

IN DIESER  
AUSGABE:

H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 2

Objekt „Sicherheit“ Behördenzentrum Frankfurt/Main 2

Objekt „Emotion“ Einkaufszentrum—Das Schloss/Berlin 3

Objekt „Chance“ Bahnhofspassagen Potsdam 3

Neue Flexibilität bei Beteiligungen— Das Flex-Cash-Konzept 4

## Ausländer entdecken deutsche Immobilienmärkte !

Es vergeht derzeit kaum ein Tag, ohne dass die Finanzpresse von einem stattlichen Immobiliendeal eines ausländischen Investors in Deutschland berichtet. Diese internationalen Investoren sind überzeugt, dass das derzeitige Preisniveau an den meisten deutschen Standorten für einen langfristigen Einstieg ideal geeignet ist. An den meisten deutschen Privatanlegern geht diese Entwicklung aber derzeit noch weitestgehend vorbei.

Die wichtigsten Parameter für die deutschen Immobilienmärkte deuten aktuell nach oben. In den fünf Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurde nach Angaben der Experten von **Atisreal** im Jahr 2005 das Rekordvolumen von 8,6 (2005: 5,2) Mrd. € investiert. „Wir erwarten, dass auch in diesem Jahr mindestens dieses Volumen wieder erreicht wird“ sagt Atisreal-Chef Peter Rösler in einem Interview mit dem Handelsblatt.

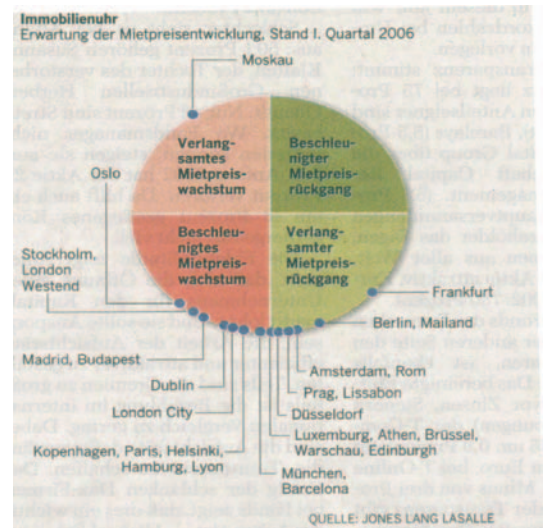
Nachdem in der ersten Phase vor allem große Wohnungsportfolien im Interesse der Investoren standen, haben aktuell in diesem Bereich die Preise wieder deutlich angezogen. Mittlerweile richtet sich daher der Fokus auch wieder stärker als bisher auf **Gewerbeobjekte**.

Die meisten Immobilienberater am Markt gehen indes davon aus, dass ausländische Investoren die treibenden Kräfte dieser Entwicklung sind. Sie haben am schnellsten auf die Tatsache reagiert, dass Analysten die zunehmenden Mietgesuche und Neuvermietungen trotz gestiegenem Leerstand als Zeichen für ein rasches Ende der Krise deuten.

Besonderes Interesse zeigen die ausländischen Investoren aktuell am Standort Frankfurt. Die Immobilienexperten von **CB Richard Ellis**

(**CBRE**) melden dort ein Rekordinvestitionsvolumen von drei Mrd. € in 2005 (2004: 1,2 Mrd. €). Gerade ausländische Investoren nutzen die aktuell niedrigen Zinsen, um am internationalsten und volatilsten deutschen Immobilienstandort zu investieren.

Im Gegensatz zu den großen internationalen



Playern tun sich die deutschen Privatanleger mit Immobilienanlagen im eigenen Land derzeit eher schwer. Dies ist einerseits begründet in den negativen Erfahrungen der Vergangenheit, vor allem mit steuerindizierten Anlagen im Osten der Republik. Andererseits ist dieses Investitionsverhalten aber auch ein Ausdruck des Eigenbildes, das die Deutschen aktuell von ihrem Land und seinen Zukunftschancen haben.

Es ist sicherlich sinnvoll, zukünftig der eher sachlichen Betrachtungsweise der ausländischen Investoren zu folgen, die den deutschen Immobilienmarkt aktuell als Markt mit einem niedrigen Einstiegsniveau und guten Rahmenbedingungen von Seiten der Infrastruktur und gesamtwirtschaftlichen Lage her sehen.

# H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 - Sicherheit \* Emotion \* Chance

„Endlich wieder ein überzeugender Deutschland-Immobilienfonds“ so lautet das Fazit des bekannt kritischen Analysemagazins „fondstelegramm“ zum H.F.S. Deutschland 10. Auch der Journalist **Dr. Leo Fischer**, der u.a. für „Die Welt“ schreibt, sieht im H.F.S. Deutschland 10 einen „ersten Lichtblick“ bei den Fonds mit Objekten in Deutschland nach langen Jahren mit niedrigen Renditen und hohem Risiko.

Besonders gelungen scheint

bei diesem Investment die breite Streuung des Immobilienportfolios auf unterschiedliche Standorte, Nutzungsarten und Mieter. Durch diese breite Diversifikation versucht der Initiator den Fonds gegen die Schwankungen der einzelnen Teilmärkte zu schützen.

**Auf den nachfolgenden Seiten stellen wir die Investitionsobjekte des Fonds sowie die wichtigsten Rahmendaten zu Ihrer Information ausführlich dar.**

Fonds-Checkliste	
H.F.S. - Deutschland 10 „Das Schloß“	
Zielmarkt	3 Immobilien: Berlin, Frankfurt, Potsdam
Fondsvolumen	661,903 Mio. €
Anteil Eigenkapital	24,75 %
Mindestbeteiligung	10.000 €
Platzierungsgarantie	ja, per 31.12.2006
Agio	5,0 %
Ausschüttung lt. Initiator	6,0-7,0 %
Break-even inkl. Steuern	2027
Scope-Berechnungen	
Weichkosten zu Fondsvol. exkl./inkl. Agio	5,74/8,02 %
Weichkosten zu Eigenkap. exkl./inkl. Agio	11,59/15,80 %
Rendite vor/nach Steuern	7,1/6,6 %
High-Case-Rendite vor/nach Steuern	8,7/7,9 %
Low-Case-Rendite vor/nach Steuern	3,7/3,5 %
Chancenpotential	BB (leicht erhöht)
Risikopotential	AA (sehr gering)
Scope-Rating	BBB (erhöht)
Fondstelegramm-Wertung	Kosten gut kalkulierbar, überzeugender Deutschland-Fonds
TKL-Note Initiator	2,25
TKL-Note Fonds	2,11
TKL-Gesamtwertung	★★★★★
Fonds & Co.-Urteil*	sehr gut
Kontakt	www.hfs.de

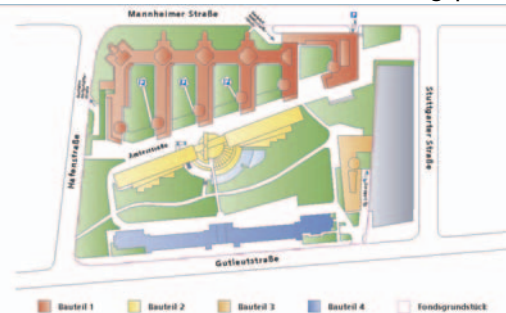
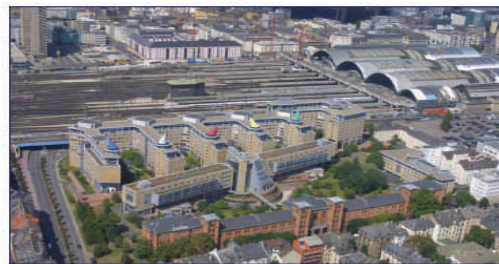
\*bezogen auf die Risikoklasse Quelle „Fonds & Co.02/2006

## Objekt „Sicherheit“ -Behördenzentrum Frankfurt/Main

In unmittelbarer Nachbarschaft zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Deutschlands, dem **Frankfurter Hauptbahnhof**, liegt das sehr ansprechend gestaltete 11-geschossige Gebäudeensemble mit einer Gesamtmietfläche von **über 88.000 m<sup>2</sup>**. Das

ze in einer Tiefgarage vorhanden.

Die Bauteile 1-3 wurden in den Jahren 1993/1994 errichtet und optisch sehr ansprechend an den bereits um 1880 erstellten Bauteil 4 angepasst. Der historische Bauteil 4 wurde in den Jahren 1981-2005 mehrfach umgebaut und renoviert und erfüllt heute alle Anforderungen an moderne Büroflächen.



Objekt befindet sich auf einem Eigentums-Grundstück mit einer Gesamtfläche von insgesamt 43.371 m<sup>2</sup> und besteht aus insgesamt vier Bauteilen. Neben der hervorragenden Anbindung an den Nah- und Fernverkehr sind 448 Stellplätze

Das Objekt ist bis **zum Jahr 2034 an das Land Hessen vermietet**. Die Mieten sind voll wertgesichert, d.h. sie werden zu 100% an die Entwicklung der Inflationsrate angepasst.

Die Objekte beheimaten die Frankfurter Finanzämter I-V, das

Amt für Straßen- und Verkehrswesen, das Umweltamt, eine Polizeidirektion und das Hessische Baumanagement.

Mit einem Anteil an der Gesamtmietfläche des Fonds von über 45% und der langfristigen und voll inflationsgeschützten Vermietung an die öffentliche Hand stellt dieses Objekt den **Sicherheitsanker** im Immobilienportfolio des Fonds dar.



„2006 wird für Deutschland ein Jahr der Immobilie“.

FAZ, 27.01.2006

## Objekt „Emotion“ - Einkaufszentrum „Das Schloss“ Berlin

Die Schlossstraße in Berlin/Steglitz, ist gemäß einer aktuellen Studie vom Immobilienunternehmen **Angevelt** nach Berlin City West/ (Tauentzienstraße/Kurfürstendamm) und City Ost (Alexanderplatz) die Lage Berlins, in der die höchsten Einzelhandelsmieten gezahlt werden.

**Hier liegt die sicherlich interessanteste Immobilie des Fonds, ein völlig neu konzipiertes Einkaufszentrum mit über 90 Shops auf vier Etagen.**



Das insgesamt achtgeschossige Objekt besitzt zur Schloss- und Grunewaldstraße eine hochwertige Sandsteinfassade und integriert dazwischen das unter Denkmalschutz stehende historische Rathaus von Steglitz mit ansprechender Fassade aus rotem Backstein.

Das Objekt verfügt über ca. 35.548 qm Einzelhandelsflächen sowie über ca. 12.573 qm Büro- und Dienstleistungsflächen. Weiterhin gehören zum Ensemble zwei Wohngebäude mit 98 Wohnungen. Für die Besucher des Einkaufszentrums stehen 598 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Das Objekt ist bis auf wenige Lager- und Werbeflächen voll vermietet. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt ca. 9 Jahre. Durch die vielen einzelnen Shops finden wir im Objekt einen breiten Mietermix mit namhaftem Magnetmietern wie Media Markt,



H&M, Douglas und Rewe.

Neue Maßstäbe setzt vor allem aber der Innenraum des Zentrums. Dort werfen riesige Projektoren einen klaren Sternenhimmel oder – je nachdem was gewünscht wird - eine farbenreiche Unterwasserwelt oder auch Weltall-Szenen an die Decke.

**Das Objekt bietet dem Besucher somit ein einzigartiges Einkaufserlebnis in bester Lage Berlins mit optimaler verkehrsmäßiger Anbindung.**

## Objekt „Chance“ - Bahnhofspassagen Potsdam

Das dritte Objekt des Fonds liegt in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Das Gebäudeensemble mit insgesamt sechs oberirdischen Geschossen umfasst den Hauptbahnhof der Stadt.

Das Objekt weist Mietflächen von insgesamt 55.829 qm auf. Hiervon entfallen ca. 38.056 qm auf Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Kino- und Lagerflächen sowie ca. 17.773 qm auf Büroflächen.



Weiterhin stehen ca. 1450 PKW – Stellplätze in eigenen Tiefgaragen zur Verfügung.

Das Objekt ist derzeit zu ca. 81% an insgesamt 72 Mieter vermietet. Hierunter findet man so namhafte Adressen wie z.B. Kaufland, Deutsche Bahn, UCI und die BFA. Die Mieten werden zu 80 % an den Lebenshaltungskostenindex angeglichen und sind somit weitestgehend inflationsgeschützt. Die durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverträge liegen bei ca. 7 Jahren.

**Die derzeit noch zur Vermietung stehenden Flächen wurden sowohl bei der Kaufpreisermittlung des Objekts als auch bei der Prognoserechnung des Fonds nicht berücksichtigt.**

Durch ein aktives Management plant



der Fonds eine höhere Auslastung des Objektes, wodurch sich Chancen auf Mehreinnahmen für den Fonds ergeben.

Das Potenzial dieses Objektes zeigt auch ein Gutachten von **Jones Lang LaSalle**, die den Wert per 01.07.2005 auf 140,8 Mio. € taxieren. Dies entspricht einer Wertsteigerung von über 10% zum Kaufpreis für den Fonds von 126,9 Mio. €. Ein Objekt mit Potenzial!!

# Neue Flexibilität bei Beteiligungen - Das Flex-Cash-Konzept

Auch beim aktuellen Deutschlandsfonds bietet H.F.S. das neu entwickelte Konzept „FlexCash“ an, welches dem Anleger eine in dieser Anlageklasse bisher nicht gekannte Flexibilität bietet.

## Flexibilität bei der Einzahlungshöhe und dem Einzahlungszeitpunkt

Der Kunde kann eine beliebige Ein-

zahlungsrate zwischen 60% und 100% der Beteiligungssumme wählen. Den Rest kann er entweder durch anfänglichen Verzicht auf Ausschüttungen oder durch spätere Einzahlungen nachholen.

## Flexibilität bei den Ausschüttungen

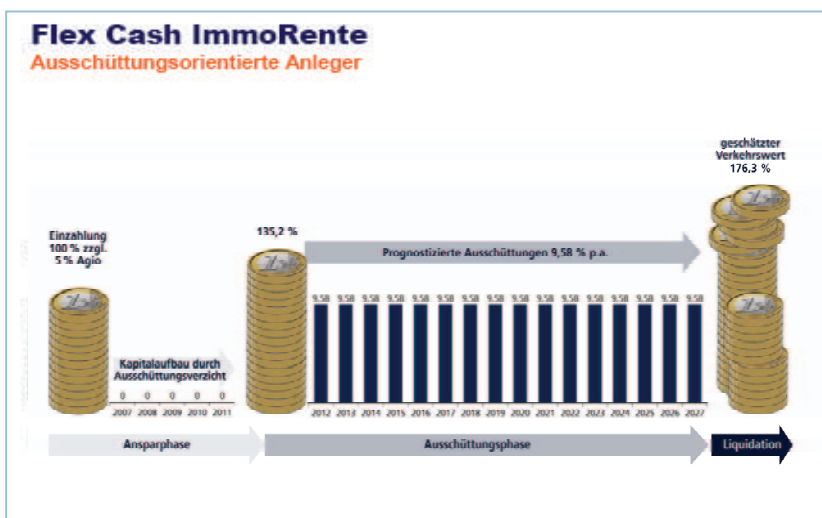
Die jährlichen Erträge aus der Beteiligung können entweder ausge-

schüttet oder thesauriert werden. **Flexibilität bei Zusatzentnahmen**

Der Anleger erhält die Möglichkeit (ohne Rechtsanspruch) nach der vollständigen Einzahlung der Zeichnungssumme, neben den laufenden Ausschüttungen zusätzlich bis zu 40% des Beteiligungskapitals zu entnehmen.

Die beschriebenen Bestandteile des **Flex-Cash-Konzepts** lassen sich in vielfältiger Weise miteinander kombinieren und auf die persönlichen Bedürfnisse und individuellen Ziele unterschiedlicher Anleger anpassen. Darüber hinaus kann die gewählte Strategie jedes Jahr geändert werden.

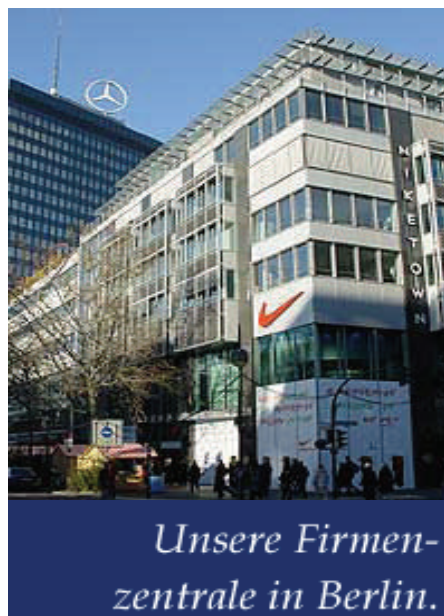
**Damit ist für jeden Anleger eine maßgeschneiderte Beteiligung möglich, deren Strategie bei veränderten Lebensumständen flexibel angepasst werden kann.**



**Herausgeber :**  
**SRQ FinanzPartner AG**

Zentrale  
 Tauentzienstraße 7b/c  
 10789 Berlin

Telefon: 030/ 85 6213- 0  
 Fax: 030/ 85 6213- 21  
 E-Mail: zentrale@srq-online.de  
 Web: www.srq.de



Alle Informationen und Berechnungsbeispiele wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert und erstellt. Dennoch kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt wirtschaftlich prognostizierter Ergebnisse und steuerlicher Wirkungen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Rechtsgrundlage aller Produktangebote ist ausschließlich der Zeichnungsprospekt des jeweiligen Emittenten oder der Kapitalanlagegesellschaft. Vor einer Anlageentscheidung ist in jedem Fall ein persönliches Gespräch mit Ihrem SRQ-Finanzplaner erforderlich, der Ihnen die Chancen- und Risiken der dargestellten Produkte ausführlich erläutert.