

### ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi' - Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Denn: Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten läßt. Formelle Fehler sind ggf. leicht zu reparieren, nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit dagegen so gut wie nie! – Heute im Check:

Garantiefonds VIP Medienfonds 3. Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft mit Einkünften aus Gewerbebetrieb, deren Unternehmensgegenstand die "weltweite Entwicklung, Produktion, Co-Produktion, Verwertung und Vermarktung sowie der weltweite Vertrieb von Kino-, Fernseh- und Musikproduktionen und anderen audiovisuellen Produktionen jeder Art sowie damit zusammenhängenden Nebenrechten, insbesondere Merchandising" ist. Der in 2001 anplazierte Fonds plant ein Plazierungsvolumen von 10 Mio. bis 500 Mio. €, wobei mindestens 5 Mio. € gezeichnet worden sein müssen. Die Mindestbeteiligung beträgt 25.000 € zzgl. 5 % Agio.



Beteiligungsgesellschaft: **Film & Entertainment VIP Medienfonds 3 GmbH & Co. KG** (Bavariafilmstr. 2, 82031 Grünwald). Prospektherausgeber und Initiator: **VIP Vermögensberatung München GmbH** (gleiche Anschrift). Komplementär: **Film & Entertainment VIP Medienfonds Geschäftsführungs GmbH** (gleiche Anschrift). Eigenkapitalvermittler: **VIP Beratung für Banken AG** (gleiche Anschrift). Mittelverwendungskontrollleur: **Biederstein GmbH Steuerberatungsgesellschaft** (Agnesstr. 1-5, 80801 München). Treuhänder: **MTM Medien Treuhand München Vermögensverwaltung GmbH** (Brienner Str. 9, 80333 München).

**Unsere Meinung:** ● Der Initiator verfügt über langjährige Erfahrungen im Vertrieb von Medienfonds und sonstigen Kapitalanlagen, so daß das grundsätzliche Know-how vorhanden ist. Die Emissionshistorie der selbst initiierten Fonds ist jedoch für eine abschließende Beurteilung der Leistungsfähigkeit zu kurz. Positiv will man sich von Mitbewerbern dadurch abheben, daß vierteljährlich nach Schließung der Fonds die Gesellschafter in einer Art 'Zwischenbilanz' ausführlich informiert werden – was auch beim ersten selbst aufgelegten Fonds in die Tat umgesetzt wird ● Die Fonds-KG vergibt ausschließlich unechte Auftragsproduktionen je Projekt, wobei Marktchancen genutzt werden können, da keine Kooperation ausschließlich mit einem einzelnen Produktionsdienstleister erfolgt. Im Prospekt werden einzelne Projekte konkret vorgestellt, so daß für diese lediglich eingeschränkte Blind-Pool-Risiken bestehen, wobei deren Realisierung naturgemäß von der Eigenkapitalplatzierung und dem Abschluß der endgültigen Vertragsverhandlungen abhängig ist ● Für jeden zu produzierenden Film wird die Fonds-KG einen Lizenzvertrag in der Regel mit der **S.R.O. Entertainment AG** abschließen. Dabei ist sicherzustellen, daß die Fondsgesellschaft insgesamt eine Schlußzahlung i. H. v. 100 % des Anteils der Fondsgesellschaft an den Produktionskosten zzgl. aller einmalig anfallender Fondsnebenkosten (somit 100 % der Kommanditeinlage) erhält. Neben dieser hohen garantierten Schlußzahlung ist auch die Verteilung der laufenden Verwertungserlöse bzw. Mehrerlöse über die Mindestabsicherung hinaus anlegerfreundlich, da sie sich positiv vom Marktdurchschnitt abhebt. So erhält z. B. die Fonds-KG für alle Einnahmen aus Kinofilmen in Nordamerika eine sofortige Gewinnbeteiligung i. H. v. 4 % (gross window) bereits vor der Rückführung der Herausbringungskosten (P & A-Kosten) und erhält bis zu Nettoerlösen von 150 % der anteiligen Produktionskosten eine gestaffelte Beteiligung i. H. v. 80 bis 50 % der Nettoerlöse, so daß der Li-

Ihr direkter Draht... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



**66 98 -164**

Fax 6 91 24 40

0211

...für das vertrauliche Gespräch

**kapital-markt intern** – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Rechtsanwalt Hans J.M. Manteuffel, Rechtsanwalt Axel J. Prümm; stellv. Redaktionsdirektoren/Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diehl, Dipl.-Kfm. Rolf Hilgers, Dipl.-Kfm. Karl-Helz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Heribert Pilous, Evelin Stiegemann; Chef vom Dienst Dipl.-Kfm. Uwe Kremer.

**markt intern Verlag GmbH**, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektor Rechtsanwalt Rolf Koehn; stellv. Verlagsdirektorin Heidi Scheuener, Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

zenznehmer gleichwertig erst bei Erlösen partizipiert, die 150 % übersteigen ● Eine konzeptionelle Besonderheit besteht darin, daß es sich bei dem Angebot um einen leasingähnlichen Garantiefonds mit einer Laufzeit von nur neun Jahren handelt. Der Lizenznehmer und die **Dresdner Bank AG** haben sich verpflichtet, Schuldübernahmeverträge abzuschließen, in denen vereinbart wird, daß die Dresdner Bank AG, unter der Voraussetzung der Einzahlung des Barwertes der Zahlungsverpflichtungen sowie sonstiger Entgelte, die im Lizenzvertrag vereinbarten Mindestgarantiezahlungen gegenüber der Fondsgesellschaft leistet. Aus dem Prospekt geht zwar nicht eindeutig hervor, welche Gesellschaft diese Zahlungen an die Dresdner Bank zu leisten hat, dies wird aber dadurch kompensiert, daß der Mittelverwendungskontrolleur erst dann Mittel freigeben kann, wenn die "Absicherung von 100 % der Produktionskosten zzgl. aller einmalig anfallender Fondsnebenkosten außer Agio bzgl. des Anteils der Gesellschaft an dem Projekt durch Bankgarantie oder eine Garantie mit vergleichbarer Sicherheit" tatsächlich vorliegt. Somit werden über die Dresdner Bank die Kommanditeinlagen der Anleger voll abgesichert, und die Gesellschafter haben bei Abschluß der Schuldübernahmeverträge lediglich nur noch ein Bonitätsrisiko hinsichtlich der Bank ● Die Prämissen der langfristigen "Prognoserechnung" sind vertretbar. Den Berechnungen liegen geschätzte Nettoerlöse i. H. v. 137,5 % der Produktionskosten zugrunde (zzgl. 17,5 % der Produktionskosten aus der Rechteendverwertung). Gestützt wird diese Schätzung dadurch, daß gemäß den Investitionsgrundsätzen Brutto-Erlösprognosen von mindestens 125 % bei TV- und 150 % bei Kinoproduktionen durch einen international tätigen Weltvertrieb vorliegen müssen, und auch seinerseits der Lizenznehmer nur dann Verwertungsverträge abschließen darf, wenn die Vertriebspartner schriftliche Verkaufsschätzungen in dieser Höhe abgegeben haben. Die Prognoserechnung sieht vor, daß bis auf Ausschüttungen in einer Höhe von bis zu 4 % ab dem Jahre 2005 die Erlöse reinvestiert werden, was einerseits zu einer Reduzierung der als normal zu bezeichnenden Dienstleistungsgebühren und Nebenkosten in der Investitionsphase führt und andererseits bei der Rechteendverwertung im Jahre 2011 den Effekt hat, daß die Bibliothek ein Durchschnittsalter von lediglich ca. fünf Jahren hat. Gemäß interner Zinsfußmethode wird eine Renditekennziffer i. H. v. ca. 10 % nach Steuern prognostiziert, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind. Auf die Auswirkungen, die sich durch die Veränderung wichtiger Parameter ergeben, wird im Prospekt vernünftig hingewiesen.

**Fazit:** Die grundsätzlichen unternehmerischen Risiken von Medienfonds sind durch die garantierte Schlußzahlung mit Schuldübernahme der Dresdner Bank erheblich reduziert, wobei durch die anlegerfreundliche Erlösverteilung Chancen auf überdurchschnittliche Gewinne erhalten bleiben.



**Genossenschaftsbeteiligung** an der **Convent Genossenschaft für Immobilienbesitz eG** (Am Brauhaus 12, 01099 Dresden). Gegenstand der Genossenschaft ist "die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung". Der Geschäftsanteil beträgt 1.000 DM (511,29 €), wobei mindestens fünf Geschäftsanteile zu übernehmen sind und ein Eintrittsgeld von 100 DM zu zahlen ist sowie ein Agio von 5 %.

**Unsere Meinung:** ● Der Prospektteil A, dem man z. B. entnehmen kann, daß der Erwerb eines Denkmalschutzobjektes mit zwölf Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten in Bad Langensalza geplant ist, dürfte ca. fünf Jahre alt sein ● Aus dem Prospektteil Detail-Informationen, der im Juni 2002 herausgegeben wurde, erfährt man leider auch nicht, was aus der ehemals geplanten Immobilie geworden ist. Ebenso wenig ist ersichtlich, ob überhaupt bereits eine einzige Immobilie erworben wurde bzw. welche Aktivitäten in den vergangenen fünf Jahren entfaltet wurden. Ebenso sucht man in dem mehr als nur dürftigen Prospekt Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen oder irgendwelche Planrechnungen für die Genossenschaft oder für beitretende Gesellschafter vergeblich. Substantiell sind lediglich die mannigfaltigen Risikohinweise, die entweder von einem Konzeptionär stammen, der namentlich nicht genannt werden möchte, oder bei denen die Genossenschaft den Begriff Abschreibungsbranche zu wörtlich genommen und gegen das Copyright verstoßen hat ● Um Anleger 'richtig zu veralbern', prangt auf der Prospektvorderseite ein 'Stempel', der einem staatlichen Siegel nachempfunden ist, und aus dem potentielle Genossen entnehmen sollen, daß "bis zu 12,5 % Rendite – steuerfrei vom Staat" anscheinend garantiert würden. Da die Rückzahlung keines einzigen Cents der Geschäftsanteile vom Staat garantiert wird, ist auch der Totalverlust des Kapitals bei dieser unternehmerischen Beteiligung möglich und es kann daher keine staatliche Rendite versprochen werden.

**Fazit:** Wir raten zur äußersten Vorsicht!

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip Finanztip  
kapital-markt intern  
GmbH Intern Bank Intern  
steuerberater Intern  
EXKLUSSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Immobilien Intern  
versicherungstip  
zins-markt Intern  
recht Intern  
inside track (USA)