

Vorstellung Fondsprojekt DFH 98 - Vodafone Campus Düsseldorf

Immobilienprojekte / Portfoliomanagement
Sommersemester 2017

Dozenten:

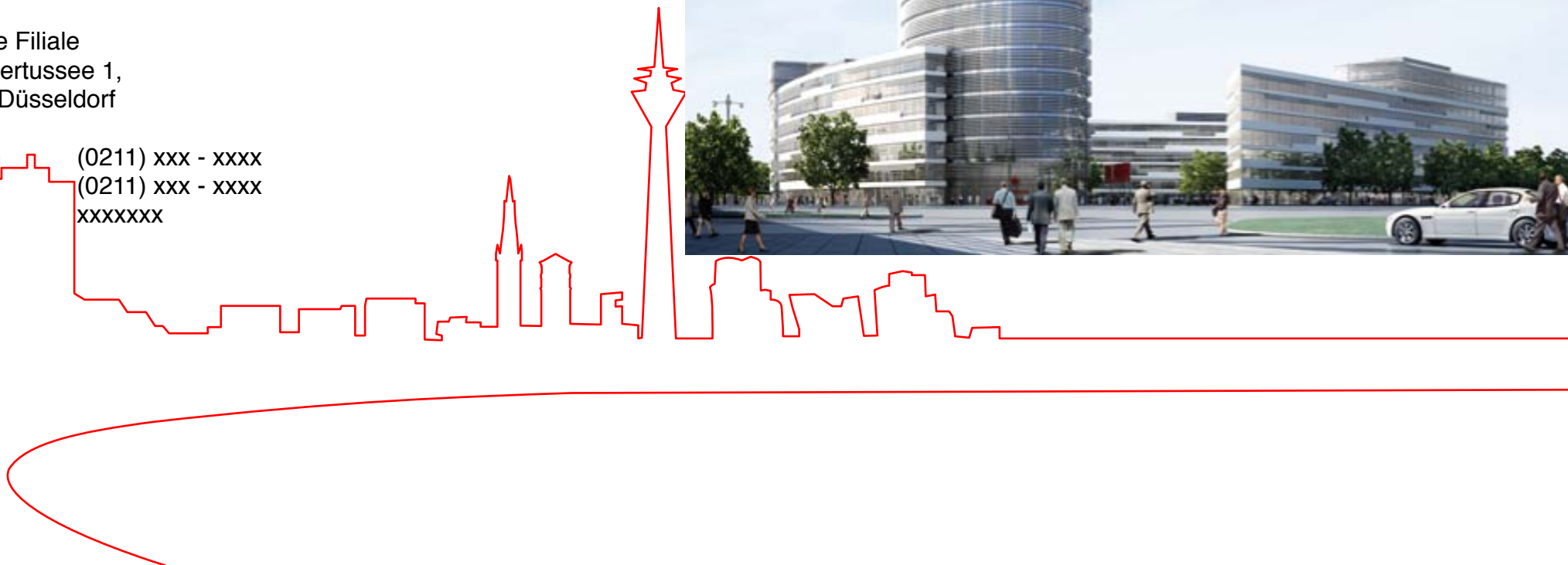
Hendrik König, Prof. Dr. Georg Schmidt

Prüfling:

Dario Dzamastagic, xxxxx

Mediale Filiale
Am Albertussee 1,
40549 Düsseldorf

Telefon (0211) xxx - xxxx
Telefax (0211) xxx - xxxx
E-Mail xxxxxxxx



Rahmenbedingungen 2011

Eurokrise Griechenland, Irland und Portugal beantragen Hilfe aus ESFM (Euro-Rettungsschirm)

massiver Abzug von Geldern aus „riskanten“ Assetklassen, Suche nach sicherem Hafen (Sachwerte, Spareinlagen)

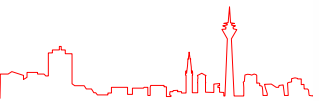
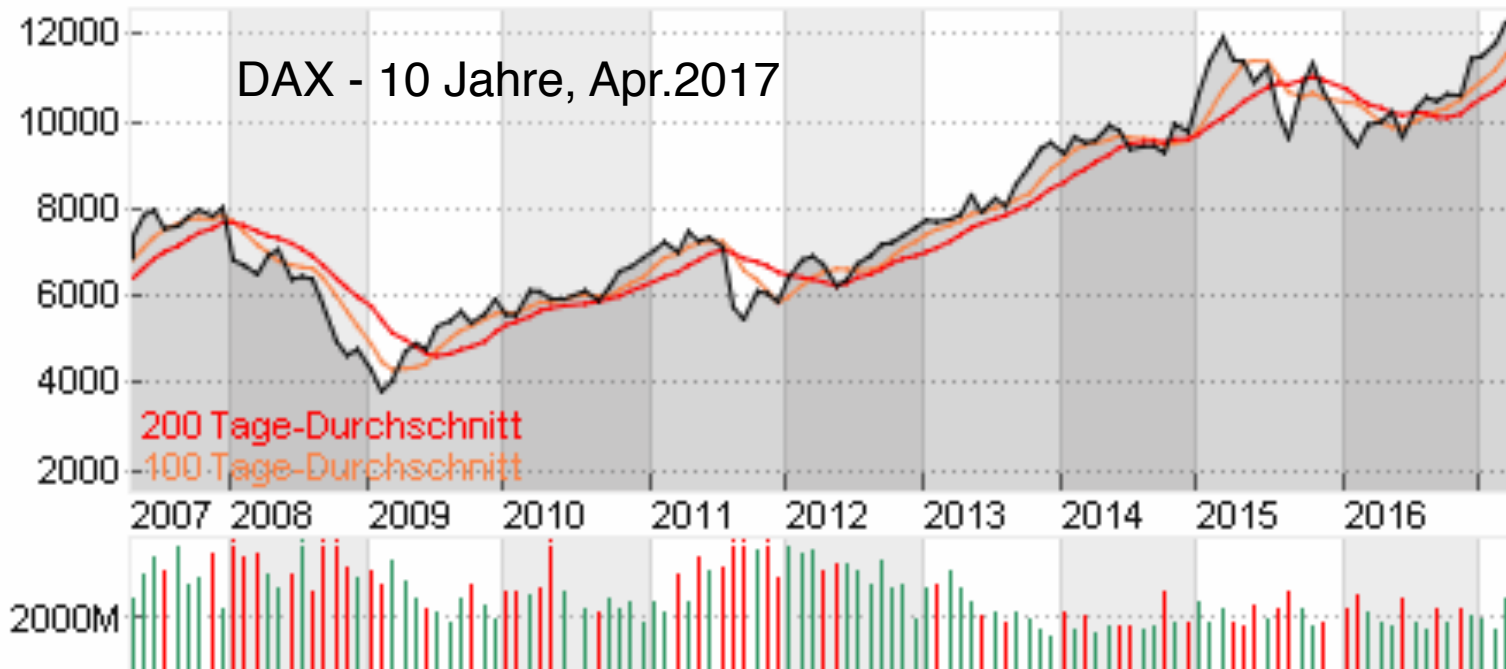
Vertrauenskrise vor allem im grauen Markt

geringe Transparenz geringere Regulierung

Investitionsbereitschaft gering

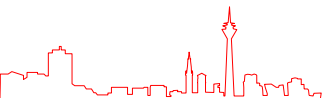
schlechtes Management, hohe Gebühren trotz schlechter Phasen, keine genauen Prognosen,

Leitzins der EZB 2011 bei 1,0 %, Garantiezins der Versicherungen 2,25 %, Verzinsung Basis-Sparen SSKD 0,6 %



Kennzahlen und Eckdaten

Branche	Immobilien Deutschland, geschlossene Immobilienfonds
Investitionsobjekt	Bürokomplex Düsseldorf (Teilmarkt linke Rheinseite), Ferdinand Braun Platz 1 in 40594 Düsseldorf
Grundstücksfläche	28.856 qm
Mietfläche	111.117 qm (109.252 Büroobjekte, 1.865 KiTa, 2232 PKW- Stellplätze und 245 Fahrrad-Stellplätze
Fertigstellung	Dezember 2012
Miete	18.167.550 €/ p.a., Staffelmietvertrag (s. Rendite)
Mieter	Vodafone D2 GmbH zu 100%
Mietdauer	20 Jahre plus 2x fünf Jahre Verlängerungsoption seitens Mieter
Kündigung	erstmalig möglich zum 31.12.2024 (mit 6 monatiger Kündigungsfrist seitens Mieter)
Investitionsvolumen	354.999.500 € davon 226.999.500 € (ca. 64 %) Eigenkapital sowie 6 Mio. € Liquiditätsreserve Rest: langfristig-finanziertes Fremdkapital zu durchschnittlich 5,3% p.a. rund 122 Mio € endfällige Tilgung
Auszahlungen	2011-2012: 3,75 %; 2013-2024: 5,5 %; Verkauf: 104,3 % (geplant) -> Gesamtrückfluss 172,5 %
Mindestanlage und Kosten	10.000,- €, 5% Agio, 7-8 % Provision, 0,27% p.a. Verwaltungskosten
Beteiligungsform	Erwerb Anteile an DFH 98 Beteiligungs- GmbH & Co. KG sowie Treuhandvertrag



Mietobjekt + Standort

Düsseldorf Bürostandort Heerdt Wachstum prognostiziert ca. 2-4%
Wertsteigerung pro Jahr.

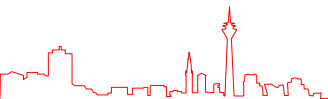
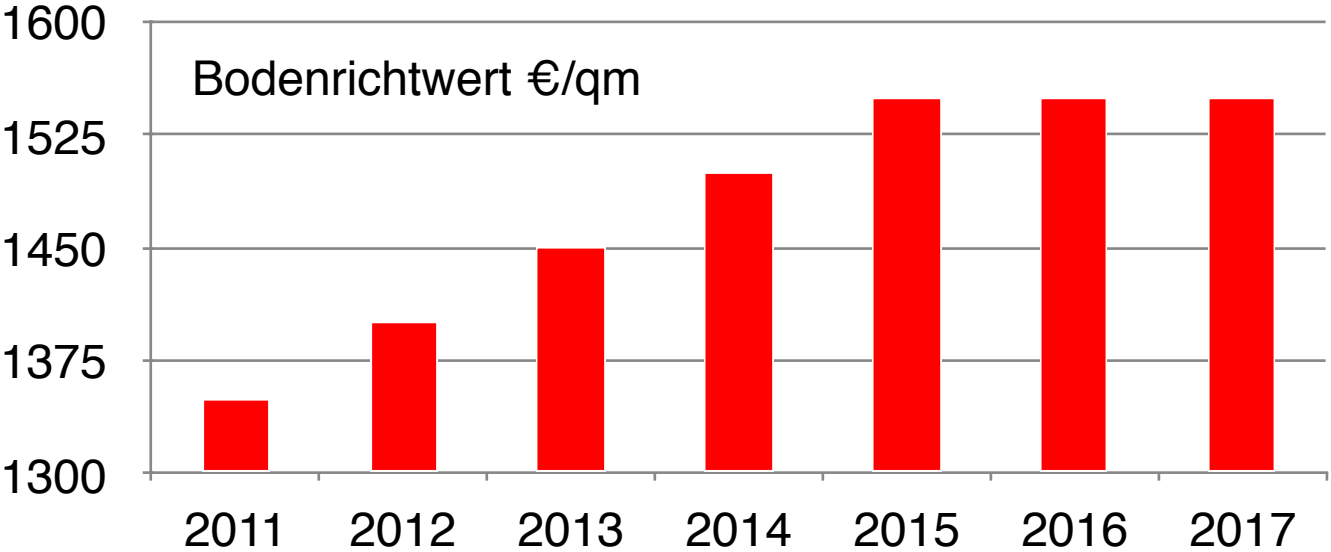
Jedoch Vodafone Campus einzigartiges, sehr großes Objekt

Am Ende der Laufzeit sollen 104,3 % aus dem Kaufpreiserlös an die Investoren
zurück fließen, dies erscheint realistisch ca. 355 Mio zu ca. 370 Mio € (inkl. FK)

Allein die Wertsteigerung des Bodens beträgt ca. 5.770.000 € in 7 Jahren

benötigt, für die 4,3 %ige Steigerung des EK's, werden ca. 9,761 Mio. €

Mietvergleich Region: überdurchschnittlich



Mitte 2011 erste Zeichnungen der Privatanleger

kurz darauf Bekanntgabe: der Tower wird (einzeln) an einen institutionellen Anleger verkauft.

15.12.2012 Übergabe an Vodafone D2 GmbH

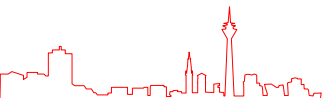
31.08.2013 mehrheitliche Zustimmung zur Realteilung.

Grund: nicht ausreichendes Eigenkapital.

Privatanleger fühlten sich übergangen. Jedoch kaum Auswirkungen auf die laufende Rendite.
Nur so konnte Projekt zeitnah und effektiv realisiert werden

Für 2013 zeitanteilige Auszahlung ab 01.09.2013. Anleger erhielten für das Jahr 2013 1,83%
anstatt 5,5%

Seitdem planmäßige Auszahlungen



Analyse Vodafone D2 GmbH

Creditreform Bonitätsindex beträgt 248 (gute Bonität).

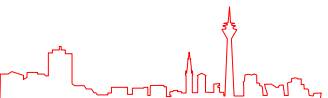
100 %ige Tochter der Vodafone Group.

Die Vodafone Group benötigt die Vodafone D2 GmbH um im hart umkämpften Markt Deutschland, Marktanteile zu halten bzw. ausbauen zu können.

Vodafone Deutschland bietet Mobilfunk und Festnetz sowie Internet und Breitband-Datendienste für Geschäfts- und Privatkunden an.

ca. 13.000 Mitarbeiter, ca. 38 Mio. Kunden und einem Umsatz (2011) i.H.v 9 Mrd. €, in Deutschland Mit-führend in sämtlichen Diensten rund um Telekommunikation.

Da der VodafoneCampus die Deutschland Zentrale der Vodafone Group ist und ca. 5000 Angestellte dort arbeiten, ist dies ein klares Bekenntnis zum Standort Düsseldorf



Düsseldorf ist wirtschaftlich schuldenfrei, ideale Voraussetzung für Bereitstellung guter Infrastruktur und Gestaltungsspielräume für Unternehmen, Menschen und Investoren

1.500 Unternehmen, 24.000 Arbeitsplätze führender Standort für Informations- u. Kommunikationsbranche

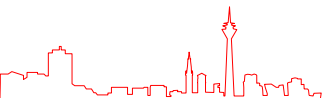
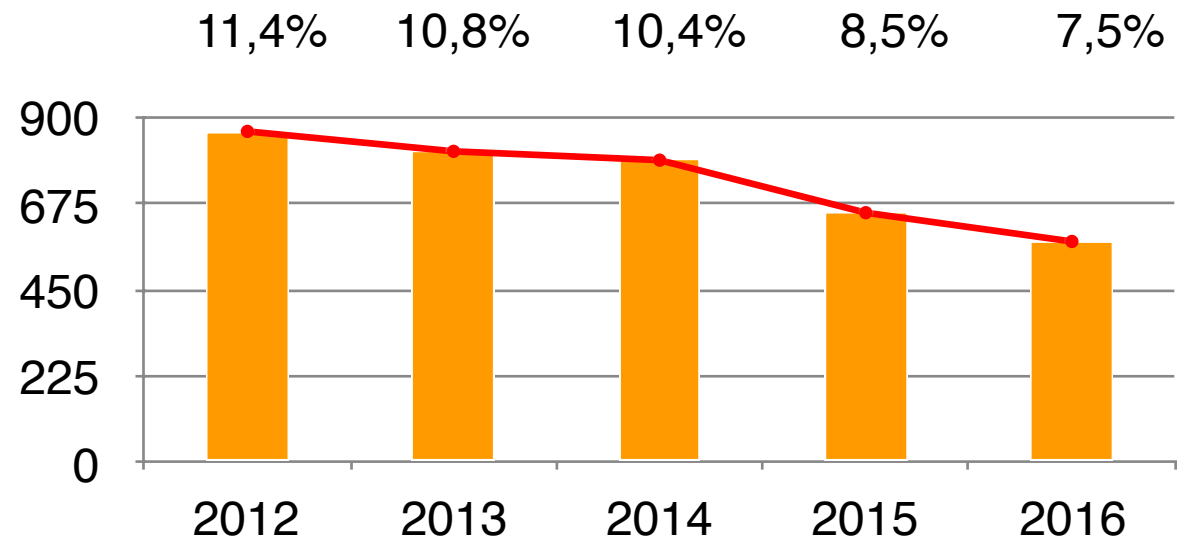
Bürovermietungsmarktberichte lassen folgendes erkennen:

sinkende Renditen = steigende Kaufpreise, steigende Mieten trotz steigendem Angebot, schrumpfende Leerstandsquoten

Das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage ist innerhalb von 5 Jahren um 40 % gesunken

Dies zeigt eindrucksvoll die Attraktivität Düsseldorfs und die Veränderung des Marktes

Leerstand in 1000qm sowie in Prozent



Stärken

Mieter hervorragender Bonität
hohe Rendite, langfristig gesicherte FK Kosten
attraktive Lage, etabliertes Emissionshaus

Chancen

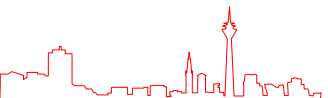
Steigerung des Immobilienwertes
Düsseldorf EU Hauptsitz Vodafone?
wesentliche Mietsteigerungen nach 2024
verhandelbar

Schwächen

Anker Mieter, endfällige Darlehen
hohe Unsicherheit über Verkauf in Gänze Ende 2024,
optimistische Inflationserwartung (2,25 %p.a.)
langer Prognose-Zeitraum aller Merkmale
Bei Ausfall / Wegfall Mieter ggf. lange Zeit für
komplette Wiedervermietung
kein vorzeitiger Verkauf der Anteile möglich

Risiken

Standort Risiken, Wirtschaftslage / Immobilienmarkt
in 2024
hohes Objektvolumen schränkt Kreis potentieller
Erwerber ein



Was spricht dagegen?

Institutioneller Anleger erwarb den Tower, Gebäude A sowie Tiefgarage und Parkhaus (Filetstück des Bürokomplexes), Privatanleger bleiben „nur“ Kindertagesstätte, sowie weitere Nebengebäude (Bürogebäude) und Nutzungsrechte

Hohe Unsicherheit darüber, ob eine Veräußerung des gesamten Komplexes, wie prognostiziert, möglich ist.

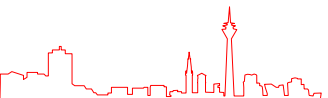
Hohe Unsicherheit darüber, ob eine Drittverwendung, erfolgreich ist.

Kaufpreisfaktor beträgt 16,93, die Jahresmiete in 2024 wird auf 23,2 Mio. € geschätzt (Preisteigerung 2,25 % p.a.)

wer wird/ kann das zahlen? Was gibt der Markt in 2024 her?

keine Möglichkeit der vorzeitigen Veräußerung oder Beleihung

kaum reales Mitspracherecht



Was spricht dafür?

Garantie der DFH 98 für Kunden der Stadtparkasse Düsseldorf für den Fall der Rückabwicklung: 105 % der geleisteten Einlagen (Einlage + 5 % Agio)

Vodafone selbst ist mit 12 Mio €, am Fonds, beteiligt

langjähriger Mietvertrag, Inflationsgeschützt

Top Mieter Vodafone D2 GmbH

Energieeffizientes Gebäude nach Green-Building Standard

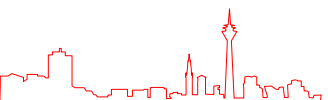
hohe Liquiditätsreserve, sowie vergleichsweise geringe Verschuldung

Erfahrener Partner mit, bis dato, 57 erfolgreich emittierten Publikumsfonds

Top Lage mit hoher Chance auf weiterhin positiver Marktentwicklung (steigende Mieten und Kaufpreise)

Hohe laufende Rendite (vergleiche andere Immobilieninvestments)

geringer Aufwand, bequem



Quellenverzeichnis

Archiv Stadtparkasse Düsseldorf (Vertriebsmaterial, Werbeschreiben, Korrespondenz und sonst. Dokumente)

Vertriebsmaterial DFH 98 (Fondsprospekt, Vermögensanlagen-Informationsblatt)

Colliers International Marktbericht (Büroimmobilien) Düsseldorf 2016/2017

scope Ratingbericht DFH - Beteiligungsangebot 98 vom 29.06.2011

Information und Technik Nordrhein Westfalen, Bundesagentur für Arbeit, Stadt Düsseldorf, infas Geodaten

G.U.B.-Analyse; DFH AG DFH Immobilienfonds 98 Vodafone Campus Düsseldorf, Juli 2011

BWEquity - Fondscontrolling Information: DFH Immobilienfonds 98 Vodafone Campus Düsseldorf Stand 08.07.2016

www.s-investor.de

www.boris.nrw.de

