

TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

Kurzanalyse

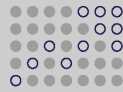
**Buss Capital
Immobilienfonds 2
Böblingen/Sindelfingen**

erstellt am: 30. August 2010

TKL.Fonds Gesellschaft für Fondsconception und –analyse mbH

Neuer Wall 18 · D-20354 Hamburg

Telefon: +49 40 / 68 87 45 - 0 · Fax: +49 40 / 68 87 45 - 11
E-Mail: info@tkl-fonds.de · www.tkl-fonds.de



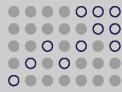
Kurzanalyse: Buss Immobilienfonds 2 Böblingen/Sindelfingen

Disclaimer:

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Um die Aussagen und Ergebnisse der Analyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. TKL.Fonds hat diese Analyse mit größter Sorgfalt erarbeitet. 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 veröffentlichenden Dritten ausschließlich selbst verantwortlich. Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei einer 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	Buss Capital
	Immobilie	Forum 1
	Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Büro
	Vermietbare Fläche in qm	7.309
	Datum der Prospektaufstellung	6. Juli 2010
	Analysedatum	30. August 2010
	Erstes volles Betriebsjahr	2012
	Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	10,5
	Dauer der Gesellschaft	unbestimmt
	Kündigung frühestens möglich zum	31. Dezember 2022
	Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 10% der Einlage
	Mindestzeichnungssumme in EUR	10.000
	Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	9.165
	Fremdkapital in TEUR	9.200
	Agio in %	3,0%
	Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	18.640
	Ausschüttungsrhythmus	halbjährlich
Anmerkungen:	-	

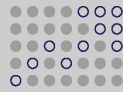
Initiator	Erfahrung	
	Anzahl platzierter Fonds	18
	Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	1.537
	Anzahl platzierter Immobilienfonds	1
	Durchschn. Volumen platzierter Immobilienfonds in Mio. €	15,30
	Performance laufender Fonds*	
	Alle Fonds des Initiators	
	Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	3 unter Plan, 12 im Plan, 0 über Plan
	Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	5 unter Plan, 4 im Plan, 4 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	2,00	
Anmerkungen:		
* Stand: Leistungsbilanz 2008		



Kurzanalyse: Buss Immobilienfonds 2 Böblingen/Sindelfingen

Fondskonzeption	Unabhängige Mittelverwendungskontrolle	vorhanden
	Prospektprüfungsbericht	vorhanden
	Sind besondere rechtliche Risiken bekannt?	nein
	Steuergutachten	vorhanden
	Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden
	Platzierungsgarantie	vorhanden
	Konzeptionelle Besonderheiten: Die geschäftsführende Kommanditistin erhält bei Verkauf der Immobilie einen Gewinnvorab i.H.v. 10% des Teils der Liquidationsüberschüsse, der 110% des Kommanditkapitals der Gesellschaft übersteigt.	
Note 2,45		
Anmerkungen: -		

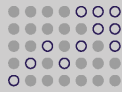
Objekt	Standort	Böblingen/Sindelfingen
	Anzahl der Objekte	1
	Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	16.891
	Gesamtkaufpreis in TEUR	16.891
	Objektgutachten	vorhanden
	Kurzbeschreibung: Die Fondsimmoblie Forum 1 liegt am Übergang des neu erschlossenen Stadtquartiers "Flugfeld" zur Innenstadt von Böblingen. Bei dem Objekt handelt es sich um einen fünfgeschossigen, alleinstehenden Gebäudekomplex, der auf einem 2.200 qm großen Grundstück errichtet wird. Neben 5.657 qm Büroflächen sollen 685 qm für Gastronomie und 170 qm als Einzelhandelsfläche genutzt werden. Weitere 300 qm sollen als Dienstleistungsfläche und 497 qm als Archivflächen genutzt werden. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 51 Parkplätze zur Verfügung. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof von Böblingen, der auch als Haltepunkt des ICE Streckennetzes vorgesehen ist. Der Stuttgarter Flughafen ist ca. 20 km entfernt. Die Planung sieht vor die Fondsimmoblie nach dem LEED System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen des U.S. Green Building Council zu zertifizieren Ein Wertgutachten vom 12. Mai 2010 des international tätigen Gewerbeimmobilienspezialisten Colliers Property Partners beurteilt einen Ankaufsfaktor i.H.d. 14,5 bis 15-fachen der Jahresmiete als marktkonform. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit marktgerecht.	
	Note 2,50	
Anmerkungen: * Kaufpreis des Grundstücks und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.		



Kurzanalyse: Buss Immobilienfonds 2 Böblingen/Sindelfingen

Vermietung	Vermietung zu Beginn der Betriebsphase*	
	Durchschnittlich vermietete Fläche in %	100,00%
	Vermietungsgarantien	nicht erforderlich
	Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2012 in TEUR	1.120
	Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	153,24
	Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren	10,00
	Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,98%
	Beurteilung der Vermietung	
	Die Fondsimmoblie Forum 1 ist zu 100% für 10 Jahre an die Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH vermietet. Das Unternehmen fungiert als Generalmieter und ist eine 100%ige Tochter des Zweckverbandes Böblingen/Sindelfingen, der mit der Entwicklung des gemeinsamen Gewerbegebietes der Städte Böblingen und Sindelfingen betraut ist. Der Zweckverband hat eine Patronatserklärung für den Generalmieter abgegeben. Der Generalmieter plant die Untervermietung der angemieteten Flächen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind bereits ca. ein Drittel der Flächen untervermietet. Weitere 10% befinden sich derzeit in Verhandlung. Bei einer Änderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 5% gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietvertrags bzw. der letzten Mietanpassung erfolgt eine Anpassung des Mietzins i.H.v. 90% der prozentualen Indexänderung. Das Objekt sollte aufgrund der Mietvertragsdauer und der hervorragenden Bonität der Patronatsgeberin der Mieterin langfristig sichere Einnahmen erzielen können.	
	Note	1,75
Anmerkungen:		
* Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.		

Finanzkennzahlen	Erfolgskennzahlen	
	Vermögenszuwachs der Anleger nach Steuern in %	46,84%
	Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	10,00
	Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	12,77%
	Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	74,00%
	Risikokennzahlen **	
	Eigenkapitalquote in %	49,90%
	Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
	Kostenkennzahlen **	
	Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	3,81%
	Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	5,02%
	Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	14,43%
	<i>davon in der Investitionsphase</i>	8,52%
	<i>davon in der Betriebsphase***</i>	5,91%
	Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2021)	
	durchschnittl. prospektierter Verkaufsfaktor	14,61
	absolut in TEUR	18.746
	in % des Kaufpreises	110,99%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	7,60%	
Note	1,95	
Anmerkungen:		
* Wenn die Amortisationsdauer der Prospektierungslaufzeit entspricht, wurde der Verkauf der Immobilie am Ende der Prospektierungslaufzeit unterstellt.		
** Alle Angaben zu den Mieteinnahmen enthalten umlegbare Objektkosten.		
*** Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von achtzehn Jahren.		



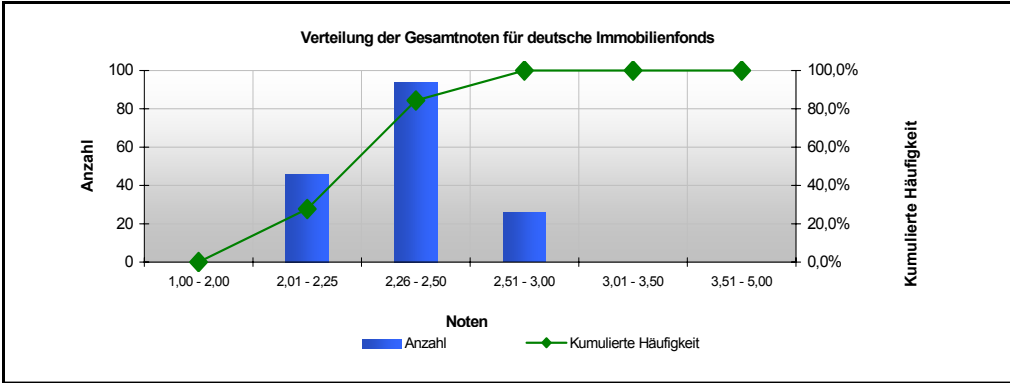
Kurzanalyse: Buss Immobilienfonds 2 Böblingen/Sindelfingen

Gesamtbeurteilung und Rating

Zusammenfassung

Der Fonds investiert in eine im Bau befindliche Büroimmobilie in Böblingen. Initiatorin ist die Buss Capital GmbH & Co. KG. Das Angebot ist solide konzipiert. Der Kaufpreis der Immobilie wurde durch ein Wertgutachten bestätigt. Die Fondskosten liegen im Marktdurchschnitt. Das Objekt sollte aufgrund der Mietvertragsdauer und der hervorragenden Bonität der Patronatsgeberin der Mieterin langfristig sichere Einnahmen erzielen können. Die überdurchschnittliche Eigenkapitalquote vermindert das Risiko für den Anleger. Die weit unterdurchschnittlichen kumulierten Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren wirken für den Anleger risikoe erhöhend. Auf Grund der hohen anfänglichen Eigenkapitalquote liegt die Eigenkapitalquote des Fonds nach zehn vollen Betriebsjahren jedoch im Marktdurchschnitt. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in Euro werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen. Die unterstellte Inflationsrate von 2,25% p.a. ab 2012 erscheint etwas optimistisch. Der Status "GreenBuilding" des Fondsobjekts vermindert die Risiken bei einer Neuvermietung sowie bei der Veräußerung der Immobilie.

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



Noten und Rating		
Qualitative Einschätzung		
Initiator	(12,5%)	2,00
Fondskonzeption	(12,5%)	2,45
Objekt	(12,5%)	2,50
Vermietung	(12,5%)	1,75
Finanzielle Einschätzung	(50,0%)	1,95
Gesamtnote	2,06	Rating ★★★★★

