

Zweitmarktfonds des Unternehmensverbunds Martin und Steffen Schmäzle Martin Schmäzle Immobilien-Rendite-Fonds GmbH & Co. KG (IRF)

Da die Fungibilität von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds eingeschränkt ist, hat der Unternehmensverbund Martin und Steffen Schmäzle als eine der ersten Emissionshäuser von Deutschland bereits im Jahr 1997 den IRF zu dem Zweck gegründet, von unserem Unternehmen vermittelte Anteile an geschlossenen Immobilienfonds wieder zu erwerben und Dritten die Möglichkeit zu bieten, sich an dem IRF zu beteiligen.

Das Vermögen des IRF ist in Anteile aufgeteilt. Der Erstauskabekurs betrug im Jahr 1997 25,56 € (50,00 DM). Der Verkehrswert wird jährlich zum 31.12. eines Jahres neu ermittelt. Die Entwicklung bis zum 31.12.2015 kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaften zum 31.12.2015

Nr.	Fonds	Gesamt- investition in €	Gesell- schafts- kapital in €	Jahr Fertig- stellung	Nominal- beteiligung IRF		Kaufpreis		Verkehrswert			Anteil IRF am Verkehrswert	
					in €	in %	in €	in % (Nom.)	in €	in % (Nom.)	in % (KP)	Rang	in %
1	MS Traubenplatz	2.493.000	485.727	1987	89.476	18,42	110.592	123,60	165.109	184,53	149,30	8	1,90
2	MS Duisburg	1.976.000	357.904	1988	127.823	35,71	272.753	213,38	355.682	278,26	130,40	6	4,08
3	MS Tiefenbroich	2.101.000	1.072.435	1990	115.041	10,73	41.521	36,09	54.848	47,68	132,10	12	0,63
4	MS Oberhausen	5.751.000	2.579.468	1991	278.654	10,80	160.513	57,60	167.926	60,26	104,62	10	1,93
5	MS Düsseldorf	19.181.000	7.132.522	1992	1.365.149	19,14	766.268	56,13	1.067.554	78,20	139,32	3	12,26
6	MS Altenburg	37.324.307	19.347.285	1994	4.724.337	24,42	1.528.656	32,36	1.600.822	33,88	104,72	2	18,38
7	MS Magdeburg	30.984.288	23.555.217	1996	3.566.794	15,14	3.373.106	94,57	3.838.297	107,61	113,79	1	44,08
8	MS Göppingen/	18.183.000	5.874.744	1998	649.341	11,05	402.422	61,97	585.747	90,21	145,56	4	6,73
9	MS Herrenberg	12.731.000	4.601.627	1999	357.904	7,78	218.772	61,13	221.554	61,90	101,27	7	2,54
10	MS Bielefeld	8.474.000	3.450.000	2002	490.000	14,20	162.126	33,09	45.678	9,32	28,17	13	0,52
11	Sarstedt	1.124.000	143.262	1982	25.565	17,84	23.471	91,81	34.828	136,24	148,39	14	0,40
12	Neukölln	2.932.000	511.392	1983	25.565	5,00	15.799	61,80	0	0,00	0,00	16	0,00
13	Kinderhaus	1.979.000	334.996	1984	25.565	7,63	20.452	80,00	17.762	69,48	86,85	15	0,20
14	DieBo Objekte	8.418.932	2.308.583	1983/	221.718	9,60	84.482	38,10	55.346	24,96	65,51	11	0,64
15	Roland Ernst	65.445.361	28.121.053	1992	281.211	1,00	126.128	44,85	188.708	67,11	149,62	9	2,17
16	MS Leipzig	46.118.528	26.587.178	1995	1.293.568	4,87	263.307	20,36	308.180	23,82	117,04	5	3,54
SUMME					13.637.71		7.570.368		8.708.040				100,00

Mit Inkrafttreten der am 16. Mai 2013 vom Bundestag beschlossenen Änderung des Kapitalanlagegesetzes (AIFM-UmsG) wurde aus wirtschaftlichen Gründen der Erwerb weiterer Anteile an Fondsgesellschaften und somit auch die Ausgabe weiterer Anteile des IRF eingestellt. Der Handel mit Anteilen des IRF, falls diese zum Verkauf angeboten werden, ist weiterhin möglich, ebenso die Vermittlung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds an Dritte. Aus nachfolgenden Auszügen aus dem Geschäftsbericht 2015 kann die Entwicklung seit Gründung des IRF im Jahr 1997 sowie die Prognose bis 2020 entnommen werden.

Ausschüttungen an die Gesellschafter für die Jahre 1998 bis 2015

Ausschüttungsjahr (Zufluss im Folgejahr)	Kaufpreis in €/Anteil	Ausschüttungen		
		in €/Anteil	in % vom Kaufpreis	
			von	bis
1998	25,565	1,63	6,38	6,38
1999	25,870	1,66	6,42	6,49
2000	26,633	1,66	6,23	6,49
2001	26,902	1,79	6,65	7,00
2002	27,105	1,84	6,79	7,20
2003	28,142	1,90	6,75	7,43
2004	28,265	1,90	6,72	7,43
2005	28,592	2,00	6,99	7,82
2006	29,987	2,10	7,00	8,21
2007 1)		30,00	100,04	117,35
2008	25,589	1,60	5,34	6,26
2009	26,496	1,60	5,34	6,26
2010	27,137	1,60	5,34	6,26
2011	29,744	1,75	5,88	6,85
2012	30,283	1,75	5,78	6,85
2013	31,160	1,60	5,46	6,26
2014	33,135	1,65	4,98	6,45
2015	-	1,90	5,73	7,43

1) Im Jahr 2007 gelang dem geschäftsführenden Gesellschafter der Unger Grundstücksgesellschaften, Herrn Herbert Unger, der Verkauf eines Immobilienpakets zu Preisen, die teilweise erheblich über den Erwerbspreisen des IRF lagen. An sechs der verkauften Immobilien war der IRF beteiligt. Aus dem steuerfreien Verkaufserlös konnte eine Sonderausschüttung von 27,90 €/Anteil vorgenommen werden.

Wertentwicklung der Anteile des IRF vom 31.12.1998 bis 31.12.2015

Bewertungsstichtag	Wert je Anteil in €	kumuliert Anzahl der Anteile	Wert des Kommandit- kapitals
31.12.1998	25,875	19.710	509.994 €
31.12.1999	26,646	30.945	824.554 €
31.12.2000	29,955	42.607	1.148.471 €
31.12.2001	27,149	48.313	1.311.659 €
31.12.2002	28,242	49.585	1.400.365 €
31.12.2003	28,322	54.731	1.550.082 €
31.12.2004	28,656	71.793	2.057.296 €
31.12.2005	30,074	75.354	2.266.230 €
31.12.2006	30,781	84.100	2.588.719 €
31.12.2007	51,441 1)	84.100	4.326.216 €
31.12.2008	25,819	140.420	3.625.519 €
31.12.2009	27,039	140.420	3.796.832 €
31.12.2010	25,284	146.320	3.699.545 €
31.12.2011	27,338	157.970	4.318.642 €
31.12.2012	31,160	175.300	5.462.397 €
31.12.2013	33,135	195.500	6.477.892 €
31.12.2014	33,219	256.043	8.505.488 €
31.12.2015	33,912	256.720	8.708.040 €

1) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes zum 31.12.2007 wurden die tatsächlich erzielten Verkaufserlöse von Anteilen an sechs Unger Grundstücksgesellschaften berücksichtigt. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Ausschüttungen.

Prognoserechnung für die Jahre 2016 bis 2020

		2016	2017	2018	2019	2020
1	Einnahmen aus Beteiligungen	619.615	649.599	604.146	609.046	619.783
2	Summe Einnahmen	619.615	649.599	604.146	609.046	619.783
3	Haftungs-/Geschäftsführungsvergütung	44.741	46.881	43.636	43.986	44.752
4	Fondskosten	28.605	28.632	28.659	28.687	28.715
5	Summe Ausgaben	73.346	75.513	72.295	72.673	73.467
6	Einnahmenüberschuss in Euro	546.270	574.086	531.850	536.373	546.315
7	Einnahmenüberschuss in Euro/Anteil	2,13	2,24	2,07	2,09	2,13
8	Ausschüttung in Euro	509.743	513.440	513.440	513.440	513.440
9	Ausschüttung in Euro/Anteil	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
10	Zuführung zu Liquiditätsreserve	36.527	60.646	18.410	22.933	32.875
11	Liquiditätsüberschuss (kumuliert)	128.108	188.754	207.165	230.097	262.973
12	Steuerliches Ergebnis pro Anteil	2,34	2,59	2,35	2,50	2,46

Interessenten am Erwerb von Anteilen am IRF oder von Fondsanteilen an einer der von dem Unternehmensverbund Martin und Steffen Schmäzle emittierten und von ITV Immobilien-Treuhand und -Verwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Fondsgesellschaften wenden sich bitte an:

ITV Immobilien-Treuhand und
-Verwaltungsgesellschaft mbH
Mittlerer Pfad 2
70499 Stuttgart

Telefon: 0711 839999-0
Fax: 0711 839999-18
E-Mail: info@schmaelzle-fonds.de
Ansprechpersonen: Steffen Schmäzle und Martin Schmäzle