

Hohe Einnahmesicherheit im Londoner West End.

■ EuroSelect 08 NeathousePlace

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 08 wurde im Mai 2005 voll platziert. Der Fonds hat in die elfgeschossige Büroimmobilie „One Neathouse Place“ im zentral gelegenen Londoner West End im Bezirk Victoria investiert. Das Objekt mit zwei Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss wird vom weltweit führenden Rohstoffkonzern BHP Billiton als Europazentrale genutzt. Es wurde zwischen 1995 und 1997 kernsaniert und ist mit zahlreichen Architektur- und Designpreisen ausgezeichnet.

HAUPTMIETVERTRAG UM FÜNF JAHRE VERLÄNGERT.

Die Investitionsphase konnte gemäß Bericht des Mittelverwendungskontrolleurs mit zusätzlicher Liquidität günstiger abgeschlossen werden. Sie beträgt rund 0,80 Mio. EUR bzw. rund 1,4 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio). Aus den Einsparungen der Investitionsphase haben die Anleger im Februar 2007 eine Sonderausschüttung von 1 % erhalten.

Der Londoner Immobilienmarkt zeigt seit dem Frühjahr 2009 insbesondere in guten Lagen wieder Erholungstendenzen. Der Wert der Fondsimmobilie ist zum 31.12.2009 auf 75 Mio. GBP (2008: 70,5 Mio. GBP) gestiegen. Gegenüber dem Ankauf durch die Fondsgesellschaft verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsgewinn von 10,61 %.

Die Immobilie ist voll vermietet. Hauptmieter ist BHP Billiton Petroleum Great Britain Limited, eine Tochtergesellschaft des Rohstoffkonzerns BHP Billiton Limited, Australien. Die Mieteinnahmen hieraus machen 95 % der Gesamtmieteinnahmen des Fonds aus. Das Mietverhältnis hat eine Laufzeit bis zum 23.06.2017. Zum 23.06.2012 war ein Sonderkündigungsrecht des Mieters (Break-Option) vereinbart. Angesichts der derzeitigen Marktkonditionen, insbesondere aber aufgrund der für den Mieter bestehenden Flächenalternativen im Bezirk Victoria sowie der erwarteten Angebotsausweitung durch die Fertigstellung weiterer Projektentwicklungen, wurde im Berichtsjahr mit BHP Billiton über das Sonderkündigungsrecht verhandelt. Das Asset Management der IVG Niederlassung London konnte in enger Abstimmung mit dem Fondsmanagement und unter Einbeziehung des Beirats erreichen, dass der Mieter auf sein Sonderkündigungsrecht verzichtet. Im Gegenzug wurde die jährliche Miete auf rd. 5 Mio. GBP p. a. reduziert. Diese Reduzierung führt zu einer Unterschrei-

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Acht GmbH & Co. KG (EuroSelect 08 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2004/ 2005
Zahl der Gesellschafter	2.326
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
1 Bürogebäude in London West End/Victoria (One Neathouse Place)
10.833 m ² : davon 8.770 m ² Büro und 2.063 m ² Einzelhandel
54 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr: 1960
Kernsanierung: 1995–1997
Vermietungsstand: 100 %
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 7,12 Jahre

tung des prospektierten Mietansatzes von lediglich 5,7 % bei gleichzeitiger Einnahmesicherheit für die Fondsgesellschaft bis zum Jahr 2017.

Da die Gesellschaft ihre Einnahmen in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in EUR beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung dem Wechselkursrisiko. Trotz Wechselkursreserve musste die Ausschüttung für das Jahr 2009 infolge der negativen Wechselkursentwicklung um 4 % reduziert werden.

Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Die nächste Gesellschafterversammlung ist für den 20.09.2010 geplant.

Langfristige Einnahmesicherheit durch Verzicht auf Sonderkündigungsrecht.

INVESTITIONSPHASE		in EUR	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	121.120.573		120.907.820
Liquiditätsreserve	249.427		1.071.967
Damnum	6.555.556		6.555.556
Gesamtinvestition	127.925.556		128.535.344
Agio	2.970.000		2.999.038
Kommanditkapital ¹	59.400.000		59.980.750
Fremdkapital (brutto) ²	65.555.556		65.555.556
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,00		0,21

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in EUR			
	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)		
	SOLL	IST	SOLL	IST	
Mieteinnahmen ³	43.195.592	43.985.493	8.493.478		8.729.555
Sonstige Einnahmen	56.178	680.931	11.658		43.106
Ausgaben ohne Tilgung ⁴	19.487.287	22.754.802	3.335.345		5.348.053
Zinsen	16.288.437	16.341.584	2.838.538		2.847.221
Tilgung	2.627.252	2.627.252	917.853		917.853
Bewirtschaftungskosten	142.601	158.263	27.061		27.061
Liquiditätsergebnis	21.137.231	19.284.370	4.251.938		2.506.756
Ausschüttung absolut ⁵	20.439.956	18.374.457	4.158.000		1.799.422
Ausschüttung in %	42,00	38,00	7,00		3,00
Steuerliches Ergebnis in %	0,13	1,04	0,03		0,03
Liquiditätsreserve	946.718	870.924	946.718		870.924
Stand Fremdkapital ²	62.928.304	62.928.304	62.928.304		62.928.304
Gebundenes Kapital	58.065	62.520	58.065		62.520

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 580.750 EUR (0,98 %). Die Überzeichnung liegt im gesellschaftsvertraglich zulässigen Rahmen.

² Es wurde ein Darlehensvertrag über 65.555.556 EUR (inkl. Damnum von 6.555.556 EUR) geschlossen, die Zinsbindung endet am 30.06.2014, Nominalzinssatz 4,47 % p.a., Tilgung 1,25 % anfänglich, beginnend am 01.01.2007. Das Darlehen wurde am 28.12.2005 valutiert.

³ Die Rent Review des Mieters BHP Billiton GB zum 24.06.2007 führte zu einer Mietsteigerung von 20 % p.a. Die Mietsteigerung liegt damit 3,7 % über der Prospekterwartung. In 2009 wurde über das zum 23.06.2012 vereinbarte Sonderkündigungsrecht mit BHP verhandelt. Hinsichtlich der Auswirkungen wird auf den nebenstehenden erläuternden Text verwiesen.

⁴ Die Ausgaben ohne Tilgung beinhalten den tatsächlichen Währungsverlust in Höhe von 2.162.670 EUR, der im Wesentlichen für die Bedienung des Kapitaldienstes und für den Tausch der Ausschüttungsbeträge entstanden ist.

⁵ Da die Gesellschaft ihre Einnahmen in GBP erzielt und alle wesentlichen Ausgaben und die Ausschüttung in EUR beglichen werden, unterliegen Ausgaben und Ausschüttung zum großen Teil dem Wechselkursrisiko. Die Gesellschaft hat zur Absicherung des Wechselkursrisikos eine jährliche Währungsreserve kalkuliert. Diese reichte bei den derzeitigen Kursen jedoch nicht aus, um die entstehenden Kursverluste zu decken. Der Differenzbetrag belastete die ausschüttungsfähige Liquidität der Gesellschaft, so dass die Vorabauschüttung 2009 reduziert werden musste. Im Oktober 2009 und März 2010 sind jeweils 1,5 % ausgeschüttet worden.

