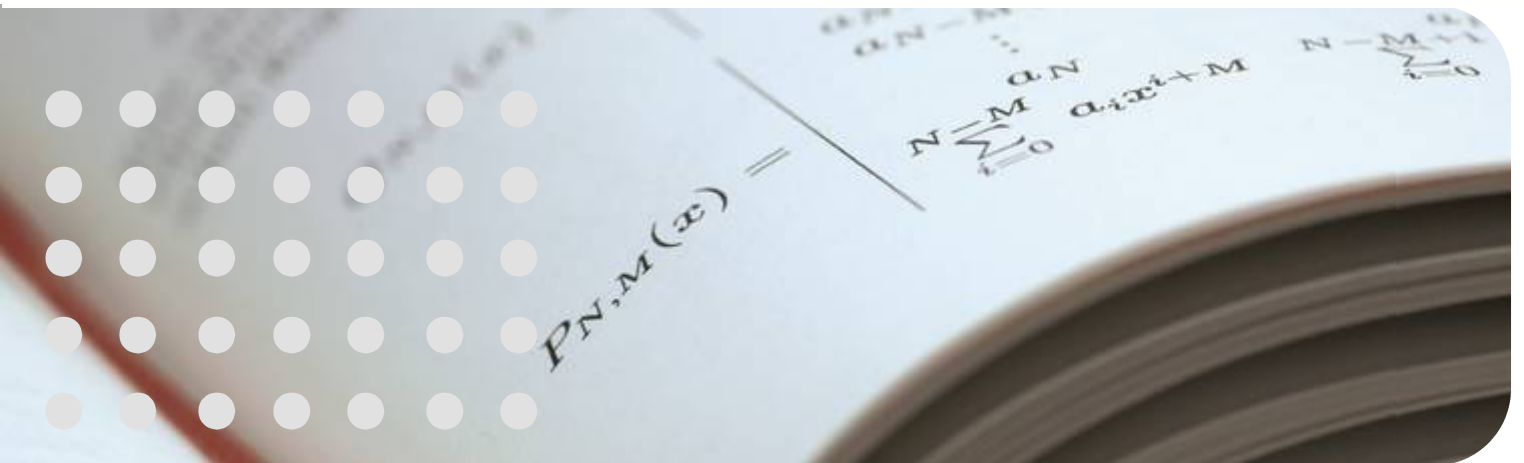


KURZANALYSE

- BUSS Capital Immobilienfonds 4

Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

Kurzanalyse: BUSS Capital Immobilienfonds 4

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 GmbH & Co. KG |
| Immobilie | Königshof |
| Vorwiegende Nutzung der Immobilie | Büro |
| Vermietbare Fläche in qm | 8.902 |
| Datum der Prospektaufstellung | 23. Dezember 2011 |
| Analysedatum | 6. Februar 2012 |
| Erstes volles Betriebsjahr | 2013 |
| Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren | 10,6 |
| Dauer der Gesellschaft | unbestimmt |
| Kündigung frühestens möglich zum | 31. Dezember 2023 |
| Haftung im Außenverhältnis | beschränkt auf 10% der Pflichteinlage |
| Mindestzeichnungssumme in EUR | 10.000 |
| Kommanditkapital ohne Agio in TEUR | 8.950 |
| Fremdkapital in TEUR | 9.250 |
| Agio in % | 3,0% |
| Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR | 18.468 |
| Ausschüttungsrhythmus | halbjährlich |
| Anmerkungen: | - |

Initiator

| | |
|--|---------------------------------------|
| Erfahrung | |
| Anzahl platzierter Fonds | 22 |
| Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. € | 983 |
| Anzahl platzierter Immobilienfonds | 2 |
| Durchschn. Volumen platzierter Immobilienfonds in Mio. € | 16,91 |
| Performance laufender Fonds* | |
| Alle Fonds des Initiators | |
| Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen | 7 unter Plan, 12 im Plan, 0 über Plan |
| Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen | 11 unter Plan, 4 im Plan, 2 über Plan |
| Immobilienfonds des Initiators | |
| Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen | 0 unter Plan, 2 im Plan, 0 über Plan |
| Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen | 0 unter Plan, 2 im Plan, 0 über Plan |
| Note | 2,00 |
| Anmerkungen: | * Stand: Leistungsbilanz 2010 |

Fondskonzeption

| | |
|---|-------------|
| Unabhängige Mittelverwendungskontrolle | vorhanden |
| Prospektprüfungsbericht | vorhanden |
| Sind besondere rechtliche Risiken bekannt? | nein |
| Steuergutachten | vorhanden |
| Verbindliche Finanzierungszusage | vorhanden |
| Platzierungsgarantie | vorhanden |
| Konzeptionelle Besonderheiten: Bei der Veräußerung der Immobilie erhält die geschäftsführende Kommanditistin einen Gewinnvorab i.H.v. 10% der Überschüsse, die verbleiben, nachdem die Anleger Auszahlungen in Höhe des eingezahlten Kommanditkapitals (zzgl. Agio) sowie eine sich ab der Übernahme der Fondsimmoblie zu berechnende durchschnittliche Auszahlung in Höhe von 6% p.a. des von ihnen jeweils gezeichneten Kommanditkapitals erhalten haben. | |
| Note | 2,50 |
| Anmerkungen: - | |

Objekt

| | |
|--|-------------|
| Standort | Dortmund |
| Anzahl der Objekte | 1 |
| Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR | 16.629 |
| Gesamtkaufpreis in TEUR | 16.629 |
| Objektgutachten | vorhanden |
| Kurzbeschreibung: Dortmund ist mit rund 580.000 Einwohnern eine der zehn größten Städte Deutschlands und das Zentrum des östlichen Ruhrgebietes. In der Metropolregion Rhein-Ruhr leben etwa zehn Mio. Menschen. Dortmund ist ein überregionaler Verkehrsknotenpunkt von Straße, Schiene, Luft- und Wasserstraßen. Neben dem eigenen Flughafen ist der internationale Rhein-Ruhr Flughafen in nur etwa 45 Autominuten zu erreichen. War traditionell die Kohleindustrie die beherrschende Branche Dortmunds, so wird heute der weit überwiegende Teil des Bruttoinlandsprodukts im Dienstleistungssektor erwirtschaftet. Die Fondsimmoblie Königshof ist auf einem 2.453 qm großen Grundstück im Zentrum Dortmunds in etwa 200 m Entfernung vom Hauptbahnhof belegen. Die im Dezember 2011 fertig gestellte Immobilie bietet auf sechs Geschossebenen 8.902 qm Mietfläche. In zwei Untergeschossen stehen 107 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Über den Dortmunder Ring sind die Bundesautobahnen A1, A2 und A45 zu erreichen. Der Dortmunder Flughafen liegt etwa 20 Fahrminuten entfernt. Ein Wertgutachten vom 2. Dezember 2011 des unabhängigen Gutachters CBRE GmbH beurteilt die Fondsimmoblie als "Core+"-Objekt und beziffert ihren Marktwert mit 15,5 Mio. EUR. Der gezahlte Kaufpreis i.H. v. 15,4 Mio. EUR erscheint somit marktgerecht. | |
| Note | 2,50 |
| Anmerkungen: * Kaufpreis des Grundstücks und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten. | |

Vermietung

| | |
|---|--------------------|
| Vermietung zu Beginn der Betriebsphase* | |
| Durchschnittlich vermietete Fläche in % | 100,00% |
| Vermietungsgarantien | nicht erforderlich |
| Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2013 in TEUR | 1.093 |
| Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm | 117,57 |
| Durchschnittliche Mietvertragsdauer in Jahren | 11,00 |
| Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in % | 1,67% |
| Beurteilung der Vermietung | |
| <p>Die Fondsimmoblie Königshof ist zu 100% für 11 Jahre an das Jobcenter Dortmund vermietet, dessen Träger zu gleichen Teilen die Stadt Dortmund und die Agentur für Arbeit sind. Als staatliche Einrichtung verfügt das Jobcenter über die Bonität des Bundes. Die 940 Jobcentermitarbeiter waren bisher an vier verschiedenen Standorten tätig, von denen drei in der Fondsimmoblie zusammengelegt werden. Das Jobcenter verfügt nach 7,5 Jahren über ein Sonderkündigungsrecht für 10% der angemieteten Flächen. 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. 75% der prozentualen Indexänderung. Neben den Büroflächen mietet das Jobcenter 40 Tiefgaragenstellplätze an. Die verbleibenden 67 Stellplätze sollen bis zum 31. Dezember 2022 an die Derwald Immobilien GmbH & Co. KG vermietet werden.</p> <p>Das Objekt sollte aufgrund der Mietvertragsdauer und der hervorragenden Bonität der Mieterin langfristig sichere Einnahmen erzielen können.</p> | |
| Note | 1,70 |
| Anmerkungen: | |
| * Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten. | |

Finanzielle Einschätzung

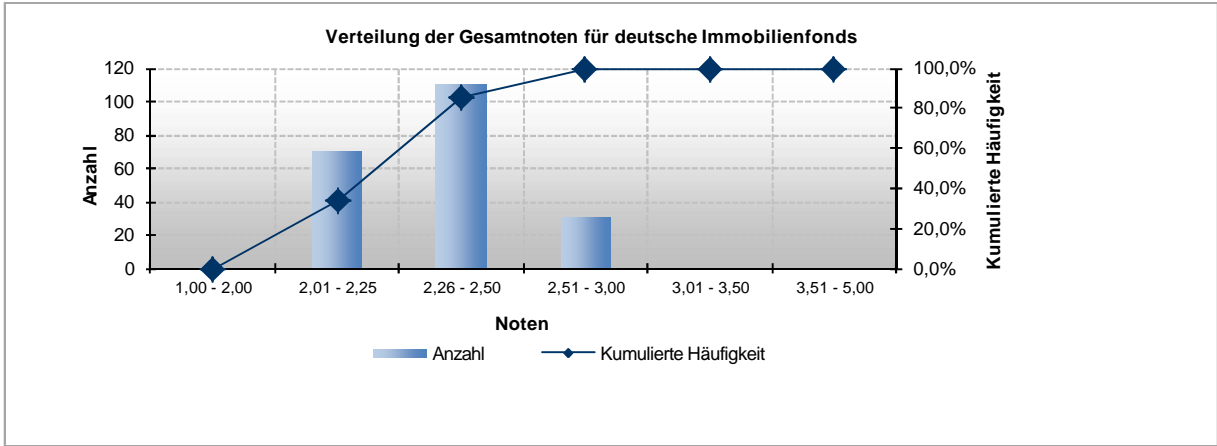
| | |
|--|---------|
| Erfolgskennzahlen | |
| Vermögenszuwachs der Anleger nach Steuern in % | 39,03% |
| Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren * | 10,00 |
| Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in % | 16,39% |
| Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals | 66,00% |
| Risikokennzahlen ** | |
| Eigenkapitalquote in % | 49,18% |
| Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen | 100,00% |
| Kostenkennzahlen ** | |
| Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen | 5,73% |
| Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen | 7,54% |
| Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)*** | 17,75% |
| <i>davon in der Investitionsphase</i> | 8,97% |
| <i>davon in der Betriebsphase***</i> | 8,78% |
| Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2022) | |
| durchschnittl. prospektierter Verkaufsfaktor | 14,36 |
| absolut in TEUR | 18.214 |
| in % des Kaufpreises | 109,53% |
| <i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i> | 7,63% |
| Note | 2,00 |
| 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 beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren. | |

Gesamtbeurteilung und Rating

Zusammenfassung

Der Fonds investiert in eine Büroimmobilie in Dortmund. Initiatorin ist die Buss Capital GmbH & Co. KG. Das Angebot ist solide konzipiert. Der Kaufpreis der Immobilie wurde durch ein Wertgutachten als marktgerecht bestätigt. Die Fondskosten liegen über dem Marktdurchschnitt. Die leicht überdurchschnittliche Eigenkapitalquote vermindert das Risiko für den Anleger. Die kumulierten Tilgungen und die Eigenkapitalquote des Fonds liegen nach zehn vollen Betriebsjahren im Marktdurchschnitt. Die Revitalisierungskosten bei der Veräußerung der Immobilie erscheinen konservativ angesetzt. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in Euro werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

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



| Noten und Rating | | | Rating der Beteiligung | |
|--------------------------|---------|-------------|------------------------|-----------------------|
| Qualitative Einschätzung | | | | |
| Initiator | (12,5%) | 2,00 | ★★★★★ | Sehr gut oder Top 10% |
| Fondskonzeption | (12,5%) | 2,50 | ★★★★★ | Gut |
| Objekt | (12,5%) | 2,50 | ★★★★★ | Platzierungsfähig |
| Vermietung | (12,5%) | 1,70 | ★★★ | Uninteressant |
| Finanzielle Einschätzung | (50,0%) | 2,00 | ★★ | Mangelhaft |
| Gesamtnote | | 2,09 | ★★★★★ | |

