

●● 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:

DG Immobilien-Anlage Nr. 35. Die Beteiligungsgesellschaft investiert an zwei verschiedenen Standorten: 1.) Vier Geschäfts- und Bürogebäude in Berlin-Mitte, Charlottenstraße/Zimmerstraße mit insgesamt 14.060 qm Bürofläche, 3.112 qm Ladenfläche (davon 1.860 qm im Basement), 1.240 qm Lagerfläche sowie 150 Tiefgaragen-Stellplätze. 2.) Bürogebäude und Rechenzentrum in Frankfurt am Main, Hahnstraße mit 3.230 qm (Bruttogeschoßfläche) als Rechenzentrum inkl. Lager- und Produktionsfläche und 7.440 qm (Bruttogeschoßfläche) Bürofläche inkl. Nebenflächen sowie 30 Pkw-Außenstellplätze. Die Fertigstellung ist für Ende 1996 vorgesehen. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 DM zzgl. 5 % Agio. 50%-ige Sonderabschreibung gemäß Fördergebietsgesetz für die Objekte in Berlin.

Logo

Persönlich haftende Gesellschafter: **Heinz Dieter Prüske** (Berlin) und **Dr. Georg C. Neumann** (Frankfurt/Main). Gründungs- und Treuhandkommanditist: **DG Bank Deutsche Genossenschaftsbank** (Am Platz der Republik, 60325 Frankfurt am Main). Kommanditist, Konzeptionär, Vertriebskoordinator, Prospektherausgeber: **DG ANLAGE Gesellschaft mbH** (Friedrich-Ebert-Anlage 2-14, 60325 Frankfurt am Main). Baubetreuer, Objektverwalter: **DG IMMOBILIEN MANAGEMENT Gesellschaft mbH** (gleiche Anschrift). Grundstücksverkäufer Frankfurt: **A.C. Spanner GmbH** (gleiche Anschrift). Grundstücksverkäufer Berlin, Generalübernehmer und Erstvermietungsgarant: **Dr. Peter und Isolde Kottmaier GbR Grundstücks- und Projektentwicklung** (Prielmayerstr. 1/VII, 80335 München).

Unsere Meinung: ● Die Investition in zwei verschiedene Objekte mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten ist unter dem Aspekt der Risikostreuung grundsätzlich sinnvoll ● Die Investitionskosten pro Quadratmeter liegen bei dem Objekt in Berlin an der Obergrenze. Bei dem Objekt in Frankfurt sind sie nicht eindeutig feststellbar, da Bruttogeschoßflächen ausgewiesen wurden bzw. bei der vermietbaren Fläche ein Gesamtwert inkl. Lager-, Versorgungs- und Küchenfläche ausgewiesen wurde ● Das Rechenzentrum in Frankfurt ist für die Dauer von 30 Jahren, das dortige Bürogebäude für 10 Jahre vermietet. Für das Berliner Objekt wird eine 10-jährige Mietgarantie vom Veräußerer gestellt. Der langfristige wirtschaftliche Erfolg einer Beteiligung wird überwiegend davon abhängen, ob die kalkulierten Mietansätze und Indexierungs-Regelungen in den Mietverträgen auch tatsächlich vereinbart werden können ● Bei der langfristigen Prognoserechnung fällt positiv auf, daß ein sofortiges Mietausfallwagnis (für sämtliche Flächen) von 2 % und bei der Verzinsung der

Eckdaten des Angebotes

Kommanditkapital	168,600 Mio. DM
Agio (5 %)	8,430 Mio. DM
Mieten Investitionsphase	2,400 Mio. DM
Brutto-Fremdkapital	<u>83,000 Mio. DM</u>
Gesamtinvestition	262,430 Mio. DM
Substanzbildend	nicht feststellbar
Gesamteinnahmen	15,090 Mio. DM
"Faktor" ca.	17,4-fache
Anfangsausschüttung	4 %
Gesamtinvestition /qm	
Berlin	10.162 DM
Fankfurt	nicht feststellbar

Ihr direkter Draht...
(Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



66 98-164
...für das vertrauliche Gespräch

kapital-markt intern erscheint wöchentlich in der **markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 32, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211/66 98-164, Telefax 0211/6912440, Telex 8-587732. Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber, Verantwortlich: Chefredakteur Klaus Beermann. Stellvertreter: Rechtsanwalt Rolf Koehn, Direktor Steuer/Finanzinformationsbriefe Rechtsanwalt Hans J. M. Manteuffel, Dr. Frank Schweizer-Nürnberg. Chef vom Dienst: Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz. Redaktionsleiter **kapital-markt intern** Rechtsanwalt Axel Prüm. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit grundsätzlich nicht angenommen.

kapital-markt intern kapital-markt

ik-mi-PC 10/95, S. 2

Liquiditätsreserve ein Guthabenzins von 4 % berücksichtigt wurde. Negativ fällt auf, daß die Tilgung langfristig ausgesetzt wurde, so daß erst ab dem Jahre 2005 ein Tilgungssatz von mehr als 1 % des Bruttodarlehens erreicht wird ● Im Investitionsplan sind die Kosten für Grundstück und Bauerrichtung inkl. Nebenkosten, Vermittlungs- und Garantieleistungen ausgewiesen worden, so daß der substanzbildende Anteil nicht feststellbar ist. Somit ist auch der Prospekt im Sinne der Richtlinien des Instituts der Wirtschaftsprüfer unvollständig, so daß Interessenten nicht sämtliche für eine Anlageentscheidung erforderlichen Informationen erhalten ● Der in die "Renditeprognose" eingeflossene Veräußerungswert ist rund 2 Jahresmieten höher als der Betrag, den die Fonds-KG für Grundstück, Bauerrichtung, Vermittlungs-, Garantie- und Planungsleistungen sowie die Baubetreuung aufwendet. Uns werden somit Anleger um rund 2 Jahresmieten zu sehr reichgerechnet. Bezogen auf die Miete zum fiktiv unterstellten Veräußerungszeitpunkt entspricht dies einem Betrag von knapp 55 Mio. DM!

Fazit: Von dem "Spezialinstitut der DG Bank-Gruppe" erwarten wir eine seriösere Konzeption.



US Retail Income Fund, L.P. Beteiligung an einer Limited Partnership (einer deutschen Kommanditgesellschaft vergleichbar) die in fünf verschiedene Shopping-Center in Florida und North Carolina investiert. Die Objekte wurden 1993 und 1994 fertiggestellt (ein Objekt 1989) und haben eine vermietbare Fläche von insgesamt ca. 32.567 qm. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung betrug der Vermietungsstand der einzelnen Center zwischen "über 96 %" und "100 %". Die Mindestbeteiligung beträgt 50.000 US-Dollar zzgl. 5 % Agio.



Prospektherausgeber: **Vereinsbank-Immobilien-Verwaltungs GmbH** (Alter Wall 22, 20457 Hamburg). Vertrieb: **Vereins- und Westbank AG** (gleiche Anschrift) und **BVT Beratungs- Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH** (Gundelindenstr. 2, 80805 München). Persönlich haftender Gesellschafter: **VuWB Investments Inc.** (New York) und **BVT Institutional Investments Inc.** (Nashville).



Unsere Meinung: ● "65 % der Gesamtmieteinnahmen des Fonds werden von Hauptmietern einwandfreier Bonität erwirtschaftet", wobei die "finanzielle Situation aller Mieter zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geprüft" wurde. Da darüber hinaus die Mietverträge mit den Hauptmietern eine Laufzeit von 20 Jahren haben, besteht langfristig eine hohe Einnahmesicherheit ● Das Preis-/Leistungsverhältnis ist günstig und der Anteil der Investitionskosten, der in die Immobilien investiert wird, sehr hoch

● Das langfristige Mietsteigerungspotential ist eingeschränkt, da mit den Hauptmietern für die gesamte Festlaufzeit der Mietverträge eine konstante Miete vereinbart wurde (die auch bei Ausübung der Verlängerungsoption gilt), so daß sich bei diesen Mietflächen ein Steigerungspotential lediglich aufgrund der vereinbarten Umsatzmieten ergeben kann ● Die Angemessenheit der Kaufpreise wurde durch MAI-Gutachter (Mitglieder des größten US-Immobilien Gutachter-Verbandes) überprüft: "Der von den Gutachtern ermittelte Wert der einzelnen Objekte liegt bei 4 Centern über dem verhandelten Einkaufspreis bzw. entspricht in einem Fall exakt dem Einstandspreis" ● Die Finanzierungsrelation wurde so gewählt, daß die von den Hauptmietern zu zahlenden Nettomieten höher sind als die Zins- und Tilgungsleistungen.

Eckdaten des Angebotes	
Eigenkapital	15,200 Mio. US \$
Agio (5 %)	0,760 Mio. US \$
Fremdkapital	14,200 Mio. US \$
Gesamtinvestition	30,160 Mio. US \$
Substanzbildend max.	27,025 Mio. US \$
- in % der Investition	89,6 %
Mieteinnahmen	2,720 Mio. US \$
"Faktor" ca.	11,1-fache
Anfangsausschüttung	8 %
Gesamtinvestiton /qm	926 US \$

Fazit: Wegen der geringen US-Besteuerung sind dortige Investitionen unter dem Aspekt der internationalen Risikostreuung geeignet. Der im Prospekt versprochene wirtschaftliche Erfolg einer Beteiligung dürfte überwiegend eintreten.



Aktienbeteiligung an der **SAX-ASIA sächsisch-asiatische Unternehmensbeteiligung Aktiengesellschaft** (L-1840 Luxemburg 11 A, Boulevard Joseph II). Die Mindestbeteiligung beträgt 2.000 DM zzgl. maximal 10 % Agio. **Unsere Meinung:** Da der Prospekt nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht (Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz nebst Verordnung), raten wir zur äußersten Vorsicht!