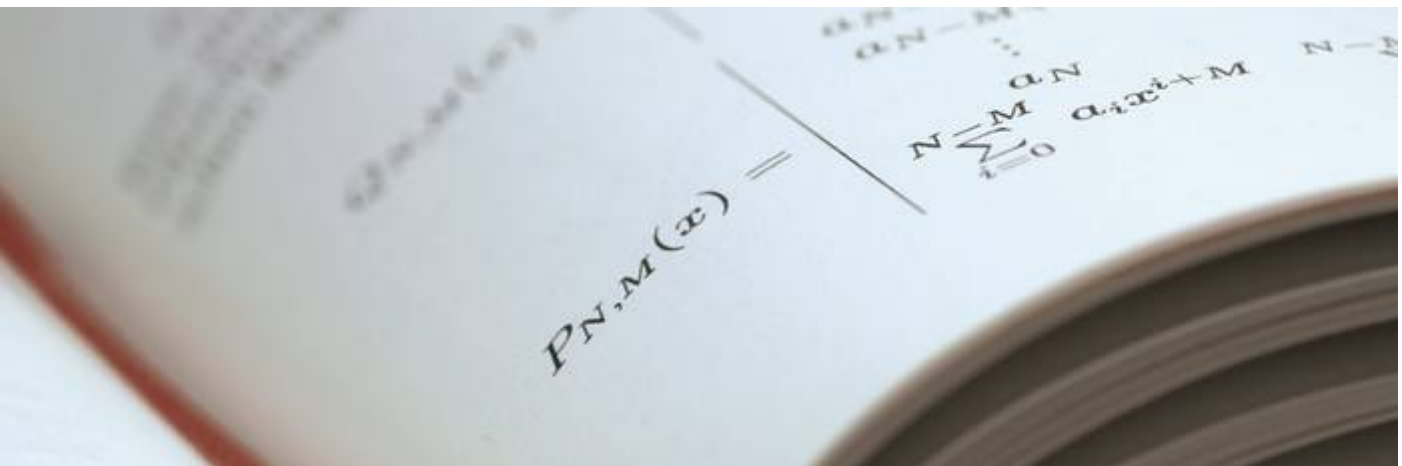




KURZANALYSE

- DFV
- Seehotel Am Kaiserstrand

Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH



Kurzanalyse: Seehotel Am Kaiserstrand

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Diese Unterlagen enthalten nicht die vollständigen Informationen bzgl. der dargestellten Beteiligung. Für die vollständige Information ist der Verkaufsprospekt heranzuziehen, den Sie in der Regel über den Initiator beziehen können. TKL.Fonds selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen im Sinne des § 2 Abs. 3a Nr. 5 WpHG in Ansehung geschlossener Fonds. TKL.Fonds ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. TKL.Fonds hat aber freiwillig aus Gründen der Transparenz eine Langanalyse erstellt, die den Transparenzvorgaben gem. § 34b WpHG i. V. m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) genügt. Diese Langanalyse ist über TKL.Fonds erhältlich. Um die Aussage und Ergebnisse dieser Kurzanalyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. 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 veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der 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	DFV Management GmbH
Immobilie	Seehotel Am Kaiserstrand
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Hotel
Vermietbare Fläche in qm	8.467
Datum der Prospektaufstellung	28. August 2012
Analysedatum	24. September 2012
Erstes volles Betriebsjahr	2013
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	20,0
Dauer der Gesellschaft	unbestimmt
Kündigung frühestens möglich zum	30. Juni 2032
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 10% der Pflichteinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	11.900
Fremdkapital in TEUR	13.800
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	26.295
Ausschüttungsrhythmus	monatlich
Anmerkungen:	-

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	-
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	-
Anzahl platzierter Immobilienfonds	-
Durchschn. Volumen platzierter Immobilienfonds in Mio. €	-
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	- unter Plan, - im Plan, - über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	- unter Plan, - im Plan, - über Plan
Immobilienfonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	- unter Plan, - im Plan, - über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	- unter Plan, - im Plan, - über Plan
Note	2,25
Anmerkungen:	
* Stand: Leistungsbilanz -	

Fondskonzeption

Unabhängige Mittelverwendungskontrolle	vorhanden
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Sind besondere rechtliche Risiken bekannt?	nein
Steuergutachten	Bestandteil des Prospektprüfungsberichts
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden
Platzierungsgarantie	vorhanden
Konzeptionelle Besonderheiten:	
<p>Im Rahmen eines Abtretungsvertrags ist die geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft, die DFV Beteiligungs GmbH, auch Gesellschafterin der Betreibergesellschaft RIMC Seehotel Am Kaiserstrand Hotel Betriebs GmbH geworden. Mit einem Abtretungsangebot bieten die Gesellschafter der Betreibergesellschaft der DFV Beteiligungs GmbH die Abtretung ihres jeweiligen Geschäftsanteils zum jeweiligen Abtretungspreis von einem Euro. Für die Dauer von 25 Jahren verpflichten sich die Gesellschafter sich jedweder Verfügung über den jeweiligen Geschäftsanteil ohne Zustimmung der DFV Beteiligungs GmbH zu enthalten. Die DFV Beteiligungs GmbH kann das Abtretungsangebot grundsätzlich jederzeit innerhalb der Befristung annehmen. In einer weiteren Vereinbarung hat sich die DFV Beteiligungs GmbH im Innenverhältnis verpflichtet, das Angebot selbst erst anzunehmen, wenn die Betreibergesellschaft mit zwei Monatsmieten laut Mietvertrag hinsichtlich der Hotelliegenschaft im Rückstand ist. Der Abtretungsvertrag senkt das Managementrisiko des Fonds.</p> <p>Laut dem Mietvertrag ist der Mieter für die Durchführung der Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung des Gebäudes außer für Maßnahmen an Dach und Fach auf eigene Kosten verantwortlich. In einer Zusatzvereinbarung zwischen der Objektgesellschaft und dem Mieter verpflichtet sich der Mieter, jährlich einen Instandhaltungsplan aufzustellen und mit der Objektgesellschaft abzustimmen sowie ein Instandhaltungsbudget im Geschäftsplan auszuweisen. Zur Finanzierung hat der Mieter zum Juni eines jeden Jahres 15 Prozent des ermittelten Jahresbudgets auf ein Instandhaltungssonderkonto zu überweisen, wobei der im jeweiligen Vorjahr eingezahlte Betrag bei dem Budget des Folgejahres berücksichtigt wird. Für das Instandhaltungssonderkonto vereinbaren Mieter und Objektgesellschaft eine ausschließlich gemeinsame Verfügungsberechtigung. Durch die Zusatzvereinbarung wird das Risiko ungenügender Instandhaltung durch den Betreiber reduziert.</p>	
Note	2,35
Anmerkungen:	
-	

Objekt

Standort	Lochau
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	21.963
Gesamtkaufpreis in TEUR	21.963
Objektgutachten	vorhanden
Kurzbeschreibung:	
<p>Bei dem Fondsobjekt Seehotel Am Kaiserstrand handelt es sich um ein 1912 errichtetes 4-Sterne-Hotel. Das Hotel befindet sich auf einem 10.081 qm großen Grundstück am südlichen Ortsrand der Gemeinde Lochau am Bodenseeufer. Es weist eine Nutzfläche im Hotelbereich inkl. Betriebsflächen von ca. 8.467 qm auf. Das Hotel verfügt über 102 Zimmer und Suiten, aufgeteilt in 73 Standard-Doppelzimmer mit 24 bis 30 qm und 15 Komfort-Doppelzimmer mit einer Größe von 30 bis 40 qm, 13 Juniorsuiten mit einer Größe von jeweils 40 qm und eine Kaisersuite mit 85 qm. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen eigenen Wellnessbereich, sechs Konferenzräume, ein Restaurant, eine Bar, verschiedene Terrassen sowie einen Gastgarten. Ein Alleinstellungsmerkmal der Hotelanlage ist der Bootsanlegesteg mit Badehaus, der direkt im Bodensee liegt. Den Hotelgästen stehen in einer Tiefgarage 70 PKW-Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Zur Behebung verschiedener bei Abschluss des Mietvertrags festgestellter Mängel wurde in einem Generalübernehmervertrag vom 3. Juli 2012 eine gesonderte Regelung getroffen, wonach diese längstens innerhalb von drei Monaten zu beseitigen sind. "Die Sachverständigen.", allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger einer Sachverständigensozietät in Graz, haben in einem Wertgutachten vom 9. März 2012 den Marktwert der Immobilie mit 20.330 TEUR beziffert. Der gezahlte Kaufpreis ist somit marktgerecht.</p>	
Note	2,50
Anmerkungen:	
* Kaufpreis des Grundstücks und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.	

Kurzanalyse: Seehotel Am Kaiserstrand

Vermietung

Vermietung zu Beginn der Betriebsphase*	
Durchschnittlich vermietete Fläche in %	100,00%
Vermietungsgarantien	nicht erforderlich
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2013 in TEUR	1.400
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	165,35
Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	25,00
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,43%
Beurteilung der Vermietung	
<p>Das Fondsobjekt Seehotel Am Kaiserstrand ist bis zum 30. Juni 2037 vollständig an die RIMC Seehotel Am Kaiserstrand Hotel Betriebs GmbH vermietet, eine Tochtergesellschaft der RIMC Austria Hotel & Resort Consulting GmbH, die zur Unternehmensgruppe der RIMC International mit Sitz in Hamburg gehört.</p> <p>Die RIMC Austria Hotel Resort Management & Consulting GmbH (RIMC Austria) und die RIMC International Resort Management & Consulting GmbH (RIMC International) haben gegenüber der Objektgesellschaft eine Patronatserklärung abgegeben, in der sie sich verpflichten, die Unternehmens- bzw. Konzernpolitik so auszurichten und den Mieter finanziell so auszustatten, dass die eingegangenen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag jederzeit ordnungsgemäß zu erfüllen sind. RIMC Austria verfügt über ein KSV Rating 383 (geringes Risiko). Der Stichtag des Ratings wird im Prospekt jedoch nicht genannt. RIMC International verfügte nach Angaben eines Wirtschaftsdienstes am 8. Mai 2012 über einen Bonitätsindex von 1,8 (sehr gute Bonität).</p> <p>Das Objekt sollte aufgrund der Laufzeit des Pachtvertrags und der Bonität der Patronatsgeber der Mieterin langfristig sichere Einnahmen erzielen können.</p>	
Note	1,85
Anmerkungen:	
* Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.	

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite (IRR) der Kommanditisten nach Steuern	5,47%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	17,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	26,80%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	134,00%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	46,30%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	3,02%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	5,70%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	15,61%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	11,29%
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	4,32%
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2032)	
durchschnittl. prospektierter Verkaufsfaktor	13,75
absolut in TEUR	25.232
in % des Kaufpreises	114,89%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	2,51%
Note	1,75
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 und das TER beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 12 Jahren.	

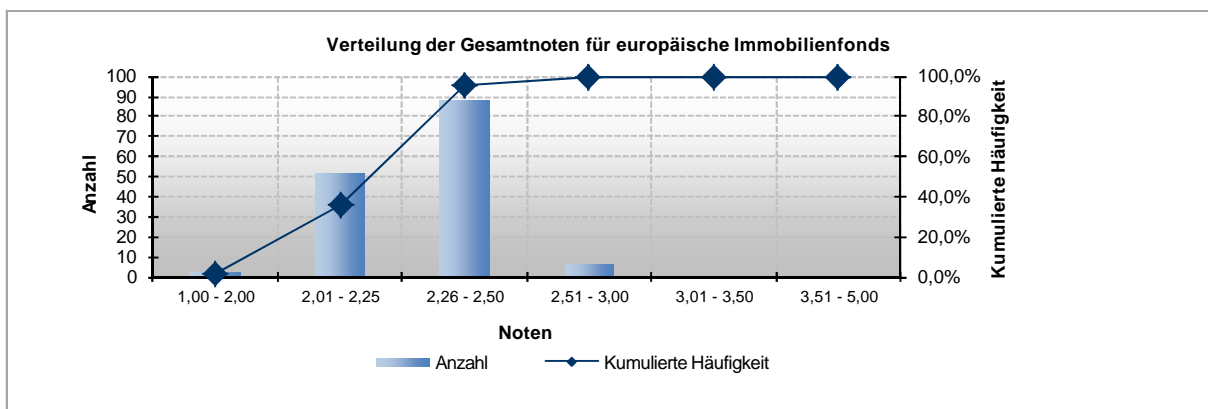
Kurzanalyse: Seehotel Am Kaiserstrand

Gesamtbeurteilung und Rating

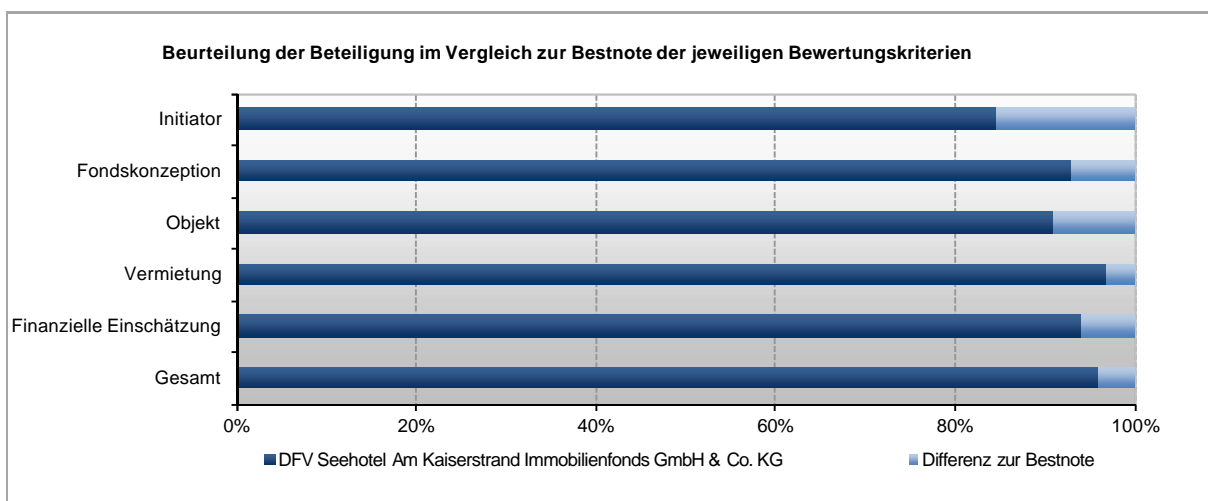
Zusammenfassung

Der Fonds investiert in ein 4-Sterne-Hotel in Lochau am Bodensee. Das Objekt wurde zu einem gutachterlich bestätigten, marktgerechten Kaufpreis erworben. Das Angebot ist solide konzipiert. Das Objekt sollte aufgrund der Laufzeit des Pachtvertrags und der Bonität der Patronatsgeber der Mieterin langfristig sichere Einnahmen erzielen können. Die angenommene Inflationsrate von 1,75% erscheint konservativ. Die Fondskosten liegen über dem Marktdurchschnitt. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist marktüblich. Die weit überdurchschnittlichen kumulierten Tilgungen heben die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren jedoch auf ein überdurchschnittliches Niveau und reduzieren das Risiko für die Anleger. Das Abtretungsangebot sowie die Einrichtung eines Instandhaltungs Sonderkontos mit gemeinsamer Verfügungsberechtigung der Objektgesellschaft und des Mieters wirken für den Anleger risikomindernd. Durch die vollständige Darlehensaufnahme in Euro werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

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



Noten und Rating			Rating der Beteiligung	
Qualitative Einschätzung				
Initiator	(12,5%)	2,25	★★★★★	Sehr gut oder Top 10%
Fondskonzeption	(12,5%)	2,35	★★★★★	Gut
Objekt	(12,5%)	2,50	★★★★	Platzierungsfähig
Vermietung	(12,5%)	1,85	★★★	Uninteressant
Finanzielle Einschätzung	(50,0%)	1,75	★	Mangelhaft
Gesamtnote		1,99	Rating	★★★★★





TKL.Fonds
Gesellschaft für Fondsconception
und -analyse mbH
Hans-Henny-Jahnn-Weg 35
22085 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 - 68 87 45 - 0
Fax: +49 (0)40 - 68 87 45 - 11

E-Mail: info@tkl-fonds.de
www.tkl-fonds.de