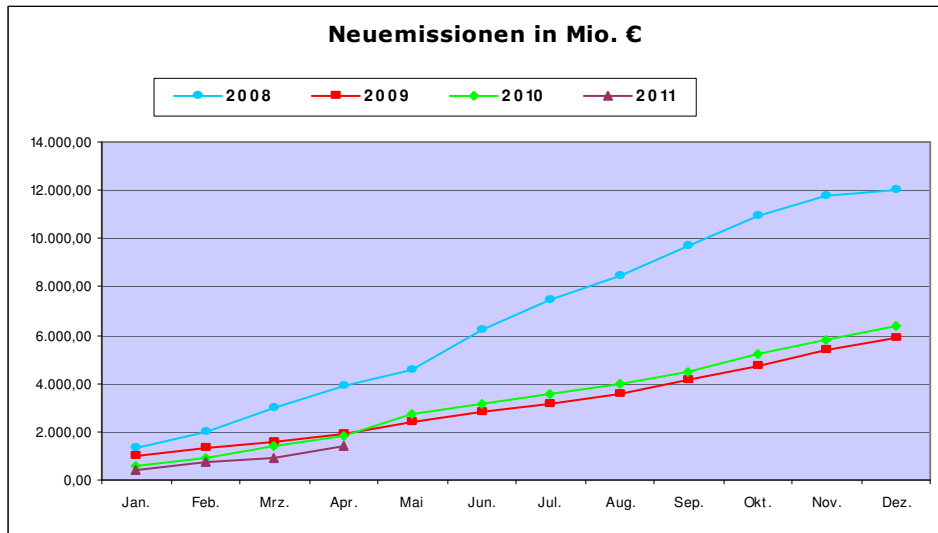
Rating- und Analyseübersicht

Nachfolgende Tabelle listet die aktuellen Rating- und Analyseergebnisse der letzten Wochen sortiert nach Fonds auf:

Initiator	Fonds	Analyst	Ergebnis
AHS Fondskonzept	ZOS Sanierungskap. Schiffe 2011	G.U.B.	++
Buss	Immobilienfonds 03	fondstelegramm	neutral
CIS	Premium Renditefonds 10	fondstelegramm	negativ
ConRendit	ConRendit 16	G.U.B.	++
dreiplus	Renditefonds 01	G.U.B.	-
Elbfonds Capital	Direkt Invest Polen 05	Kapital Markt-intern	positiv
Energie und Kapital	Bioenergie-Investm. Portf. Alpha	fondstelegramm	negativ
NGF	Hochschule München	Seppelfricke & Co.	sehr gut
INP	08. INP Seniorenzentr. Hannover	TKL	***** (Note: 2,11)
KGAL	PropertyClass England 03	TKL	**** (Note: 2,24)
KGAL	SkyClass 55	TKL	**** (Note: 2,45)
LHI	Solar Deutschland 03	fondstelegramm	positiv
Orange Ocean	MS United Takawanga	Seppelfricke & Co.	gut
Ownership	MS Seven Island	Seppelfricke & Co.	gut
POC Proven Oil Canada	Proven Oil Growth 02	Werteanalysen	1+
Sustainable Ship Invest	MS Nordic Stavanger	Seppelfricke & Co.	gut
Voigt & Coll.	SolEs 23	Feri	sehr gut

Eigenkapitalvolumen 2011

Die nachfolgenden Graphiken stellen das Eigenkapitalvolumen der Neuemissionen / Platzierungen im Vergleich von 2008, 2009, 2010 und 2011 dar. Des Weiteren sehen Sie eine Aufschlüsselung nach Sparten des kumulierten Eigenkapitalvolumens sowie den Vergleich nach Sparten bezogen auf das Jahr 2011 per Monatsultimo.



Kumuliert platziertes Eigenkapital per Stichtag nach Sparten				
	aktueller Stand	Stand per 30.04.2010	Differenz	in %
Energie	230.240.000 €	71.510.000 €	158.730.000 €	221,97%
Immobilien	399.940.000 €	683.850.000 €	-283.910.000 €	-41,52%
Infrastruktur	0 €	27.200.000 €	-27.200.000 €	< 100 %
Leasing	208.400.000 €	188.270.000 €	20.130.000 €	10,69%
LV-Fonds	0 €	0 €	0 €	0,00%
Medien	0 €	0 €	0 €	0,00%
Schiffe	64.925.000 €	323.370.000 €	-258.445.000 €	-79,92%
Sonstige	328.110.000 €	418.110.000 €	-90.000.000 €	-21,53%
Alle	1.231.615.000 €	1.712.310.000 €	-480.695.000 €	-28,07%

Auszug aus der Büroimmobilienfondsanalyse Deutschland 02
Next Generation Funds München - Immobilienfonds Hochschule München

Geschlossene Immobilienfonds versprechen deutschen Investoren sichere und auskömmliche Renditen. Die Seppelfricke & Co. Family Office AG hat für ihre Kunden aktuell in der Emission befindliche Beteiligungsangebote hinsichtlich Ihrer Chance-/Risikoverhältnisse und langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten miteinander verglichen.

Die „**Immobilie Hochschule München GmbH & Co. KG**“ (Immobilienfonds Hochschule München) initiiert von der Next Generation Funds München GmbH kann im direkten Vergleich überzeugen.

Anbieterin

Die Next Generation Funds München GmbH wurde 2010 gegründet und ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der bekannten FIHM Fonds und der Immobilien Holding München AG. Das Unternehmen ist als Emissionshaus, Initiator und Anbieter von geschlossenen Immobilienfonds für den deutschen Raum tätig. Auch werden die Projektprüfung, die Konzeption und das Management zum größten Teil selbst durchgeführt. Zusammen mit langjährigen externen Kontakten können somit attraktive Objekte inklusive einer gesicherten Finanzierung initiiert werden.

Investition

Das Beteiligungsangebot „Immobilie Hochschule München“ bietet Investoren die Möglichkeit in einen hochwertigen Neubau zu investieren.

Der Standort für das Objekt ist das zentral gelegene Areal der Fachhochschule München im Stadtteil Maxvorstadt, angrenzend an die Stadtteile Schwabing, Altstadt-Lehel und Nymphenburg. Vorgesehen ist auch eine Strassenbahnwendeschleife mit Haltestelle auf dem Grundstück.

Der Anleger erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG sowie zu einem geringen Teil Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 20 EStG.

Gebäude und Mieter

Das Gebäude umfasst eine Mietfläche von 9.655 qm und 66 Tiefgaragenplätzen. Ca. 90% der Fläche wird mittelfristig (bis zum

29.02.2024 mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren) vom Freistaat Bayern für die Hochschule für angewandte Wissenschaften - Fachhochschule München gemietet. Das Bonitäts-Rating von Moody's und Standard & Poor's liegt bei AAA/Aaa. Organisatorisch sowie rechtlich eigenständige Forschungseinrichtungen, die an die Hochschule angegliedert sind, werden sich in die restlichen 10 % einquartieren.



Fondsimmobilie

Laufzeit und Instandhaltung

Die geplante Laufzeit beträgt 10,9 Jahren, wobei ein anschließender Verkauf des Portfolios angenommen wird. Anzumerken ist, dass der Anleger sein erstmaliges Kündigungsrecht erst zum 31.12.2026 ausüben kann, vier Jahre nach Ende der Prognosedauer.

Für die Instandhaltung rechnet der Immobilienfond Hochschule

München mit ca. 11,29 € pro qm Mietfläche, die Revitalisierungskosten bei Verkauf werden mit 4,5 Mio. € beziffert (ca. 466,08 € pro qm oder das 1,5-fache der prognostizierte Jahresmiete bei Verkauf).

Das Management geht aufgrund der speziellen Mietverhältnisse der Immobilie von keinem Leerstand und keinem Mietausfall aus.

Verkauf

Bei dem Angebot der Immobilie Hochschule München GmbH & Co. KG ist der prognostizierte Verkaufsfaktor in 2026 mit 17,80 Jahresnettokaltmieten identisch mit dem Einkaufsfaktor aus dem Jahr 2012.

Prognostizierte Rendite

Next Generations Funds München weist beim „Immobilienfond Hochschule München“ eine Vorsteuerrendite von 5,88% aus.

Fazit

Das Beteiligungsangebot „**Immobilie Hochschule München GmbH & Co. KG**“ von Next Generations Funds München GmbH erfüllt den Wunsch der Anleger nach Sicherheit und einer soliden Kalkulation in Verbindung mit einem bonitätsstarken Mieter. Es handelt sich um ein sehr interessantes Beteiligungsangebot mit einem sehr guten Chance-/Risikoverhältnis und guten langfristigen Erfolgsaussichten. Gesamturteil: **sehr gut.**

Immobilienfonds Hochschule München

Stand: 05.05.2011

Fonds-Eckdaten

Anbieterin	Next Generation Funds München GmbH		
Fondsgesellschaft	Immobilie Hochschule München GmbH & Co. KG		
Fondsmanagement	NGF Beteiligung GmbH und NGF Verwaltung GmbH		
Asset Management	IAMV Immobilien Asset Management Verwaltung GmbH		
Zielmarkt	Hochschulimmobilie Deutschland		
Investitionsziel	94,5% Beteiligung an der HCM I GmbH & Co. KG, Eigentümerin der Fondsimmobilie in München, Standort ist das zentral gelegene Areal der FH München im Stadtteil Maxvorstadt, angrenzend an die Stadtteile Schwabing, Altstadt-Lehel und Nymphenburg, vorgesehen ist eine Strassenbahnwendeschleife mit Haltestelle auf dem Grundstück		
Mieter / Garantin	Freistaat Bayern (Bonitäts-Rating von Moody's und Standard & Poor's: AAA/Aaa) mietet ca. 90% der Flächen für die Hochschule für angewandte Wissenschaften - Fachhochschule München an, Mietvertrag läuft bis zum 29.02.2024 mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren, die restlichen 10% werden an An-Institute vermietet (organisatorisch sowie rechtlich eigenständige Forschungseinrichtungen, die an die Hochschule angegliedert sind), Double-Net Vertrag		
Baujahr / Fertigstellung	Voraussichtlich Januar 2012		
Fondsvolumen inkl. Agio	€ 46.646.600		
- Eigenkapital inkl. Agio	€ 24.439.100	52,39%	
- Fremdkapital	€ 22.207.500	47,61%	
Mindestbeteiligung	€ 5.000		
Agio	5%		
Gesamtausschüttung vor Steuern	169,23%		
Vorsteuerrendite p.a.	5,88%		
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG		
Prospektdatum / erstmalige Kündigung / Laufzeit	17.03.2011	31.12.2026	15,8
Beginn / Ende / Zeitraum Prognoserechnung in	01.03.2012	31.01.2023	10,9
Platzierungsgarantie / Garant	Nein		
IDW S4 Gutachten	Ja		
Haftsumme	1,00%		

SFO-Berechnungen und Parameter

Substanzquote zu Fondsvolumen	84,86%	
Fondskosten Investitionsphase inkl. Agio	€ 3.747.639	
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	8,03%	
- zu Eigenkapital inkl. Agio	15,33%	
Laufende Fondskosten p.a.	€ 101.021	
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	0,22%	
Einkaufsfaktor ; Kaufpreis Fondsobjekt	17,80	€ 39.583.125
Verkaufsfaktor ; Verkaufspreis Fondsobjekt	17,80	€ 54.319.839
Ø-liche Jahreskaltmiete (Ø JKM); bei Verkauf	€ 2.631.428	€ 3.051.676
Ø-liche Kaltmiete / qm / Monat; bei Verkauf	€ 22,71	€ 26,34
Geplante vermietbare Fläche in qm	9.655	
Jahresbetriebskosten / qm; zu Ø JKM	€ 20,80	7,63%
- davon: Instandhaltung / qm; zu Ø JKM in %	€ 11,29	4,14%
- davon: Leerstand / qm; zu Ø JKM in %	-	-
- davon: Mietausfall / qm; zu Ø JKM in %	-	-
- davon: Verwaltung / qm; zu Ø JKM in %	€ 9,51	3,49%
Revitalisierungskosten	€ 4.500.000	Ca. 1,5-fache der prognostizierten Jahresmiete bei Verkauf
Mietanpassung / Inflationserwartung p.a.	Inflationserwartung 2011: 1,5%, 2012: 2% und ab 2013 2,25%, Mietanpassung erstmals zum 1.1.2015, bei einer Veränderung des VPI um mind. 3% wird die Miete um 100% der Veränderung angepasst (Basis 2005 = 100)	


SFO-Berechnungen und Parameter

Darlehensbedingungen / Anschlusszins p.a.	Fremdkapital auf Objektebene i.H.v. EUR 23,5 Mio., Auszahlung vorgesehen für den 1.3.2012, Zinsfestschreibung bis 31.3.2019., für 70% des Darlehens wurden die Zinsen durch ein Zinsswap-Geschäft bis Laufzeitende gesichert, der vereinbarte Zinssatz beträgt bis 31.12.2014 3,70% und bis 31.3.2019 4,05%, die restlichen - nicht gesicherten - 30% des Darlehens basieren auf dem 3-Monats Euribor, prognostiziert werden hierbei für 2012 eine Zinszahlung von 2,89% und ab 2013 bis Ende des Darlehensvertrag Ø 3,76%; Prognose für Anschlusszinssatz: gesamter Betrag bis Ende des Prognosezeitraums: 4,75% mit annuitätischem Darlehen // Das Gesellschafterdarlehen von der Fondgesellschaft an die Objektgesellschaft ist mit einem Zinssatz von 8,2% bis Ende 2016 festgesetzt (Anfang 2017 Übernahme der restlichen 5,5% Gesellschaftsanteile an der Objekt-gesellschaft, Rückführung Darlehen), Tilgung: für die 30% variable verzinsliche Tranche wird entsprechend festgelegtem Tilgungsplan getilgt, für die mittels Zinssicherung gesicherten 70% ist keine Tilgung vorgesehen, bei der Anschlussfinanzierung ist eine Tilgung i.H.v. 0,5% p.a. vorgesehen
Zinssatz Liquidität vor Steuern p.a.	1,40%
Versicherungen	Marktübliche Konditionen

SFO-Urteil

Stärken	Standort, bonitätsstarker Mieter, Mietvertrag läuft länger als Prognosezeitraum (jedoch nicht länger als Fondslaufzeit), äußerst konservative Kalkulation (sehr hohe Instandhaltungsaufwendungen und Revitalisierungskosten eingeplant), hoher Bedarf an Universitätsimmobilien, bei Rückabwicklung - sofern der Verkäufer nicht von seinem Vertrag zurück tritt - erhält der Anleger das eingezahlte Kapital ohne Agio von der FIHM AG und der Vertriebsgesellschaft Unacum Vertriebs- und Servicemanagement AG zurück (s. S. 30 VP)
Schwächen	Fertigstellungsrisiko, Single Tenant Risiko, für 30% der Darlehenssumme keine langfristige Zinssicherung

SFO-Investmentampel

	 <p>sehr gut</p>
Kontakt	www.ngf-gmbh.de

Quelle: Verkaufsprospekte, Nachträge; ohne unser Haftungsobligo; Irrtümer vorbehalten; © Seppelfricke & Co. Family Office AG

Wichtiger Hinweis zur Seppelfricke & Co. Family Office AG Analyse

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG (SFO AG) führt im Rahmen ihrer **Vermögensverwaltung mit Kapitalbeteiligungen** für institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden unabhängige Analysen und Beurteilungen von Beteiligungsangeboten durch. Die Seppelfricke & Co. Family Office AG ist weder als Vermittler noch als Emissionshaus von Geschlossenen Fonds tätig. Grundsätzlich werden mehrere Fonds in Emission aus einem Marktsegment gegenübergestellt und verglichen. Im Fokus stehen auf Grundlage der jeweiligen Emissionsprospekte und ergänzenden Angaben des Anbieters das **Rendite-/Risikoverhältnis** und der **langfristige wirtschaftliche Erfolg** der analysierten unternehmerischen Beteiligungen. Die Beurteilung gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Meinung und Einschätzung der Seppelfricke & Co. Family Office AG dar.

Eine sorgfältige Durchsicht des jeweiligen Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater sind unerlässlich und können nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Seppelfricke & Co. Family Office AG erlaubt.

Die SFO-Investmentampel: Die Seppelfricke & Co. Family Office AG stellt Ihre Analyseergebnisse in Form einer Investmentampel dar:



Ausgewogenes Rendite-/Risikoverhältnis, geringe Kosten der Vermögensanlage, konservative Annahmen, solide Finanzplanung. **Gesamturteil: sehr gutes bis gutes** Beteiligungsangebot.



Unausgewogenes Rendite-/Risikoverhältnis, erhöhte Kosten der Vermögensanlage, optimistische Annahmen, hohes Potential von Interessenskonflikten. **Gesamturteil: befriedigendes bis ausreichendes** Beteiligungsangebot.



Die Risiken übersteigen die Chancen deutlich, sehr hohe Kosten, optimistische, zum Teil sehr optimistische Annahmen, hohes bis sehr hohes Potential von Interessenskonflikten, fehlerhafte Finanzplanung. **Gesamturteil: mangelhaftes** Beteiligungsangebot.

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG ist ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizenziertes und von der Bundesbank überwachtes Finanzdienstleistungsinstitut. Die Seppelfricke & Co. Family Office AG bietet vermögenden Privatpersonen, Firmenkunden, sowie Stiftungen und anderen institutionellen Investoren eine individuelle, ganzheitliche und unabhängige Beratung in allen Fragen des Vermögensmanagements. Über die Seppelfricke & Co. Family Office AG können Sie keine Geschlossenen Fonds/Beteiligungsangebote erwerben. Gerne nennen wir Ihnen auf Anfrage qualifizierte Vermittler.



Herr **Pascal Seppelfricke, BScBA** ist studierter Kaufmann und Vorstand der Seppelfricke & Co. Family Office AG. Er investiert seit mehr als 19 Jahren erfolgreich an den internationalen Kapitalmärkten. Durch sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster vertiefte er seine finanzwissenschaftlichen Kenntnisse. Er arbeitete mehrere Jahre als Portfolio Manager bei einer unabhängigen Vermögensverwaltung in Düsseldorf. Während seiner Tätigkeit als Vermögensverwalter spezialisierte er sich auf die Analyse von Investmentfonds, Geschlossenen Beteiligungen und strukturierten Produkten.

Kontakt:

Seppelfricke & Co. Family Office AG
Kaiser-Wilhelm-Ring 27-29
50672 Köln

T. 0221.5694 460
F. 0221.5694 200

Email: info@sfo-ag.de
Homepage: www.sfo-ag.de

Newsletter:

Unter www.sfo-ag.de können Sie unseren kostenlosen Analyse-Newsletter abonnieren.

Analyse-Abo:

Unter abo@sfo-ag.de können Sie unser Analyse-Abo bestellen.