

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH Mercatus IX



Mercatus IX Emissionsprospekt –
Angebot zur Beteiligung an Mercatus IX



Juli 2011

■ INITIATOR UND MANAGEMENT

Die fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH gehört zur 2002 gegründeten fairvesta-Unternehmensgruppe, die sich auf den Handel von Immobilien aus Sondersituationen wie Zwangsversteigerungen spezialisiert hat. fairvesta konnte bis dato zehn von ihr aufgelegte Fonds – darunter ein Private Placement – mit bzw. über dem geplanten Fondsvolumen schließen (fairvesta I, III und IV zum Teil Ratenzahlungen); zwei weitere Angebote befinden sich derzeit in der Platzierung. Die bisher geschlossenen Fonds (Juli 2011) erreichten dabei insgesamt ein Emissionsvolumen von rund 400 Millionen Euro. Damit zählt fairvesta zu den platzierungsstarken Anbietern im Markt. Der Leistungsbilanz 2009 zufolge hat fairvesta für die sechs aufgeführten Immobilien-Handelsfonds sowie ein Private Placement ein Immobilienportfolio mit einem Verkehrswert von rund 200 Millionen Euro aufgebaut. Bei einem Gesamt-Kaufpreis von rund 120 Millionen Euro konnte fairvesta die Objekte laut Leistungsbilanz durchschnittlich zu 59,96 Prozent der Verkehrswerte erwerben. Die reale Mietrendite für das Portfolio liegt bei 11,2 Prozent. Die Auszahlungen und Entnahmen wurden vertragskonform geleistet. In den Einzelbetrachtungen erreichten die Betriebsergebnisse unter Berücksichtigung der höheren steuerlichen Verlustzuweisungen zwar noch nicht die geplanten Werte, unter Berücksichtigung der (noch nicht realisierten) stillen Reserven weist die Leistungsbilanz jedoch für alle sechs Handelsfonds zweistellige Nettorenditen aus (zwischen 10,4 und 18,2 Prozent pro Jahr). Die sieben in der Leistungsbilanz aufgeführten Objekte wurden mit durchweg höheren Gewinnen weiter verkauft als prognostiziert. Im Juni 2011 teilte fairvesta zudem mit, dass fairvesta II mit einer Anlegerrendite von 12,37 Prozent pro Jahr für die letzten fünf Jahre ausbezahlt und aufgelöst wurde. Insgesamt sind die bisherigen Ergebnisse der fairvesta sehr überzeugend und belegen den Zugang der Unternehmensgruppe zu dem speziellen Marktsegment.

■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Der Fonds plant, ausschließlich Immobilien aus Sondersituationen wie Bankverwertungen oder Zwangsversteigerungen in Deutschland zu erwerben. Damit agiert fairvesta in einer Nische, die bereits bei den Vorgängerfonds erfolgreich für Investitionen genutzt wurde. Die Investitionsobjekte stehen zum Analysezeitpunkt noch nicht fest (Blind Pool). Für die Investition wurden aber geeignete Kriterien vertraglich verankert, deren Einhaltung vom Mittelverwendungskontrollleur überprüft werden. Sie sehen unter anderem vor, ausschließlich Immobilien unter dem 9,9-fachen der tatsächlichen Jahresnettokalnmiete bzw. zu unter 70 Prozent der Verkehrswerte zu erwerben. Zudem sollen die Objekte einen relativ geringen Reparaturstau aufweisen. Sehr positiv ist, dass vor jeder Investition ein Wertgutachten eines vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen vorliegen muss. Wenn ein Anlegerbeirat von der Gesellschaft errichtet wurde, werden ihm Unterlagen über die jeweiligen Objekte zur Zustimmung oder Ablehnung vorgelegt. So werden Anle-

ger über ein Gremium in die Investitionsentscheidungen einbezogen. Die fondsbedingten Kosten liegen mit rund 20 Prozent des Gesamtaufwands im oberen marktüblichen Bereich, sind jedoch auch durch den erhöhten Aufwand des Geschäftsmodells bedingt. Wie viele Immobilien die Gesellschaft erwerben kann, hängt auch davon ab, wie viel Kommanditkapital eingeworben wird. Eine Absicherung des Platzierungsrisikos durch eine Platzierungsgarantie oder eine Realisierungsschwelle wurde nicht vorgenommen. Zum Analysezeitpunkt waren nach Angaben der fairvesta bereits 26,5 Millionen Euro Eigenkapital platziert, so dass das Platzierungsrisiko nicht mehr gegeben ist.

■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Erträge sollen aus dem Handel und der Vermietung von Immobilien aus Sondersituationen generiert werden. Dabei ist der Einkauf der Objekte unter dem Verkehrswert und mit entsprechendem Entwicklungs- und Mietertragspotenzial bedeutend. Den Prospektangaben zufolge wurden 2010 in Deutschland Immobilien mit einem Verkehrswert von rund 13,6 Milliarden Euro zwangsversteigert. Die Kaufpreise lagen dabei für Objekte ab einer Million Euro Verkehrswert zwischen 50 und 70 Prozent des Verkehrswertes. In der Prognose wird ein Kaufpreis von durchschnittlich 65 Prozent der Verkehrswerte insofern realistisch angesetzt und durch die Ergebnisse der Vorläuferfonds untermauert. Veräußerungsgewinne, die nach einer geplanten Haltedauer von einem bis vier Jahren erzielt werden, sollen reinvestiert werden. Hierfür wurde den Berechnungen alle zwei Jahre ein Wechsel von 85 Prozent des Immobilienbestandes zu Grunde gelegt. Während der Haltedauer wurden Mieteinnahmen von 10,67 Prozent der Anschaffungskosten für das gesamte Portfolio unterstellt. Für die laufende Instandhaltung bzw. Revitalisierung wurden 6,5 Prozent der Mieteinnahmen also mindestens 0,69 Prozent des Mietertrags angenommen. Erforderlicher Sanierungs- oder Revitalisierungsbedarf bei dem Erwerb wird in den Verkehrswertgutachten ausgewiesen und müssen bereits beim Ankauf berücksichtigt werden. Ausschüttungen an die Anleger erfolgen gemäß gewählter Beteiligungsvariante und werden aus den laufenden Mieterträgen getätigt. In der Prognoserechnung wird die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von zwölf Millionen Euro in 2014 angenommen und im Folgejahr mit der Rückzahlung kalkuliert, laut Gesellschaftsvertrag ist Fremdkapital von bis zu 60 Prozent der Anschaffungskosten möglich. Mit der Aufnahme von Fremdmitteln könnte ein positiver Hebeleffekt verbunden sein, dem entsprechende Risiken entgegenstehen. Diese Möglichkeit der Fremdkapitalaufnahme war laut fairvesta auch bei den Vorgängerfonds gegeben, wurde jedoch in der Vergangenheit noch nie in Anspruch genommen. Insgesamt hängt der Erfolg des Fonds neben den allgemeinen Marktentwicklungen und der Qualität des Managements maßgeblich von der Auswahl und Verfügbarkeit der Immobilien und der Vermietungssituation ab. Zudem ist es entscheidend, ob es gelingt, die Immobilien mit dem entsprechenden zusätzlichen Handelsertrag zu veräußern. Bislang war das Handelsergebnis der Vorgängerfonds

besser als geplant. Das Angebot ist unternehmerisch geprägt und mit den entsprechenden Chancen und Risiken verbunden. Die Anleger haben die Wahl zwischen zwei Beteiligungsvarianten, die bestimmte gewinnunabhängige Entnahmen erlauben. Gegebenenfalls reduzieren diese den Ergebnisanteil der betreffenden Anleger und gehen, sofern der Mietertrag abzüglich Kosten nicht ausreichen würde, zu Lasten der Substanz des Fonds, was unter Umständen dazu führen würde, Teile der Entnahmen an den Fonds zurückzahlen zu müssen, was bislang jedoch noch nie der Fall war. Laut steuerlichem Konzept ist die Fondsgesellschaft gewerblich tätig. Anleger erzielen demnach Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

■ RECHTLICHES KONZEPT

Anleger beteiligen sich wie üblich an einer GmbH & Co. KG. Der Gesellschafts- und der Treuhandvertrag enthalten im Wesentlichen gängige Regelungen. Die Geschäftsführung ist vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Beschlüsse werden in der Regel im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst, ein testierter Jahresabschluss ist zwar nicht zwingend, jedoch wurden laut fairvesta bislang für alle Fonds die jeweiligen Jahresabschlüsse durch einen Wirtschaftsprüfer testiert. Die Haftung ist auf 30 Prozent der übernommenen Einlage reduziert. Der Fondsgesellschaft steht bei der Übertragung eines Anteils ein Vorkaufsrecht zu. Positiv zu beurteilen ist neben der Möglichkeit der Kündigung in bestimmten persönlichen Notlagen die geplante Errichtung eines Anlegerbeirates. Die externe Mittelverwendungskontrolle erstreckt sich zudem auf die gesamte Fondslaufzeit einschließlich Mittelfolgekontrolle.

■ INTERESSENKONSTELLATION

Die mit dem Initiator verflochtene Treuhänderin übt Stimmrechte der Treugeber nur nach ausdrücklicher Weisung aus. Mögliche Interessenkonflikte werden dadurch verringert. Die fairvesta Group AG erhält bei dem Kauf und Verkauf von Objekten drei Prozent des Kaufpreises, so dass ein Anreiz bestehen sollte, die Objekte zu einem möglichst hohen Preis zu verwerten. Daneben steht der persönlich haftenden Gesellschafterin nach dem Ausgleich etwaiger Verluste ein Vorabgewinn von 15 Prozent des Gewinns zu. Damit ist ein Anreiz geschaffen, die Entwicklung zu fördern. Die Erfolgsbeteiligung ist nicht an die Rückzahlung des Eigenkapitals und eine etwaige Mindestrendite für die Anleger gebunden, bei der Auflösung der fairvesta zweite Immobilienbeteiligungsgesellschaft wurde seitens fairvesta nach eigenen Angaben auf die Gewinnbeteiligung freiwillig verzichtet.

■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist branchenüblich aufgebaut, in Hinblick auf den Investitionsprozess im vorderen Prospektteil jedoch recht knapp aber klar, verständlich und nachvollziehbar formuliert. Die WP-geprüfte Leistungsbilanz 2009 liegt der G.U.B. vor.

STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

STÄRKEN/CHANCEN

- Platzierungsstarke Unternehmensgruppe
- Initiator im Bereich des Immobilienhandels etabliert
- Investitionsstrategie bei Vorläuferfonds umgesetzt
- Positive Ergebnisse bei den bisherigen Transaktionen
- Chance auf überdurchschnittliche Ergebnisse
- Investitionskriterien vertraglich fixiert
- Bau- und Fertigstellungsrisiken (außer Instandhaltung) vertraglich ausgeschlossen
- In Bezug zum Verkehrswert hohe Substanzquote durch günstigen Einkauf
- Anlegerbeirat vorgesehen
- Unabhängige Mittelverwendungskontrolle für die gesamte Fondslaufzeit vorgesehen

SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Konkrete Investitionsobjekte und Fondsvolumen stehen noch nicht fest (Blind Pool)
- Keine Platzierungsgarantie
- Fondskosten im oberen marktüblichen Bereich
- Generell unternehmerisches Risiko

EMISSIONSERFAHRUNG

PLATZIERTES EIGENKAPITAL¹: 400 Mio. EUR

ANZAHL DER FONDS^{1,2}: 11

¹ Angaben für die fairvesta-Unternehmensgruppe, darunter ein Private Placement (Juli 2011)

² Inkl. des vorliegenden Angebotes



Unternehmenssitz der fairvesta-Unternehmensgruppe

DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

| | |
|--|------------------|
| INITIATOR UND MANAGEMENT (30 %) | Punkte 81 +++ |
| INVESTITION UND FINANZIERUNG (20 %) | Punkte 78 ++ |
| WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT (20 %) | Punkte 75 ++ |
| RECHTLICHES KONZEPT (10 %) | Punkte 83 +++ |
| INTERESSENKONSTELLATION (10 %) | Punkte 80 ++ |
| PROSPEKT UND DOKUMENTATION (10 %) | Punkte 81 +++ |
| GESAMT (100 %) | Punkte 79 |



DAS FAZIT

Die 2002 gegründete fairvesta-Unternehmensgruppe hat sich erfolgreich im Markt der Immobilien-Handelsfonds etabliert. Für die bis Juli 2011 platzierten Angebote konnten 400 Millionen Euro Eigenkapital eingeworben werden. Bei den in der Leistungsbilanz 2009 aufgeführten sechs Immobilien-Handelsfonds und einem Private Placement wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von rund 200 Millionen Euro erworben. Der Einkauf zu durchschnittlich 59,96 Prozent der Verkehrswerte belegt, dass fairvesta über den Zugang zu dem speziellen Markt verfügt und die Fondsstrategie erfolgreich umsetzen kann. Bei

den bereits veräußerten Immobilien wurden beachtliche Renditen für die Anleger erzielt. Hinsichtlich der geplanten Investitionen für das Blind-Pool-Angebot wurden geeignete Kriterien vertraglich verankert, deren Einhaltung bei der Mittelfreigabe kontrolliert werden. Der Fonds agiert in einem Nischenmarkt und das Angebot ist unternehmerisch geprägt. Den damit verbundenen Risiken stehen jedoch Chancen auf überdurchschnittliche Ergebnisse gegenüber.

KENNZAHLEN¹

| | |
|--|---------|
| Eigenkapital inkl. Abwicklungsgebühr^{2,3}: | 100,0 % |
| Investition und Liquiditätsreserve²: | 79,2 % |
| Fondsbedingte Kosten inkl. Abwicklungsgebühr²: | 20,0 % |
| Nicht abzugsfähige Vorsteuer: | 0,8 % |

¹ Bei einem angenommenen Platzierungskapital von 40 Millionen Euro (ohne Abwicklungsgebühr)

² Verhältnis zum Gesamtaufwand

³ Die Aufnahme von Fremdkapital ist möglich.

ECKDATEN

| | |
|---|--|
| Branche: | Immobilien |
| Fondsobjekte: | Immobilien aus wirtschaftlichen Sondersituationen (Blind Pool) |
| Geplantes Gesamtvolumen¹: | 41.999.950 Euro |
| Geplantes Eigenkapital¹: | 41.999.950 Euro (Erhöhung auf bis zu 80 Millionen Euro zzgl. Abwicklungsgebühr möglich) |
| Produktvarianten: | <p>ESTATE Cash Flex Einmalanlage mit gewinnunabhängigem Entnahmerecht</p> <p>Mindestbeteiligung: 10.000 Euro Abwicklungsgebühr: Fünf Prozent Mindestlaufzeit: Zehn Kalenderjahre Entnahmerechte: Gewinnunabhängig</p> <p>01.-08. Jahr: 1 - 6,5 Prozent p. a. 09.-11. Jahr: 1 - 7,5 Prozent p. a. 12.-14. Jahr: 1 - 8,5 Prozent p. a. 15.-17. Jahr: 1 - 9,5 Prozent p. a. 18.-20. Jahr: 1 - 10,5 Prozent p. a. ab 21. Jahr: 1 - 11,5 Prozent p. a.</p> <p>ESTATE Short Cash Einmalanlage ohne Entnahmerecht in den ersten fünf Jahren</p> <p>Mindestbeteiligung: 15.000 Euro Abwicklungsgebühr: Fünf Prozent Mindestlaufzeit: Fünf Kalenderjahre Entnahmerechte: 01.-05. Jahr: ohne Entnahmerechte 06.-08. Jahr: 1 - 6,5 Prozent p. a. 09.-11. Jahr: 1 - 7,5 Prozent p. a. 12.-14. Jahr: 1 - 8,5 Prozent p. a. 15.-17. Jahr: 1 - 9,5 Prozent p. a. 18.-20. Jahr: 1 - 10,5 Prozent p. a. ab 21. Jahr: 1 - 11,5 Prozent p. a.</p> |
| Dauer der Gesellschaft: | Unbestimmt; Kündigung je nach Produktvariante nach fünf bzw. zehn Kalenderjahren möglich, jährliche Verlängerung durch Kunden möglich |

¹ Inkl. Abwicklungsgebühr

GEWICHTUNG

In Abweichung zur Normalgewichtung (siehe Rückseite): Auf Grund des Blind-Pool-Konzeptes und des für solche Investitionen notwendigen speziellen Know-hows: Höhere Gewichtung Initiator und Management (30 Prozent); geringere Gewichtung Investition und Finanzierung (20 Prozent).

DAS ANGEBOT

Anleger beteiligen sich direkt oder mittelbar über die Treuhänderin fairvesta Treuhand GmbH an der fairvesta Mercatus IX GmbH & Co. KG, beide Tübingen. Die Fondsgesellschaft plant, Immobilien aus Zwangsversteigerungen oder aus Bankverwertungen im Vorwege einer Zwangsversteigerung oder direkt vom Eigentümer zu erwerben und nach einer relativ kurzen Halte-dauer und entsprechendem Vermietungszeitraum wieder zu veräußern. Die Objekte sollen unter den Verkehrswerten gekauft werden und über überdurchschnittliche stille Reserven verfügen, um sie gewinnbringend nach ca. drei Jahren weiter zu veräußern.

Anleger haben die Möglichkeit, zwischen zwei Produktvarianten (ESTATE Cash Flex und ESTATE Short Cash) zu wählen. Mit der Mittelverwendungskontrolle ist die Hoffmann GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Reutlingen, beauftragt. Anbieterin ist die fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH, Tübingen. Die fairvesta Group AG wurde durch einen Dienstleistungsvertrag der An- und Verkauf der Immobilien und die Verwaltung des Immobilienvermögens übertragen.

DER ANBIETER

fairvesta Geschäftsführungsgesellschaft mbH

Konrad-Adenauer-Str. 15
72072 Tübingen
Telefon: 0 70 71 / 36 65 - 10 0
Telefax: 0 70 71 / 36 65 - 77
Internet: www.fairvesta.de

| | |
|---------------------------------------|---|
| Sitz: | Tübingen |
| Gründungsjahr: | 2009 |
| Stammkapital: | 25.000 Euro |
| Gesellschafter: | fairvesta Group AG |
| Geschäftsführer: | Hermann Geiger |
| Gründungsjahr der Unternehmensgruppe: | 2002 |
| Stammkapital fairvesta Group AG: | 1.000.000 Euro |
| Wesentliche verbundene Unternehmen: | fairvesta International GmbH fairvesta Treuhand GmbH |

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen: Verkaufsprospekt vom 23. März 2011 (Datum der Veröffentlichung: 15. April 2011), Leistungsbilanz 2009 (30. Oktober 2010), weitere Unterlagen sowie Antworten auf Fragen der G.U.B.

Analysedatum: 20. Juli 2011

G.U.B.

Gesellschaft für Unternehmensanalyse und
Beteiligungsmanagement mbH
Stresemannstraße 163
22769 Hamburg
Telefon: (0 40) 5 14 44-160
Telefax: (0 40) 5 14 44-180
Internet: www.gub-analyse.de
E-Mail: info@gub-analyse.de

DIE G.U.B.-BEWERTUNGSSTUFEN

| | | |
|--------|-------------|-----|
| 81 bis | 100 Punkte: | +++ |
| 61 bis | 80 Punkte: | ++ |
| 41 bis | 60 Punkte: | + |
| 0 bis | 40 Punkte: | - |

DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

| | |
|------|------------------------------|
| 20 % | Initiator und Management |
| 30 % | Investition und Finanzierung |
| 20 % | Wirtschaftliches Konzept |
| 10 % | Rechtliches Konzept |
| 10 % | Interessenkonstellation |
| 10 % | Prospekt und Dokumentation |

WICHTIGE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE

- Die G.U.B. analysiert und beurteilt seit 1973 geschlossene Fonds und weitere Angebote des privaten Kapitalmarktes. Die Analyse erfolgt nach der von der G.U.B. entwickelten, eigenen Analysesystematik. Die G.U.B.-Analyse stellt keine Anlageempfehlung dar, sondern ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf den in der Analyse jeweils im Einzelnen aufgeführten Informationsquellen sowie auf den der G.U.B. zum Analysezeitpunkt vorliegenden allgemeinen Marktinformationen. Nach Paragraph 13 Verkaufs-prospektgesetz i.V.m. § 44 Absatz 1 Börsengesetz besteht eine Haftung der Prospektverantwortlichen bei einem fehlerhaften Prospekt nur innerhalb von sechs Monaten nach der Veröffentlichung des Prospekts. Die G.U.B.-Analyse erfolgt unabhängig davon, ob dieser Zeitraum zum Zeitpunkt der Analyse bereits verstrichen ist oder innerhalb des weiteren Platzierungszeitraums der Vermögensanlage voraussichtlich verstreichen wird. Soweit nicht ausdrücklich anderweitig vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlage-Objekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt.
- Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt nicht. Zu diesem Zweck werden von vielen Anbietern bei Wirtschaftsprüfern Prospektgutachten nach dem einheitlichen Standard IDW S 4 in Auftrag gegeben. Diese Gutachten dürfen in der Regel aus rechtlichen Gründen in der Analyse nicht erwähnt werden. Interessierte Anleger sollten daher vor einer Beteiligung selbst beim Anbieter erfragen, ob ein solches Gutachten vorliegt.
- Die Beurteilung durch die G.U.B. erfolgt ohne Haftungsobligo und entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.
- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die Beurteilung durch die G.U.B. bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Angebot ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.