

Ein deutscher Sachwert mit stattlicher und stabiler Renditeerwartung

Pickens Selfstorage 1: Der EURAM Fonds auf einen Blick

Markt des Beteiligungsangebotes

Selfstorage (Selbstlagerung) Deutschland. Selbstlagerungsflächen sind maßgeschneiderte Lösungen für private und gewerbliche Platzprobleme, die nicht nur in den USA, sondern weltweit nachgefragt werden. Erstklassige deutsche Selfstorage-Center zeichnen sich aus durch die Erwirtschaftung vergleichsweise hoher Erträge (durchschnittliche Miete ca. 26 Euro pro m² vermietbarer Fläche) bei vergleichsweise geringem Kapitaleinsatz und überschaubaren Folgekosten. Leerstände wie in anderen Immobilien-teilmärkten sind unbekannt. Der deutsche Markt ist weit von einer Sättigung entfernt und hat ein hohes „Aufholpotential“ im Vergleich zu anderen europäischen Ländern.

Kompetenzpartner des Beteiligungsangebotes

Pickens Selfstorage Unternehmensgruppe, deren Mehrheitsgesellschafter zwischen 2001 und 2007 als Mitgründer und Geschäftsführender Gesellschafter die Secur GmbH (mit)entwickelt hat (Nr. 4 im deutschen Selfstorage Markt), bis er seine Geschäftsanteile an einen strategischen Investor veräußerte, der Secur erfolgreich weiterentwickelt. Im Juli/August 2009 eröffnete das erste Selfstorage-Center unter der neuen Marke Pickens in Berlin-Tempelhof und entwickelt sich erfolgreich. Das state-of-the-art Center – so der europäische Selfstorage Verband FEDESSA – ist die „Blaupause“ für die geplanten Pickens Selfstorage 1 Center.

Ziel des Beteiligungsangebotes

Das Beteiligungsangebot eröffnet die Möglichkeit, an den prognostizierten attraktiven Erträgen aus der Vermietung und der Veräußerung von bis zu fünf zu errichtenden Selfstorage Centern in Berlin und in Hamburg teilzunehmen. Alle Standorte werden BulwienGesa geprüft. Ziel ist die Errichtung, Aufmietung und Veräußerung der Immobilien auf dem Investmentmarkt nach einer planmäßig sechsjährigen Laufzeit. Die Umsetzung liegt in den Händen der Pickens Kompetenzpartner.

Struktur des Beteiligungsangebotes

Die Pickens Beteiligungs GmbH emittiert zur Finanzierung der geplanten Investitionen ihrer 100 %igen Tochtergesellschaft Pickens 1. Objekt GmbH eine typisch stille Beteiligung. Die Fondsgesellschaft Pickens Selfstorage 1 GmbH & Co. KG investiert das gezeichnete und eingezahlte Kommandit- oder Beteiligungskapital (bis zu EUR 30 Mio.) nach Abzug einer Liquiditätsrücklage und fondsbedingter Nebenkosten in die stille Beteiligung (bis zu EUR 26.921 Mio.).

Die Beteiligungsgesellschaft stellt das Kapital als Nachrangdarlehen der Objektgesellschaft zur Verfügung, die zusätzliches Fremdkapital in Höhe von ca. 50 % der Investitionskosten zuzüglich Anlaufverlusten pro Objekt aufnehmen wird (bis zu EUR 23.125 Mio.).

Die Objektgesellschaft erwirbt die erforderlichen Grundstücke, errichtet die Selfstorage-Center und vermietet sie. Nach Aufmietung wird die Beteiligungsgesellschaft planmäßig nach sechs Jahren Laufzeit auf dem Investmentmarkt veräußert.

Prognostizierter Anlegererfolg

Beteiligungsgesellschaft und Objektgesellschaft bilden über einen Ergebnisabführungsvertrag eine Organschaft. Der Fondsgesellschaft und damit ihren Gesellschafterinnen und Gesellschaftern stehen deshalb auf die stille Beteiligung die Erträge aus der Vermietung und aus der Veräußerung der Center nach Abgeltungsteuer zu. Die Fondsgesellschaft erhält eine jährliche Garantieverzinsung, eine Festverzinsung und eine Beteiligung am Jahresüberschuss. Im Veräußerungsfall erhält sie eine Gewinnbeteiligung vorab und 82,5 % eines Liquiditätsüberschusses nach Abzug von stiller Einlage, Garantie- und Festverzinsung.

Prognostizierte Rückflüsse nach Steuern in ca. % des Beteiligungskapitals zzgl. Agio bei mittlerer Prospekterwartung für Beteiligungen im Privatvermögen:

Prognostizierte Rückflüsse nach Steuern in ca. % des Beteiligungskapitals zzgl. Agio bei mittlerer Prospekterwartung für Beteiligungen im Privatvermögen:								
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Σ
Rückflüsse	-	-	-	1,1 %	3,0 %	3,7 %	177,8 %	ca. 186 %

Erwarteter Anlegererfolg (ROI) über eine ca. sechsjährige¹⁾ Beteiligungsdauer nach Rückführung des gezeichneten Beteiligungskapitals zzgl. Agio bei mittlerer Prospekterwartung für Beteiligungen im Privatvermögen:

Erwarteter durchschnittlicher Wertzuwachs des Beteiligungskapitals zzgl. Agio vor Steuern p. a. ²⁾ **ca. 20,8 %**

Erwarteter durchschnittlicher Wertzuwachs des Beteiligungskapitals zzgl. Agio nach Steuern p. a. ³⁾ **ca. 14,4 %**

1) Rechenfaktor 5,92 2) Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Rückflüssen an die Anleger um Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG (laufende Einkünfte) und nach § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 EStG (Veräußerungs- / Aufgabegewinne) handelt. Diese Einkünfte unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag. In den Berechnungen wird eine etwaige Kirchensteuer außer Acht gelassen.

Weitere Fondseckdaten

Platzierungsintervall	EUR 6 Mio. bis 30 Mio.
Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungsteuer)
Erwerbspreis einer Fondsbeteiligung	105 % des gezeichneten Beteiligungskapitals (5 % Agio)
Fondsbedingter Aufwand	9,086 % des Beteiligungskapitals + 5 % Agio
Investiver Aufwand	90,91 % des Beteiligungskapitals
Selfstorage Center	bis zu 5
Selfstorage Standorte	Einer erworben, alle anderen in Pipeline
Beteiligungskapital	bis zu EUR 30 Mio.
Mindestzeichnungssumme	EUR 10.000

Realisierungsschwelle	EUR 6 Mio.
Frühzeichnerbonus bis zur Realisierungsschwelle auf das eingezahlte Beteiligungskapital	4 % p.a.
Zeichnungsfrist	bis 30. September 2010
geplante Laufzeit	6 Jahre
Hafteinlage	0,1 % der Pflichteinlage (des Beteiligungskapitals)
Treuhand-Kommanditistin	RöverBrönnner Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Auguste-Victoria-Straße 118 14193 Berlin

Dieses Datenblatt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Erwerb von Beteiligungen an der Pickens Selfstorage 1 GmbH & Co. KG (nachfolgend „Fondsbeteiligungen“) dar.

Maßgeblich für den Erwerb von Fondsbeteiligungen ist ausschließlich der endgültige Verkaufsprospekt in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 26. April 2010. Den Verkaufsprospekt können Sie beim Vertriebskoordinator unter der unten stehenden Adresse anfordern oder als PDF Dokument im Internet unter www.vevis.com abrufen.

Herausgeber dieses Datenblattes:
EURAM Management GmbH, Clemensstraße 3, 60487 Frankfurt am Main, im Mai 2010

Vertriebskoordinator

Vevis Gesellschaft für Vermögenswerte mbH & Co. KG
Schlüterstr. 54, 10629 Berlin, Tel.: +49 (0)30 - 88 77 46 0, Fax: +49 (0)30 - 88 71 20 35
E-Mail: info@vevis.com, Web: www.vevis.com