

Voller Vermietungserfolg im Londoner Wahrzeichen.

■ EuroSelect 14 TheGherkin

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 14 TheGherkin wurde im März 2008 voll platziert.

Der Fonds beteiligt sich mit einem Eigenkapital von 157,7 Mio. GBP (ohne Agio) an einer der weltweit prominentesten Büroimmobilien: dem Londoner Büroturm The Gherkin. Der Erwerb der Immobilie erfolgte im Rahmen eines paritätischen Joint Ventures mit The Skyline Unit Trust. Das vom Stararchitekten Lord Norman Foster entworfene Gebäude ist mehrfach preisgekrönt und gilt als eines der Wahrzeichen Londons. Die Kerndaten: 42 Stockwerke (inklusive Untergeschoss) und eine Mietfläche von etwa 47.000 m², die für hochwertige Büro-, Laden- und Nebenflächen genutzt werden. The Gherkin war per 31.12.2009 zu 100 % an 23 namhafte Unternehmen vermietet. Der Hauptmieter Swiss Re Services Limited, auf den bis 2023 nahezu die Hälfte der Mieteinnahmen entfällt, ist eine Tochtergesellschaft der Swiss Re, des weltgrößten Rückversicherers. Gemäß Schlussbericht des beauftragten Mittelverwendungskontrolleurs wurde die Investitionsphase mit zusätzlicher Liquidität von rund 3,461 Mio. GBP bzw. rund 2,2 % des platzierten Zeichnungskapitals (ohne Agio) abgeschlossen.

Die Gesellschaft ist in der Lage, aus den Mieteinnahmen den Kapitaldienst zu bedienen. Darüber hinaus steht weitere Liquidität, die ausgeschüttet werden könnte, zur Verfügung. In 2010 haben drei Mieter mit einem Anteil von 7,07 % an den Gesamtmieteinnahmen ihr Sonderkündigungsrecht ausgeübt. Die Mietverhältnisse enden im 3. bzw. 4. Quartal 2010. Für rund die Hälfte dieser Flächen liegen bereits schriftliche Interessenbekundungen potenzieller Mieter vor, so dass mit einer zeitnahen Wiedervermietung gerechnet werden kann.

KREDITVERTRAGLICHE VERLETZUNG ERFOLGREICH VERHANDELT.

Die Bewertung der Immobilie im Frühjahr 2009 zeigt die Auswirkungen der Finanzkrise in besonderem Maße. Der Wert der Fondsimmobilie war zum Bewertungsstichtag 05.02.2009 auf 470 Mio. GBP (2007: 605 Mio. GBP) gesunken. Die gleichzeitig zu verzeichnende Schwächung des GBP gegenüber dem CHF führte zu einem Bruch des kreditvertraglich vereinbarten Verhältnisses von Immobilienwert zu Schuldenstand (LTV = Loan to Value-Verhältnis). Gegenüber dem Ankauf verzeichnet die Immobilie einen Bewertungsverlust von 18,20 %. Nach langwierigen Ver-

Das preisgekrönte Gebäude in der Londoner Innenstadt überzeugt mit Mieteinnahmen, die deutlich über der Höhe des Kapitaldienstes liegen.

ECKDATEN	
Name des Fonds	IVG EuroSelect Vierzehn GmbH & Co. KG (EuroSelect 14 KG)
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Hallerstraße 6, 10587 Berlin
Emissionsjahr/ Jahr der Schließung	2007/ 2008
Zahl der Gesellschafter	9.133
Steuerliche Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Komplementär	Fuscus Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
Geschäftsführer/ Fondsmanagement/ Treuhandkommanditist	IVG Private Funds Management GmbH, Berlin
Garantiegeber Miete	Swiss Re
Garantiegeber Platzierung	IVG Private Funds GmbH, Bonn

INVESTITIONSGEGENSTAND
Mittelbare Beteiligung an dem Bürogebäude The Gherkin in London City (30 St Mary Axe und Nebengebäude 20 Bury Street)
47.211 m ² : davon 45.719 m ² Büro, 657 m ² Einzelhandel und 835 m ² sonstige Flächen
13 Stellplätze
Baujahr: 2003
Vermietungsstand: 96,5 % (100 % Vermietung seit dem 12. März 2009)
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 13,87 Jahre*

* Unter Berücksichtigung der Ausübung möglicher Sonderkündigungsrechte beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 13,11 Jahre.

handlungen mit den Banken konnte das Fondsmanagement gemeinsam mit den Finanzierungsspezialisten des IVG Konzerns erreichen, dass die Folgen der Kreditverletzung für die Jahre 2009 und 2010 gegen Zahlung einer erhöhten Marge und Thesaurierung der Überschüsse ausgesetzt werden. Zudem wurde die Möglichkeit eines kürzeren Bewertungsrythmus eingeräumt.

Sollte das Verhältnis zwischen Immobilienwert und Darlehensvaluta zum nächsten Überprüfungszeitpunkt (Februar 2011) einen Wert von mindestens 80 % erreichen, kann die Bank die thesaurierte Liquidität zur Ausschüttung freigeben. In diesem Fall könnten Ausschüttungen von voraussichtlich je 4 % für die Jahre 2009 und 2010 nachgeholt werden.



Die Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung erfolgen jährlich abwechselnd im Rahmen einer Gesellschafterversammlung und im schriftlichen Umlaufverfahren. Für Herbst 2010 ist die zweite persönliche Gesellschafterversammlung geplant.

INVESTITIONSPHASE		in GBP	
	SOLL	IST	
Investitionskosten	346.554.324	345.167.100	
Liquiditätsreserve	560.676	3.460.619	
Gesamtinvestition	347.115.100	348.627.719	
Agio	7.815.100	7.887.034	
Kommanditkapital ¹	156.300.000	157.740.685	
Fremdkapital (brutto) ²	183.000.000	183.000.000	
Steuerl. Ergebnis in % (Inv.-Phase)	0,60	0,34	

BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE		in GBP		
Objektgesellschaft	seit Emission kumuliert		2009 (Berichtsjahr)	
	SOLL	IST	SOLL	IST
Mieteinnahmen ³	79.617.207	77.068.703	27.627.349	26.368.357
Bewirtschaftungskosten ⁴	1.292.825	1.993.160	389.759	736.952
Fondsgesellschaft				
Anteiliges Nettoergebnis Objekt ⁵	38.294.930	36.471.111	13.336.920	12.045.360
Sonstige Einnahmen	127.990	176.274	78.761	109.267
Ausgaben ohne Tilgung ⁶	18.681.597	21.881.636	4.661.098	7.704.417
Zinsen	16.727.906	16.923.405	3.841.195	3.841.195
Tilgung	344.930	344.930	344.930	344.930
Bewirtschaftungskosten	787.680	787.680	281.875	281.875
Liquiditätsergebnis ⁶	19.396.393	14.420.817	8.409.653	4.105.279
Ausschüttung absolut ⁷	18.061.152	5.069.070	8.596.500	0
Ausschüttung in %	16,50	8,25	5,50	0,00
Steuerliches Ergebnis in %	0,71	0,57	0,07	0,10
Liquiditätsreserve	1.895.915	12.772.581	1.895.915	12.772.581
Stand Fremdkapital	182.655.070	182.655.070	182.655.070	182.655.070
Gebundenes Kapital	83.554	92.036	83.554	92.036

¹ Es erfolgte eine Überzeichnung in Höhe von 1.440.685 EUR (0,92 %). Die Überzeichnung des prospektierten Eigenkapitals liegt gem. § 5 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages im zulässigen Bereich.

² Die anteilig der Fondsgesellschaft zuzurechnenden Darlehen betragen 441.359.400 CHF. Der ausgewiesene Betrag von 183.000.000 GBP entspricht dem GBP-Gegenwert im Zeitpunkt der Darlehensaufnahme. Das Zinsänderungsrisiko wurde für jeden Teilbetrag des Kapitaldienstes über ein Zinssicherungsgeschäft mit dem Hauptmieter abgesichert. Unter Berücksichtigung des Umrechnungskurses zum 31.12.2009 valutiert das Darlehen mit 264.231.335 GBP.

³ Die Objektgesellschaft ist wirtschaftliche Eigentümerin der Immobilie „The Gherkin“. Die Abweichung zu dem prospektierten Wert resultiert aus den für die Vermietung der 17. und 20. Etage gewährten Incentives (mietfreie Zeiten).

⁴ Die Bewirtschaftungskosten des Gesamtobjektes beinhalten laufende Instandhaltung, Refurbishment, Mietausfallkosten, Mieterhöhungskosten und Nachvermietungskosten.

⁵ Die Gesellschaft hält mittelbar rd. 50 % der Immobilie „The Gherkin“. Das anteilige Nettoergebnis entspricht dem rechnerisch auf die Fondsgesellschaft entfallenden Anteil am Netto-Bewirtschaftungsergebnis der Objektgesellschaft. Die Abweichung zu dem prospektierten Wert resultiert aus den bei der Vermietung der 17. und 20. Etage gewährten anfänglichen mietfreien Zeiten für 2008 und 2009 an Falcon Trade Corporation bzw. AXA Insurance UK PLC.

⁶ Die Abweichung der Ausgaben ohne Tilgung und des Liquiditätsergebnisses vom Soll ergibt sich aufgrund der in 2009 angefallenen Restrukturierungsgebühren und der an die Bank zu zahlenden zusätzlichen Marge i. H. v. insgesamt 3.278.951 GBP.

⁷ Die Abweichung des absoluten Ausschüttungsbetrages resultiert aus der Überplatzierung und einem von der Prognose abweichenden tatsächlichen Platzierungsverlauf. Infolge der Verletzung des Verhältnisses zwischen der Gesamtkreditbelastung und dem Objektwert (Loan to Value) zum 20.02.2009 wurden Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen, die am 12.04.2010 abgeschlossen werden konnten. Im Ergebnis wurde eine Befreiung von den Konsequenzen der LTV-Verletzung gegen Zahlung einer Restrukturierungsgebühr sowie einer zusätzlichen Marge vereinbart. Gleichzeitig verpflichtete sich der Kreditnehmer zur Einzahlung aller Liquiditätsüberschüsse auf ein Treuhandkonto. Da der Fondsgesellschaft seit der Verletzung des Loan to Value außer den Zinserträgen bis auf Weiteres keine weiteren liquiden Mittel zur Verfügung standen/steht, wurde die Ausschüttung ab dem 2. Halbjahr 2008 als Maßnahme der wirtschaftlichen Vorsicht zurückbehalten. Die Ausschüttungen werden aus vorgenanntem Grund voraussichtlich erst bei Wiedereinhaltung des Loan to Value (nächste Überprüfung 02/2011) und Freigabe des Treuhandkontos durch die Banken zur Auszahlung kommen.