

Ausgewählte außerbörsliche Investments im Januar 2012

Investitionsgegenstand	Lombardkredite	Wohnimmobilienportfolio in Schwellenländern	Deutsches Wohnimmobilien-Portfolio	Neubau-Wohnungen in Metropolregionen (Vorankündigung)
Produktname	Lombard Classic 2 (Fondskonzept)	IPP - Institutional Property Partners Fund (Fondskonzept)	PI Immobilienfonds (Fondskonzept)	Nächster Standort wird im Frühjahr 2012 bekanntgegeben
Initiator	Fidentum GmbH	Deutsche Finance Group (DF)	PI Pro Investor GmbH & Co. KG	RVI GmbH
Laufzeit	3 Jahre	6 Jahre	11 Jahre	Langfristige Kapitalanlage
Das Besondere	<p>Lombard-Kredite sind mit Pfand (Sachwert) gedeckte kurzfristige Kredite an Unternehmer. Die Insolvenz des Schuldners liefert keinen Verlust für den Geldgeber, denn das Pfand geht auf ihn über. Der Ertrag des Kreditgebers setzt sich aus 1 % Zinsen pro Monat (gemäß Pfandleiheverordnung) zzgl. Verwaltungsgebühren zusammen.</p> <p>Als Pfand werden werthaltige Gegenstände, wie Schmuck, Uhren, Gold und Kunstgegenstände akzeptiert. Bis maximal 40 % des Schätzwertes wird ein Darlehen der Höhe nach vergeben. Die Mittelfreigabe durch einen externen Treuhänder erfolgt erst nach Prüfung der Wert- bzw. Echtheitsgutachten, Eigentumsrechte und Pfandscheine. Es liegt ein breites Schuldner- und Pfandportfolio zugrunde.</p>	<p>Der Fonds bietet exklusiven Zugang zu Immobilien-Projektentwicklungen im Bereich Wohnbau. Zielregionen sind u.a. Istanbul, Brasilien oder Indien. Dabei werden 5 bis 7 Partnerschaften mit vor Ort ansässigen Immobilienmanagern eingegangen, die jeweils in etwa 10 bis 15 Immobilien investieren. Der Zugang zu diesen sog. Zielfonds steht jeweils nur wenigen Großinvestoren (Investitionsvolumen > 5 Mio. USD) offen. Die DF poolt dafür Anlagekapital und selektiert die besten Zielfonds am Markt nach einem sehr dezidierten Katalog an Investitionskriterien. Es wird Wert auf eine breite globale Streuung gelegt.</p> <p>Halbjährliches transparentes Reporting gegeben.</p> <p>Starke Abhängigkeit der Managementvergütung vom Fondserfolg.</p>	<p>Investiert wird in bestehende Mehrfamilienhäuser/ Wohnkomplexe mit Veredelungspotential (z.B. Mietsteigerung). Schwerpunkte sind Nürnberg, Hannover, Dresden und Berlin. Zugrundeliegen eindeutige Investitionskriterien nach denen Immobilien selektiert und den Anlegern mit Exposé zum Beschluss vorgelegt werden. Diese stimmen mit einfacher Mehrheit (50 %) ab. Werden Objekte selektiert, die einzelne Kriterien (z.B. Einkaufsfaktor inkl. Erhaltungsaufwand > 11,25) nicht erfüllen, braucht es der 75%igen Zustimmung. Sehr guter lokaler Marktzugang des Managements.</p> <p>Initiator verdient ganz wesentlich erst bei erfolgreicher Fondsauflösung zum Schluss (> 7,5 % p.a. für den Anleger).</p>	<p>RVI bietet ein in Deutschland einmaliges Investitionskonzept: RVI veredelt die deutsche Wohnimmobilie in Punkto Sicherheit und Bequemlichkeit. Grundlage ist das urbane Wohnkonzept mit Nähe zu einer Vielzahl an qualifizierten Arbeitsplätzen. RVI übernimmt <u>alle</u> Risiken der Bauphase bis zur mängelfreien Übergabe. Erst mit dieser erfolgt Kaufpreisfälligkeit (zu 100%). In der Vermietungsphase geht die RVI als Generalmieter in alle Mietverhältnisse (10 Jahre oder länger) ein und sorgt für die (Unter-)Vermietung und vollständige Verwaltung und Pflege der Wohnungen bzw. des Objekts. RVI-Interessen so dauerhaft mit Anlegerinteressen gleichgeschaltet. Kaufpreise für dieses umfangreiche Gesamtpaket regelmäßig unter Vergleichswerten.</p> <p>Außergewöhnliche Bonität des Bauherrn und Mieters RVI. Tochtergesellschaft von vier Volksbanken.</p>

Produktname	Lombard Classic 2	IPP - Institutional Property Partners Fund	PI Immobilienfonds	RVI
Mindestanlagesumme	5.000 €	10.000 €	26.250 €	etwa 200.000 €
Renditeprognose nach Kosten	6,15 % Zinsen p.a.; halbjährliche Ausschüttung	8 % p.a.; jährliche Auszahlungen ab 2014 geplant	7,5 % p.a.; mit auszahlender und thesaurierender Variante	Garantierte Brutto-Mietrendite bisher etwa 4,0 %
Chancen	Es sind keine erhöhten Erträge im Vergleich zum benannten Zins möglich.	Die angesteuerten regionalen Märkte und die Qualität der Zielfondsmanager liefern Potentiale für deutlich zweistellige Renditen. Indikatoren dafür sind nicht zuletzt die bisherigen Ergebnisse der Zielfondsmanager und der Deutsche Finance.	Zinssicherungen unter Prospektprognose. In 11 eingekauften Objekten bereits ganz erhebliche Veredelungen (Mietveränderung) realisiert. Das größte Potential besteht in zusätzlichen Gewinnen des Objekt(paket)Verkaufs.	RVI sucht Lagen in Metropolregionen, die Entwicklungspotentiale liefern (z.B. Frankfurt Europaviertel). Die garantierten Vollmieten werden daher i.d.R. nach wenigen Jahren nachweislich überschritten. Zusätzlich Wertsteigerungspotentiale gegeben.
Risiken	Aktuell sieht sich Fidentum einem deutlichen Nachfrageüberhang nach Lombardkrediten ausgesetzt. Sollten die eingeworbenen Gelder die Kreditnachfrage übersteigen, würden die Gelder u.U. an den Anleger zurückgezahlt. Größtes Risiko besteht in der Zahlungsunfähigkeit zahlreicher Schuldner bei gleichzeitig in der Breite viel zu hoher Einwertung der verpfändeten Gegenstände. Die Auslösequote des Pfands liegt bisher bei etwa 96 %. Zudem sind die Vertriebsstrukturen für potentielle Verkäufe der Pfandgegenstände überzeugend dargelegt.	Investiert wird in Regionen mit hohem Wirtschaftswachstum und einer stark und schnell anwachsenden Mittelschicht. Diese Menschen fragen wiederum im Rahmen ihres gewachsenen Wohlstands Wohnraum bei zu geringem Angebot nach. Diese Entwicklung ist eine der Renditequellen dieses Invests. Verlustrisiken entstehen bei gleichzeitigem massivem Trendeinbruch an mehreren der ausgewählten Standorte. Starke weltweite Deflation könnte Finanzierungseingpass auf der Käuferseite erzeugen. Zudem Wechselkursrisiko bei stark steigendem Euro gegeben.	Im Vergleich zu den Planzahlen: Teils schlechtere Anschlussfinanzierungen, rückläufige Vermietungsquoten z.B. durch schlechtes Mietmanagement, plötzliche Sanierungsmaßnahmen, negative Entwicklung der regionalen Immobilienmärkte bis zu den Verkaufszeitpunkten.	Keine Risiken in der Bauphase gegeben. Kaufpreisfälligkeit erst bei mängelfreier Übergabe zu 100%. Somit auch kein Finanzierungsrisiko. Ein Mietausfall (inkl. Nebenkosten) tritt erst ein, wenn: RVI GmbH insolvent <u>und</u> gleichzeitig nicht mehr Tochtergesellschaft der aktuell vier Volksbanken <u>und</u> Untermieter Zahlung nicht leisten kann. Alle RVI Wohnungen (> 6.000) seit 39 Jahren frei von jeglicher Sonderumlage! Grundsätzlich: Wiederveräußerungsrisiko vorhanden.
Exposé	http://zaldor.de/wordpress/?page_id=27	http://zaldor.de/wordpress/?page_id=27	http://zaldor.de/wordpress/?page_id=27	Unternehmenshomepage: www.rvi.de

Sie wünschen weitergehende Informationen? Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung! Tel.: 06192-977603, haldorn@zaldor.de