

●● 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:

Materia Holz- und Waldportfolio. Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, die sich durch den Erwerb von Aktien an der **Wells Timberland Reit Inc.**, einer US-amerikanischen Kapitalgesellschaft, beteiligt, die mittelbar über eine Tochtergesellschaft über 131.000 ha Waldflächen (92.312 ha im Eigentum) im Grenzgebiet der US-Bundesstaaten Alabama und Georgia verfügt. Das in voller Höhe aus Eigenmitteln zu finanzierende Zeichnungskapital beläuft sich auf geplante 50 Mio. US-\$ (10 Mio. US-\$ sind durch eine Fondsschließungsgarantie unterlegt) und kann auf maximal 573 Mio. US-\$ erhöht werden. Weiteres Eigenkapital wird in den USA eingeworben. Die Mindestbeteiligung soll 20.000 US-\$ zzgl. 5 % Agio betragen.



Beteiligungsgesellschaft: **Wells DFH Timberland Nr. 88 GmbH & Co. KG** (Kriegsbergstr. 13, 70174 Stuttgart). Initiator, Anbieter, Prospektherausgeber, Schließungsgarant und Eigenkapitalvermittler: **Deutsche Fonds Holding AG** (gleiche Anschrift). Initiator, Anbieter und Prospektherausgeber: **Wells Germany GmbH** (Karlstr. 35, 80333 München).

Unsere Meinung: ● Die DFH hat bislang 85 Großprojekte mit einem Volumen von ca. 12 Mrd. € realisiert, so daß die nötige Markterfahrung vorhanden ist. Bei Wells Germany handelt es sich um eine Neugründung, während die US-amerikanische Muttergesellschaft im Immobilienmarkt tätig ist. Für alle Partner handelt es sich um das erste Waldprojekt. Bei der Kapitalgesellschaft handelt es sich um einen 'Vor-Reit', da der offizielle Status eines Reit erst im nächsten Jahr erlangt werden kann ● Der Ankauf der Waldflächen erfolgt zum Preis von 404 Mio. US-\$, wobei lediglich 32 Mio. US-\$ Eigenkapital eingesetzt wurden und der Rest durch Fremdkapital (212 Mio. US-\$) und Mezzanine-Darlehen (160 Mio. US-\$) finanziert wurde. Das Einsammeln eines nennenswerten Eigenkapitals ist erforderlich, da das Mezzanine-Darlehen bis März 2009 zurückzuführen ist und Ausschüttungen erst erfolgen, wenn die Fremdkapitalquote maximal 40 % beträgt ● Durch eine Investition in ein Waldportfolio tragen Anlageinteressenten die typischen Risiken, die sich bei der Forstwirtschaft ergeben (insbesondere Sturmschäden, Waldbrände, Schädlingsbefall, Dürre und verschärfte Naturschutzauflagen) und für die keinerlei Versicherungsschutz besteht ● Weder die Fondsgesellschaft noch die einzelnen Investoren haben Einfluß- und Kontrollmöglichkeiten auf die Entscheidungen des Managements, so daß es sich um eine große Vertrauensinvestition handelt ● Anleger erzielen voraussichtlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 EStG. Die Einkünfte unterliegen in den USA der Quellensteuer in Höhe von mindestens 15 % und können in voller Höhe ab dem nächsten Jahr auf die Abgeltungsteuer angerechnet werden ● Der Prospekt enthält keine konkrete Prognose- oder finanzmathematische Renditeberechnung. Die geplanten Ausschüttungen ab 2009 werden in einer Bandbreite von ca. 1 % bis 5 % angegeben, so daß das Angebot nicht für Interessenten geeignet ist, die eine laufende Ausschüttung erwarten. Insbesondere aufgrund sehr hoch angesetzter Schlüsselausschüttungen im Jahre 2018 wird ein Gesamtmittelrückfluß von 220 % prognostiziert, der zu einer jährlichen Durchschnittsverzinsung vor Steuern in Höhe von 12 % der Zeichnungs-

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantwortl. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justiziar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

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



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

..für das vertrauliche Gespräch

summe führen soll. Da die Höhe und der Zeitpunkt von Ausschüttungen nicht exakt prognostizierbar sind und somit u. E. auch kein Marktwert der Anteile für eine eventuelle Veräußerung ermittelbar ist, halten wir die Fungibilität einer Beteiligung für deutlich eingeschränkter als bei anderen geschlossenen Fonds wie z. B. Schiffsbeteiligungen oder Immobilienfonds.

'k-mi'-Fazit: Aufgrund der geringen Korrelation zu anderen Anlageformen halten wir das Angebot zur breiteren internationalen Risikostreuung zumindest als Beimischung in Höhe von ca. 3 % bis 5 % (je nach Risikoneigung) für geeignet. Anleger sollten jedoch auch erhebliche Abweichungen vom geschätzten Erfolg einkalkulieren.



MarTrust MultiCon One. Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, die den Mehrzweckfrachter MS 'Odur' und das Container-Feederschiff MS 'Marman' erwirbt. Technische Daten MS 'Odur': ++ Tragfähigkeit: 6.000 tdw ++ Containerkapazität: 256 TEU (166 TEU homogen à 14 t) ++ Länge: 114 m ++ Geschwindigkeit: 13 kn. Technische Daten MS 'Marman': ++ Containerkapazität: 877 TEU, 231 Kühlcontainer (640 TEU homogen à 14 t) ++ Tragfähigkeit: 12.400 tdw ++ Länge: 141 m ++ Geschwindigkeit: 18,3 kn. Die



Schiffe befinden sich auf den chinesischen Bauwerften **Jiangsu Changbo Shipyard Co. Ltd.** bzw. **Fujian Mawei Shipbuilding Ltd.** im Bau. Die Übergabe ist für Januar 2009 bzw. Juni 2010 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 32,55 Mio. €, wovon auf das Kommanditkapital 12,95 Mio. € (ca. 40 %) entfallen. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 € – ein separates Agio fällt nicht an. Das Eigenkapital ist mit einem Anteil von 80 % liquiditätsschonend erst zwischen Januar 2009 und Mai 2010 fällig.

Beteiligungsgesellschaft: **MarTrust MultiCon One GmbH & Co. KG** (Zeppelinstraße 32, 49733 Haren). Initiator, Bereederer und Plazierungsgarant: **Kapitän Manfred Draxl Schiffahrts GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Initiator, Prospektherausgeber, Eigenkapitalvermittler, Plazierungsgarant und Treuhänder: **K & S-FRISIA Beteiligungen GmbH & Co. KG** (Am Delft 1, 26721 Emden).

Unsere Meinung: ● K & S FRISIA hat bislang 34 Fondsgesellschaften (davon 32 Schiffsfonds) mit einem Investitionsvolumen von ca. 311 Mio. € initiiert, so daß das erforderliche Know-how vorhanden ist ● Durch die Investition in zwei Schiffe, die unterschiedliche Marktsegmente abdecken, erfolgt eine sinnvolle Risikostreuung ● Für beide Schiffe wurden Bewertungsgutachten bei unabhängigen Sachverständigen in Auftrag gegeben. Für das MS 'Odur' wird ein Werftpreis bei Ablieferung in Höhe von netto 10 Mio. € geschätzt bzw. ein Bruttowert in Höhe von 11,2 Mio. € (Kaufpreis 9,7 Mio. €). Für das MS 'Marman' wird der aktuelle Verkehrswert auf 21,8 Mio. € geschätzt bei einem Kaufpreis von 19,6 Mio. € ● Für das MS 'Odur' wurde mit der **Otto A. Müller GmbH** ein zweijähriger Chartervertrag zu einer Brutto-Tagesrate in Höhe von 5.200 € abgeschlossen, so daß die Anfangsbeschäftigung gesichert ist. Der Prospekt enthält leider keine Angaben, um die Bonität des Charterers zu beurteilen. Für das MS 'Marman' wurde aufgrund der Ablieferung im Juni 2010 bislang noch kein Chartervertrag vereinbart ● Der Darlehensvertrag für die langfristige Finanzierung wurde abgeschlossen, so daß entsprechende Finanzierungssicherheit besteht. Es ist geplant, die Finanzierung des Fremdkapitals im kurzfristigen Bereich (drei Monate) festzuschreiben, wobei Zinsen in Höhe von anfänglich 5 % p. a. ansteigend auf 5,75 % p. a. kalkuliert wurden. Aufgrund der kurzen Konditionenfestschreibung bestehen entsprechende Zinsänderungsrisiken. Eventuell kommen Wechselkursrisiken hinzu, da die Möglichkeit besteht, bei Valutierung der Darlehen in eine andere Währung zu wechseln ● Die Prämissen der langfristigen "Ergebnisprognosen" sind vertretbar. Für das MS 'Odur' wird mit einer gleichbleibenden Charrate kalkuliert, für das MS 'Marman' mit einer Tagesrate von 9.000 €, die sich ab 2017 auf 8.950 € reduzieren soll. Bei den Schiffsbetriebskosten wird erst ab 2013/14 eine Kostensteigerung in Höhe von 2 % p. a. kalkuliert, wobei bei den Gesellschaftskosten keine Steigerung angesetzt wurde. Die Anfangsausschüttung ist für 2010 mit 4 % und anschließend mit 7 % angesetzt ● Bei einer Veräußerung der beiden Schiffe in 2025/26 (nach ca. 17 Einsatzjahren) zu einem Nettoveräußerungserlös in Höhe von ca. 40 % des jeweiligen Kaufpreises ergeben sich Gesamtrückflüsse in Höhe von ca. 230 % vor Steuern, die aufgrund der Option zur Tonnagebesteuerung nach Steuern zu einem Überschuß in Höhe von ca. 129 % führen, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind.

'k-mi'-Fazit: Das Angebot ist grundsätzlich zur Beimischung geeignet, wobei aufgrund der kurzen Laufzeit des Chartervertrages bzw. des noch nicht abgeschlossenen Chartervertrages bei einem Schiff auch deutliche Abweichungen gegenüber den Prognosewerten möglich sind.

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH intern Bank intern
steuerberater intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Autos
Auto
Tankstelle
Minen
Schweiz
Unterhaltungselektronik
Apotheken
Installationen
Sanitär/Werbung
DDB
Fachhandel
Büro
Sport
Fachhandel
Elektronik
Fachhandel
Möbel
Fachhandel
Parfümerie
Kosmetik
Spielwaren
Modellbau
Basteln
Elektronik
Installation
Badmöbel
Wäsche
Möbel
Wasser
Stoffe
Handarbeiten
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern
versicherungstip
investment intern
recht intern
Anleihen
inside track (USA)