

IFK Sachwertfonds Deutschland 2

Beteiligungsangebot

Initiator:

IFK Initiatorengesellschaft für Kapitalanlagen AG, Grünwald. Die Fondskonzeption und -verwaltung sowie die Auswahl und das Management der Immobilien erfolgen durch die Unternehmensgruppe der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH (BVT), München.

Beteiligung:

Anleger können sich mittelbar über einen Treuhandkommanditisten (Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung ist jederzeit möglich) oder als stille Gesellschafter am Fonds beteiligen.

Anlagevarianten:

Stille Gesellschafter beteiligen sich mit Einmaleinlagen von mindestens 2.000 Euro (ohne Agio). Für Kommanditisten stehen 3 Einzahlungsvarianten zur Verfügung.

Variante 1: Einmaleinlagen von mindestens 2.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Variante 2: Nominaleinlagen von mindestens 2.000 Euro plus 5 Prozent Agio. Ersteinlage: 50 Prozent der Nominaleinlage plus hälftiges Agio. Erbringung der ausstehenden Einlage durch Thesaurierung von Ausschüttungsansprüchen.

Variante 3: Nominaleinlagen von mindestens 5.000 Euro plus 5 Prozent Agio. Mindest-Ersteinlage: 5 Prozent der Nominaleinlage plus komplettes Agio. Erbringung der ausstehenden Einlage durch monatliche Raten von 0,35 Prozent der Nominaleinlage und Thesaurierung von Ausschüttungsansprüchen. Bei Verzicht auf die Ersteinlage erhöht sich das Agio auf 5,5 Prozent und die monatlichen Einzahlungsraten betragen 0,45 Prozent.

Anlagekonzept:

Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar über eine Objektgesellschaft in ein Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien. Bei Prospektaufgabe standen bereits 3 Objekte (38 Prozent der geplanten Gesamtinvestition) fest. Hierbei handelt es sich um eine Büroimmobilie in Düsseldorf und je ein Nahversorgungszentrum in Frechen (westlich von Köln) und in Eppertshausen (südlich von Frankfurt am Main). Die Folgeinvestitionen sollen bis Ende 2012 erfolgen.

Finanzierung:

Das für den Fonds und die Objektgesellschaft per Ende 2012 konsolidierte

Finanzierungsvolumen beträgt - ohne die ausstehenden Raten auf das Kommanditkapital - 73,9 Millionen Euro. Die Finanzierung erfolgt rund hälftig aus Eigenkapital (Einlagen der stillen Gesellschafter, Ersteinlagen der Kommanditisten, Agio) und aus Fremdkapital, das auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen wird. Unter Berücksichtigung der ausstehenden Rateneinlagen sollen plangemäß insgesamt knapp 100,7 Millionen Euro eingeworben werden (80,2 Millionen Euro Kommanditkapital inkl. Agio und 20,5 Millionen Euro Einlagen der stillen Gesellschafter).

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine ordentliche Kündigung für Kommanditisten ist - je nach gewählter Variante - erstmals Ende 2025 bzw. Ende 2027 möglich. Für die Einlagen der stillen Gesellschafter können Mindestlaufzeiten bis Ende 2014 bzw. bis Ende 2017 oder ein Auszahlungsplan über 10 Jahre vereinbart werden.

Ergebnisprognose:

Stille Gesellschafter erhalten - je nach vereinbarter Laufzeit - jährliche Vorzugsanteile von 5,25 bzw. 5,75 Prozent der Einlage. Beim Auszahlungsplan erhalten Anleger plangemäß über 10 Jahre monatliche Ausschüttungen von 1,0 Prozent der Nominal-einlage. Die Kommanditisten erhalten Vorzugsanteile von 5,75 bzw. 6,0 Prozent der Nominaleinlage.

Steuerliche Konstellation:

Kommanditisten erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, stille Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Sonstiges:

Der Treuhänder und der Mittelverwendungskontrolleur sind unabhängig vom Initiatorenkreis.

Zielgruppe:

Durch 7 unterschiedliche Beteiligungsvarianten werden Anleger mit verschiedenen Anlagepräferenzen angesprochen.

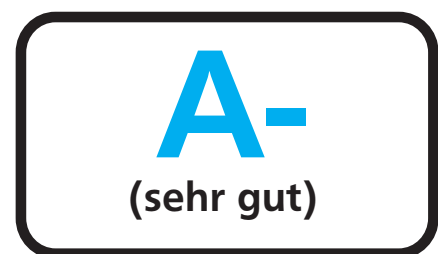
Vertrieb:

Innovative Vertriebskonzepte AG
Keltenring 10 - 12
82041 Oberhaching
Telefon: 0 89 / 4 57 69 78 - 3 00
Telefax: 0 89 / 4 57 69 78 - 3 33
E-Mail: info@ivag.de
Internet: www.ivag.de

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Initiator des Beteiligungsangebotes kann auf die Kompetenz der BVT-Gruppe zurückgreifen, die über umfassende Fondserfahrung verfügt und nachgewiesen hat, erfolgreiche deutsche Gewerbeimmobilien-Portfolios strukturieren zu können. Auch der vorliegende Fonds investiert in ein entsprechendes Portfolio. 3 geeignete Immobilien wurden bereits erworben. Externe Gutachten bestätigen sehr günstige Kaufpreise. Weitere Immobilieninvestments erfolgen bis Ende 2012. Die kalkulierten Einnahmen sind durch langfristige Mietverträge unterlegt. Die Besonderheit des Fonds besteht in den verschiedenen Beteiligungsvarianten. Neben Einmalzahlungen als Vermögensanlage sind auch Ratenzahlungen zwecks langfristigen Vermögensaufbaus möglich. Je nach Beteiligungsform (stille Gesellschafter/Kommanditisten) ist eine relativ kurze oder eine langjährige Kapitalbindung möglich. Angesichts des soliden Initiatorhintergrundes sollten gute Chancen bestehen, die prospektierten Ergebnisse zu erreichen.

Gesamturteil:



Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Junger Initiator, der die BVT-Gruppe als Dienstleister für die Fondskonzeption, die Immobilienauswahl sowie die Fonds- und Objektverwaltung eingebunden hat. Gute Erfolge für BVT-Gewerbeimmobilien-Fonds. Vorläuferfonds (IFK 1) verläuft bislang besser als geplant. Starker Vertriebspartner (IVAG).

Investition und Finanzierung: Investition in ein Portfolio deutscher Gewerbeimmobilien. 3 Objekte bereits erworben (38 Prozent der gesamten Investitionen), Anschlussinvestitionen bis Ende 2012. Sehr günstige Kaufpreise der bisherigen Immobilien. Keine Platzierungsgarantie (erscheint aber vertretbar).

Erfolgsperspektiven: Breite Streuung des Immobilienportfolios auf mehreren Ebenen (Standorte, Nutzungsarten, Mieter, Mietvertragslaufzeiten). Einnahmesicherheit durch langfristige Verträge mit bonitätsstarken Mietern. Insgesamt realistische Kalkulationsparameter und langfristige Zinsbindung für das Fremdkapital.

Sonstiges: Mehrere Beteiligungsvarianten. Kein Stimmrecht der stillen Gesellschafter auf Gesellschafterversammlungen. Externer Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur. Ratenzahler müssen sich der langjährigen Einzahlungsverpflichtungen bewusst sein. Konzeptbedingt erscheinen die Fondskosten optisch erhöht.

Mögliche Risikofaktoren: Partieller Blind-Pool-Charakter (Folgeinvestitionen) erfordert Vertrauen in das Management (BVT-Gruppe). Grundsätzliche Risiken von Immobilieninvestments wie Mieterausfall, Anschlussvermietung, Revitalisierungskosten etc.). Platzierungsrisiko. Fremdfinanzierungsrisiken.

Junge Initiatorengesellschaft, der die langjährig erfolgreiche BVT-Gruppe zur Seite steht:

Die IFK Initiatorengesellschaft für Kapitalanlagen AG (IFK) kann auf das Know-how der BVT-Gruppe zurückgreifen. BVT hat in den vergangenen 34 Jahren bereits 180 geschlossene Fonds aufgelegt und zählt zu den renommiertesten bankenunabhängigen Fondsanbietern Deutschlands. Einen der aktuellen Schwerpunkte der BVT-Emissionstätigkeit bilden Fonds mit Portfolios deutscher Gewerbeimmobilien in den alten Bundesländern (Ertragswertfonds), die bislang durchweg erfolgreich verlaufen sind. Da dieses Segment auch dem Investitionsfokus des vorliegenden Fonds entspricht, ist die Initiatorqualität entsprechend positiv zu beurteilen, auch wenn IFK formal eine relativ junge Gesellschaft ist. Der Vorläuferfonds "IFK Sachwertfonds Deutschland 1" wurde mit einem Platzierungsvolumen von 96 Millionen Euro geschlossen. Die Folgeinvestitionen wurden bereits abgeschlossen. In Bezug auf die Kaufpreise und Darlehenszinsen konnten deutliche Einsparungen realisiert werden, so dass die Fondsentwicklung über Plan liegt.

Erfolgversprechende Investitionen: Für die 3 bereits erworbenen Immobilien wurden Verkehrswertgutachten einer unabhängigen Sachverständigenkanzlei erstellt. Der geschätzte Wert der Objekte liegt im Durchschnitt um ca. 8 Prozent über den Kaufpreisen. Die Immobilien wurden

demnach zu sehr günstigen Konditionen erworben. Die Büroimmobilie in Düsseldorf ist derzeit zu 86 Prozent vermietet (bei der Kaufpreisfindung wurden nur die vermieteten Flächen angesetzt). Die beiden Einzelhandelsobjekte sind zu 100 Prozent vermietet. Die Mietverträge haben im Wesentlichen langfristige Laufzeiten. Die Mieter sind breit gestreut und ihre Bonitäten erscheinen insgesamt gut. Die Anlagegrundsätze für die Folgeobjekte sind zwar nicht sehr eng gesetzt, erscheinen aber sinnvoll und lassen ebenfalls erfolgversprechende Immobilieninvestitionen erwarten. Insgesamt dürfte der Fonds über eine vergleichsweise hohe Einnahmesicherheit verfügen. Die grundsätzlichen Risiken sind durch verschiedene Standorte, Nutzungsarten, Mieter und Mietvertragslaufzeiten auf mehreren Ebenen gestreut.

Komplexe Fondsfinanzierung:

Die Finanzierung erfolgt aus Kommanditkapital (das zu großen Teilen ratierlich eingezahlt wird), Einlagen von stillen Gesellschaftern und Fremdkapital, das auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen wird und an den Immobilien besichert ist. Die Einlagen der stillen Gesellschafter werden kurz- bis mittelfristig zurückgeführt und durch Kommanditkapital abgelöst. Da im konsolidierten Investitionsplan per Ende 2012 die Vermittlungsprovisionen auf das gesamte nominelle Kommanditkapital und das stille Gesellschaftskapital - das gegenüber dem Vorläuferfonds deutlich hö-

her ausfällt, während der Fremdkapitalanteil verringert wurde - verbucht werden, erscheinen die ausgewiesenen Fondskosten vergleichsweise hoch. Eine direkte Vergleichbarkeit mit Beteiligungsangeboten mit anderer Finanzierungsstruktur ist nicht möglich. Zudem profitieren die Kommanditisten davon, dass bis Ende 2012 bereits das gesamte Immobilienportfolio erworben werden soll, obgleich planmäßig bis zu diesem Zeitpunkt erst ein relativ geringer Anteil des Gesamt-Kommanditkapitals eingezahlt worden ist. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht. Angesichts des platzierungsstarken Vertriebspartners (Innovative Vertriebskonzepte AG - IVAG), der bereits den Vorläuferfonds sehr erfolgreich platzierte, ist dies jedoch vertretbar. Im Rahmen der Fremdfinanzierung für die bereits erworbenen Immobilien wurden bis Ende 2020 sehr günstige Zinskonditionen gesichert.

Mehrere Beteiligungsvarianten:

Für eine Beteiligung am Fonds bestehen mehrere mögliche Varianten. Diese unterscheiden sich in Bezug auf die Einzahlungen (Einmaleinlage/Ratenzahlungen), die Auszahlungen (laufende Ausschüttungen/Thesaurierung) und die Mindestlaufzeit. Daher eignet sich die Beteiligung für Anleger mit verschiedenen Anlagebedürfnissen. Als Folge der besonderen Fondskonstruktion fällt die steuerliche Belastung der Erträge für die Kommanditisten insgesamt sehr niedrig aus.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: info@invest-report.de

Internet: www.invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.