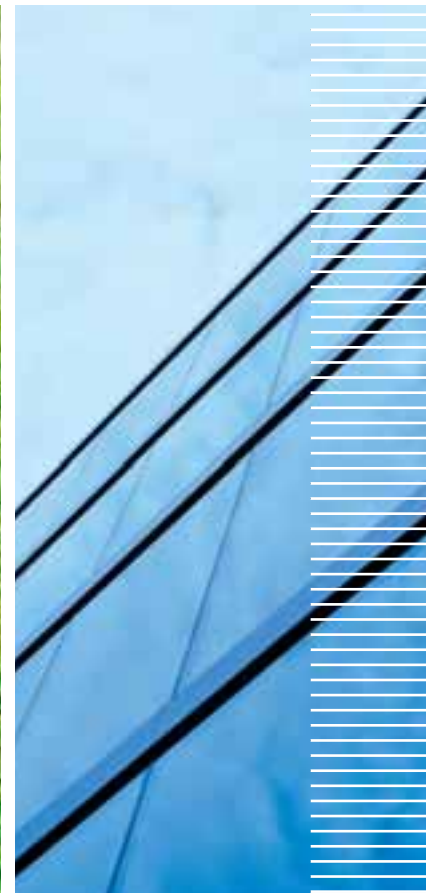


► **Gewinne mit Immobilien**



Intelligent. Sicher. Erfolgreich.



Der Kurs stimmt – die Rendite auch!

Intelligent anlegen – Träume erfüllen

Der gesicherte Ruhestand, die Weltreise oder das kostspielige Hobby: Viele Träume lassen sich nur mit dem nötigen Kapital verwirklichen. Dabei sind die individuellen Lebenssituationen und Vermögensverhältnisse so unterschiedlich wie die Wünsche.

Ganz gleich, ob Sie kleinere Beträge kontinuierlich wachsen lassen oder eine größere Summe auf einmal investieren wollen, eine gute Anlage zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Rendite bei größtmöglicher Sicherheit und Flexibilität aus.

Mit fairvesta ist Ihr Vermögen auf dem richtigen Kurs. Profitieren Sie jetzt von Anlagechancen, die bisher institutionellen Großanlegern vorbehalten waren und setzen Sie Ihre persönlichen Pläne in die Tat um!

fairvesta – Erfolgreich mit einer innovativen Idee

Immobilien als sichere und werthaltige Anlageform erleben zurzeit eine Renaissance. Gerade in Deutschland bieten sie Anlegern aussichtsreiche Chancen. So nutzen auch internationale Großinvestoren das Potenzial des deutschen Immobilienmarktes zur Renditeoptimierung.

Die fairvesta vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Tübingen hat sich innerhalb des Immobilienmarktes auf einen Insider- und Nischenmarkt mit erhöhtem Ertragspotenzial spezialisiert. Sie nutzt Sondersituationen des Marktes, die den Immobilienerwerb zu besonders lukrativen Konditionen möglich machen und bietet Ihnen die Beteiligungsmöglichkeit an Gewerbeimmobilien, Wohn- und Geschäftshäusern mit einem Investitionsvolumen, das sonst nur institutionelle Anleger aufbringen können.

Die innovative Umsetzung dieses einzigartigen Konzepts ermöglicht Ihnen durch flexible Einzahlungsraten, Laufzeiten und Entnahmemöglichkeiten einen individuellen Vermögensaufbau.

Eine Idee, die sich für Sie auszahlt – sehen Sie selbst!





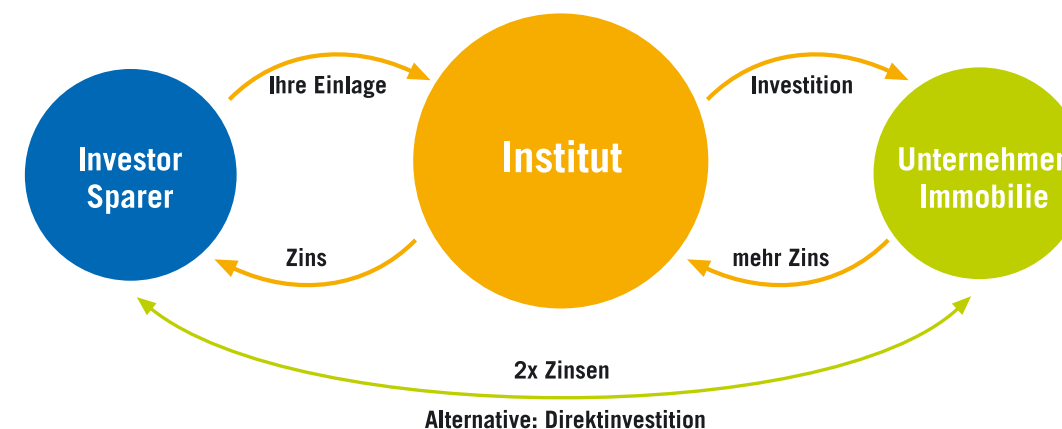
Vermögen – eine Frage der Strategie

Wer wünscht sich das nicht: Ausreichend finanziellen Spielraum, um sich jederzeit seine Träume erfüllen zu können? Allein im deutschsprachigen Raum stellen sich weit über 100 Millionen Menschen die Frage, wie sie ihr Geld am sinnvollsten investieren, sparen, anlegen oder vorhandenes Vermögen sichern. Gewinne und Sicherheit sind dabei die zwei wichtigsten Kriterien. Vermögen ist eine Frage von Strategie und Entscheidung!

Für welche der Spar- oder Anlageform Sie sich entscheiden, hängt von Ihren individuellen Zielen und Möglichkeiten ab. Mit fairvesta können Sie Ihr Geld sowohl kurzfristig anlegen, um sich in naher Zukunft einen Wunsch zu erfüllen, als auch über einen mittel- oder langfristigen Zeitraum für sich arbeiten lassen, z. B. für eine Immobilie oder für Ihre Altersvorsorge. Ob Sie dabei bequeme monatliche Raten sparen oder eine größere Summe auf einmal anlegen, hängt wiederum von Ihrer persönlichen Situation und Ihren Plänen ab.

Wenn Sie die passende Wahl getroffen haben, stellt sich die Frage, auf welchem Wege Sie Ihr Geld investieren. Die gebräuchlichste Anlageform für Privatleute ist die Investition über institutionelle Anleger, wie Banken und Versicherungen. Diese investieren ihrerseits das „gesammelte Geld“ und erzielen damit ordentliche Gewinne, von denen sie den Anlegern einen Teil als Zinsen zahlen. Sie würden also deutlich mehr Gewinn erwirtschaften, wenn Sie Ihr Geld wie die institutionellen Anleger direkt investieren könnten.

ANLEGEN WIE DIE GROSSEN



SPAREN SIE SICH DOCH EINFACH DEN „UMWEG“ ÜBER INSTITUTIONELLE ANLEGER UND PROFITIEREN SIE MHRFACH!

Wie das geht? Als einzelner Anleger verfügen Sie in der Regel weder über die finanziellen Mittel noch über das erforderliche Know-how, um direkt zu investieren. Doch gemeinsam sind wir stark: Durch den unternehmerischen Zusammenschluss vieler Investoren in Form einer Gesellschaft entstehen bemerkenswerte Investitionsvolumina, die es ermöglichen, in die gleichen renditestarken Objekte zu investieren wie institutionelle Anleger.

Die Direktinvestition allein ist natürlich noch kein Erfolgsgarant. Mit fairvesta investieren Sie ausschließlich in hochwertige, renditestarke Objekte. Durch einzigartige Anlagerichtlinien und eine Mittelverwendungskontrolle werden unternehmerische Risiken erheblich reduziert und die Rendite optimiert.

Die Formel, die sich auszahlt

Um überdurchschnittliche Renditen mit Immobilienbeteiligungen erzielen zu können, muss man zunächst folgende grundsätzliche Frage beantworten:

► Wie entstehen Gewinne mit Immobilien?

Wenn man einmal von einer nicht sicher kalkulierbaren Wertsteigerung bei Immobilien absieht, gibt es im Wesentlichen zwei verschiedene Renditemodelle mit unterschiedlicher Handlungsmaxime.

Üblicherweise wird eine Immobilie gebaut oder erworben, um Rendite durch langfristige Mieterträge zu erwirtschaften. Das Handlungsprinzip lautet dabei:

► „Halten und verwalten“.

Oder es wird eine Immobilie unter dem aktuellen Marktwert erworben, um sie möglichst schnell wieder mit Gewinn zu veräußern. Zusammen mit dem zwischenzeitlichen Mietertrag entsteht die Rendite. Je häufiger dieser Vorgang wiederholt wird, umso höher ist der Gesamtgewinn. Also das Prinzip:

► „Kaufen und verkaufen“.

Die fairvesta-Investitionsstrategie beruht auf genau diesem Prinzip und kann auf eine ganz einfache Formel gebracht werden:

► Gewinn = $(\text{Verkaufserlös} - \text{Einkaufspreis} + \text{Mietertrag}) \times \text{Häufigkeit}$

Die Ertragschancen steigen dabei deutlich durch die Anwendung der alten Kaufmannsregel:

► Im Einkauf liegt der Gewinn!

Um Verkaufserlöse zügig realisieren zu können, muss man bereits beim Einkauf die Frage stellen:

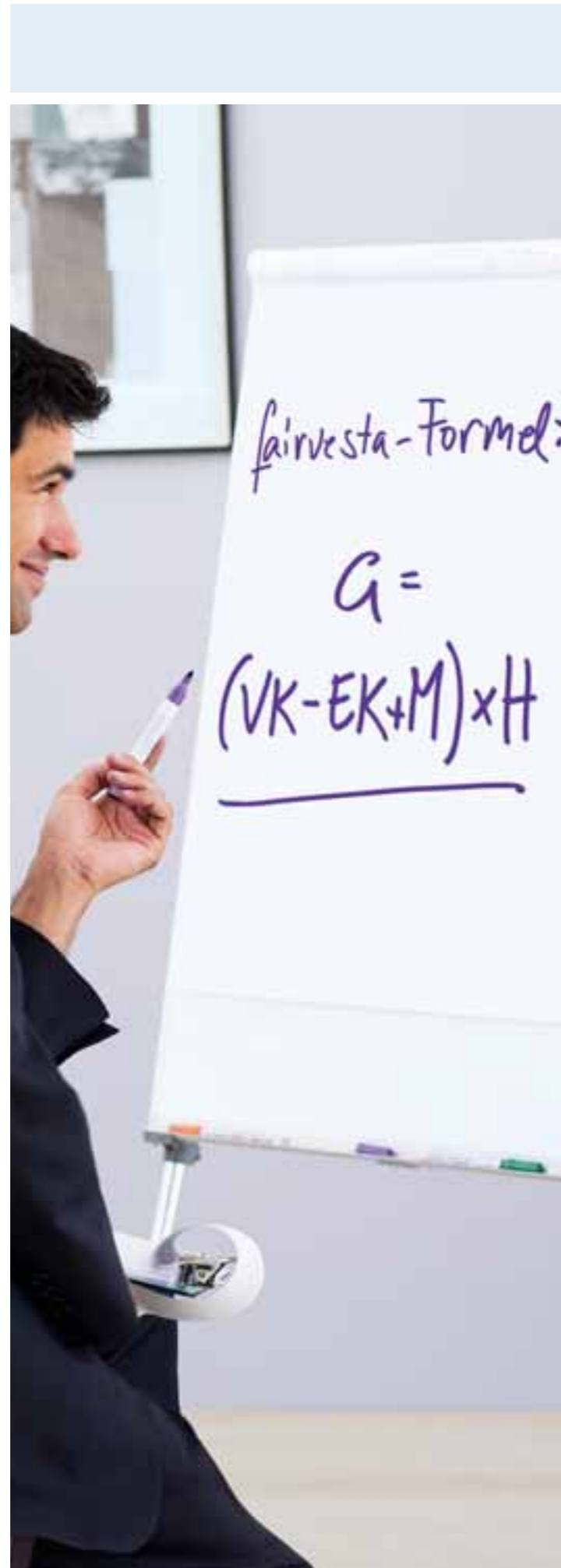
„Wo kann man Immobilien erwerben, die nachweisbar folgende Kriterien erfüllen?“

- Einkaufspreis deutlich unter dem amtlich festgestellten Verkehrswert (50-70% vom Wert)
- Nachgewiesener Mietertrag (10 %)
- Qualitätsimmobilien in guter Lage ohne Reparaturstau

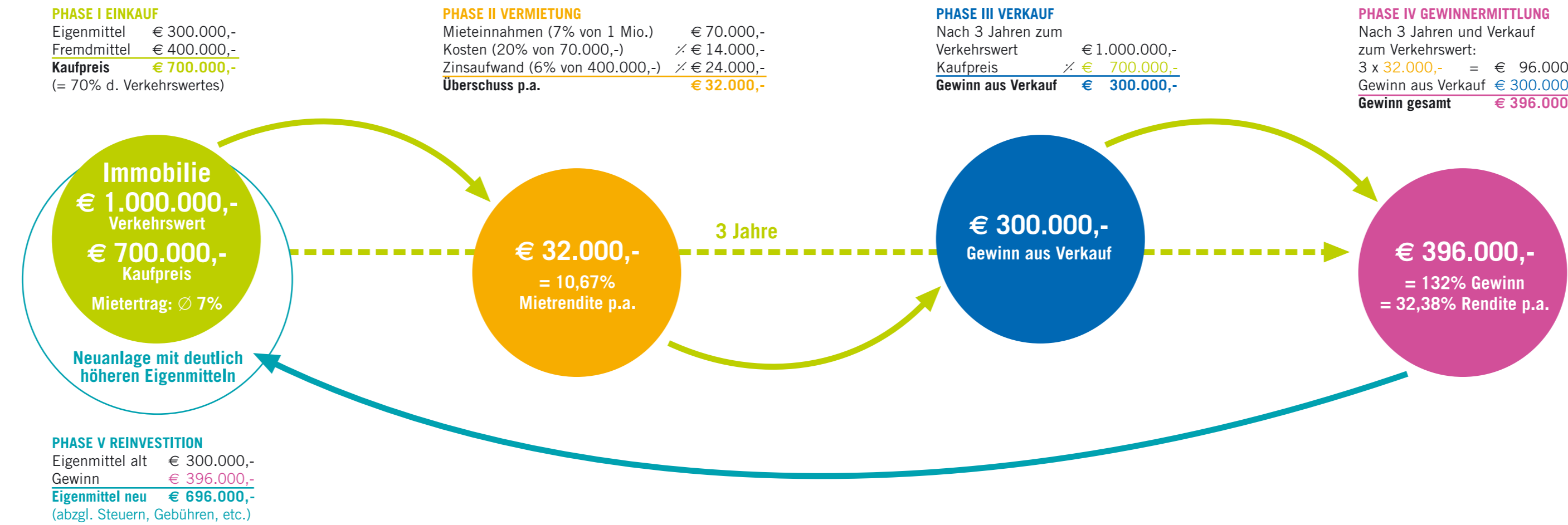
Immobilien aus Bankenverwertung und Zwangsversteigerung

Diese erfüllen häufig all diese Kriterien. Wirtschaftliche Ursachen der Eigentümer wie z.B. immer häufigere Erbauseinandersetzungen etc. ändern nichts an der Qualität der Immobilie!

Der nachgewiesene Mietertrag von wenigstens 10 % und die stillen Reserven (Differenz von Verkehrswert zu Einkaufspreis) bilden sowohl die Basis für eine solide Rendite, als auch genügend Sicherheit und Attraktivität für einen potenziellen Käufer.



Renditestark und sicher – die fairvesta-Investitionsstrategie



► PHASE I EINKAUF

Einmal angenommen: eine wohnwirtschaftlich und/oder gewerblich genutzte Immobilie in guter Lage kommt zur Verwertung. Der amtliche Verkehrswert beträgt laut Gutachten 1 Mio. Euro, die nachgewiesene Miete liegt bei 7%. Im Zuge einer Zwangsversteigerung sind Immobilien üblicherweise für 50 bis 70 % des Verkehrswertes zu erwerben.

Der Einkaufspreis liegt demnach bei höchstens 700.000 Euro. Das Ertragspotenzial beim Wiederverkauf bzw. die stillen Reserven betragen somit 300.000 Euro.

Setzen wir beispielsweise ca. 40 % Eigenkapital ein, sind das aufgerundet 300.000 Euro. Der Rest in Höhe von 400.000 Euro, übrigens nur 40 % des Verkehrswertes, wird mit Fremdmitteln finanziert. Diese Vorgehensweise wirkt sich positiv auf die Eigenkapitalrendite aus. Mit dem verbleibenden Eigenkapital kann eine weitere Immobilie erworben werden.

► PHASE II VERMIETUNG

Vom Eigentümerwechsel der Immobilie sind die Mietverträge nicht betroffen. Deshalb bleibt die vereinbarte marktübliche Miete und in Folge auch der Mietertrag gleich.

Von den Mieteinnahmen in Höhe von 70.000 Euro (7% aus 1 Mio. Euro) müssen die Kosten für Instandhaltung, Rückstellungen, Verwaltung, Abgaben und Steuern abgezogen werden. Wir veranschlagen dafür pauschal ca. 20 % der Mieteinnahmen, also 14.000 Euro. Ebenfalls abgezogen werden die Zinsen für das Hypothekendarlehen in Höhe von 24.000 Euro (angenommene 6% auf 400.000 Euro). Es verbleibt ein Überschuss von 32.000 Euro p.a.

Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital von 300.000 Euro entspricht das einer laufenden Mietrendite von 10,67 % pro Jahr. Diese bildet zusammen mit dem Ertrag aus dem Verkauf der Immobilie die Gesamtrendite.

► PHASE III VERKAUF

Wird die Immobilie nach spätestens 3 Jahren, ohne Berücksichtigung einer eventuellen Wertsteigerung, zum amtlichen Verkehrswert veräußert, ergibt sich folgende Ertragsrechnung:

Der Verkaufserlös beträgt 1 Mio. Euro. Zieht man davon den Einkaufspreis von 700.000 Euro ab und zahlt das Darlehen in Höhe von 400.000 Euro zurück, bleiben ein Verkaufsgewinn von 300.000 Euro sowie das eingesetzte Eigenkapital von 300.000 Euro übrig. Dies entspricht einer Verdoppelung des Eigenkapitals zum Zeitpunkt der Veräußerung.

► PHASE IV GEWINNERMITTLUNG

Der Gesamtgewinn ergibt sich aus den Mietüberschüssen während der Haltedauer plus dem Verkaufsgewinn. Das bedeutet im vorliegenden Beispiel:

Der Mietüberschuss von jährlich 32.000 Euro beträgt in 3 Jahren insgesamt 96.000 Euro. Zusammen mit dem Verkaufsgewinn ergibt sich ein Gesamtgewinn von 396.000 Euro. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital ist das ein Vorsteuerertrag von 132% oder aber eine Vorsteuerrendite von 32,38 % pro Jahr.

► PHASE V REINVESTITION

Nach Abzug der Verwaltungskosten und anfallenden Steuern können die verbleibenden Beträge als neues Eigenkapital wieder investiert werden. Je öfter man diesen Vorgang wiederholt, umso höher wird der Gesamtgewinn bezogen auf die ursprünglich eingesetzten Eigenmittel.

Die vorstehende Berechnung stellt lediglich einen möglichen Entwicklungsverlauf dar. Ob dieser sich in der Praxis (immer) realisieren läßt, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die erheblichen Schwankungen unterliegen können. Insoweit verweisen wir ausdrücklich auf die ausführliche Darstellung der Risiken, aber auch der Chancen, im Emissionsprospekt.



Mit Sicherheit zu Ihrem Vorteil

Jede Vermögensanlage unterliegt den Gesetzen des Marktes, seinen Chancen, aber auch seinen Risiken. Wir garantieren Ihnen größtmögliche Sicherheit bei hohen Renditechancen durch unabhängige Kontrollinstanzen und die Einhaltung von eindeutigen Qualitätskriterien.

- Unabhängige Mittelverwendungskontrolle während der gesamten Beteiligungsdauer. fairvesta kann nicht ohne die Zustimmung und Unterschrift des Mittelverwendungskontrolleurs über Anlagegelder oder Erträge verfügen.
- Haftungsbegrenzung 5 Mio. Euro

Folgende Kriterien müssen bei jedem Immobilienerwerb erfüllt sein:

- Immobilien dürfen nur dann erworben werden, wenn der Kaufpreis nicht über dem 9,5fachen Wert der tatsächlich vorhandenen Jahresnettokaltemiete und nicht über 70 % des festgestellten Verkehrswertes liegt. Durch den Erwerb zum maximal 9,5fachen der Jahresnettokaltemiete werden unter der Berücksichtigung der gesetzlichen Kaufnebenkosten somit zum Zeitpunkt des Erwerbes mindestens 10 % Mietertrag p.a. bezogen auf den Kaufpreis erzielt.
- Sollten diese Kriterien nicht erfüllt sein, ist ein Immobilienerwerb nur noch dann zulässig, wenn der Kaufpreis nicht über 60 % des Verkehrswertes liegt.
- Es dürfen keine sanierungsbedürftigen Objekte oder solche mit großem Reparaturstau erworben werden.
- Ein Verkehrswertgutachten muß vorhanden sein.
- Die Gesellschaft wird vor jedem Immobilienankauf einen mindestens 3-köpfigen Fachbeirat (z.B. Immobilienmakler) konsultieren

Ihre Vorteile als Anleger auf einen Blick:

- Hohe Renditechancen, anfänglich 12 bis 18% p.a.
- Variable Laufzeiten
- Feste und variable Entnahmemöglichkeit
- Beteiligungslaufzeit ab 2 Jahren
- Ein gewählter Anlegerbeirat vertritt Ihre Interessen
- Verbriefte Bucheinsichtsrechte für den Anleger
- Alle Verbraucherschutzbestimmungen sind erfüllt

Beispiele

► Beispiel 1

Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg

Das Objekt wurde 1999 – 2001 komplett saniert. Das Objekt ist zu 100 % vermietet und befindet sich in einer 1a-Lage (Mittelpunkt der Fußgängerzone).



Größe	1.008 m²/Wfl./Nfl.
Verkehrswert	794.000,- Euro
Kaufpreis	585.000,- Euro
Kaufnebenkosten	49.725,- Euro
Gesamtgestehungskosten	634.725,- Euro

Mietertrag p.a.	73.813,- Euro
Kaufpreisfaktor	8,6fach
Mietrendite	11,63 %

► Beispiel 2

Einkaufszentrum Naila

Größe	2.513 m²/Nfl.
Verkehrswert	2.711.000,- Euro
Kaufpreis	1.500.000,- Euro
Kaufnebenkosten	86.000,- Euro
Gesamtgestehungskosten	1.586.000,- Euro



Mietertrag p.a.	249.445,- Euro
Kaufpreisfaktor	6,36fach
Mietrendite	15,73 %

► Beispiel 3

Wohn- und Geschäftshaus in Düsseldorf

Größe	2.429 m²/Nfl.
Verkehrswert	2.830.000,- Euro
Kaufpreis	1.050.000,- Euro
Kaufnebenkosten	90.000,- Euro
Gesamtgestehungskosten	1.140.000,- Euro



Mietertrag p.a.	296.424,- Euro
Kaufpreisfaktor	3,84fach
Mietrendite	26 %

Zusammenfassung

Objektstandort	Verkehrswert in Euro	Fläche in m²	Kaufpreis in Euro	Mietertrag p.a. in Euro	Mietrendite in %	Stille Reserve in Euro
Duisburg	794.000	1.008	634.725	73.813	11,63	159.275
Naila	2.711.000	2.513	1.586.000	249.445	15,73	1.125.000
Düsseldorf	2.830.000	2.429	1.140.000	296.424	26,00	1.690.000
	6.335.000	5.950	3.360.725	619.682	18,43	2.974.275

Wenn der Verkauf der vorgenannten Immobilienobjekte nach drei Jahren zum Verkehrswert erfolgt, wird die stille Reserve in Höhe von 2.974.275,- Euro realisiert.

Renditeberechnung

Mieterträge	619.682,- Euro p.a.	Verkaufspreise	6.335.000,- Euro
abzgl. 20 % Bewirtschaftungskosten =	123.936,- Euro p.a.	abzgl. Einkaufspreise incl. NK	3.360.725,- Euro
	495.746,- Euro p.a.	Erlös	2.974.275,- Euro

x 3 Jahre 1.487.238,- Euro

Gesamterlöse in drei Jahren 4.461.513,- Euro

Dies entspricht einer Vorsteuerrendite von ca. 32,5 % p.a.

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Durch die massive Reduzierung der Neubaugenehmigungen und erhebliche Einbrüche in der Bautätigkeit ist der Immobilienbestand in Deutschland nicht mehr nachhaltig gesichert. Nachdem die Bautätigkeit in Deutschland nunmehr schon seit mehreren Jahren unter 1 % des Immobilienbestandes gefallen ist, ist davon auszugehen, dass sich in Zukunft Engpässe im Immobilienmarkt ergeben, da der Immobilienmarkt derzeit den Bestandswegfall nicht deckt. Der Immobilienmarkt hat sich zusätzlich in den letzten Jahren gewandelt. Während in den 70er Jahren die Menschen aus der Stadt auszogen und sich bevorzugt auf dem Land niederließen, ist seit einigen Jahren ein Umkehrtrend zu verzeichnen. Von den Arbeitnehmern wird u.a. durch Hartz IV mehr Mobilität abverlangt. Somit ist der Wohn- und Lebensraum zukünftig in der Nähe des Arbeitsplatzes. Dies führt heute schon in Großstädten und in den Mittelzentren zu Engpässen und somit zu Preissteigerungen im Wohnungsbereich. Dieser Trend wird sich in Zukunft noch erheblich verstärken.

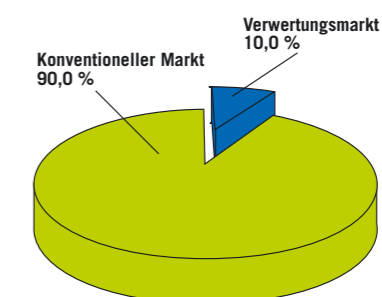
In 2004 wurden für ca. 105 Mrd. Euro Immobilien ge- und verkauft. Dabei haben ca. 90 % aller gekauften und verkauften Immobilien in Deutschland durch den geregelten Immobilienmarkt, z.B. durch Immobilienmakler, Zeitungsanzeigen und Internetangebote den Eigentümer konventionell gewechselt. So kaufen auch z.B. Lebensversicherungsgesellschaften, Pensionsfonds, Rentenkassen und vermögende Privatleute ihre Immobilien. Die fairvesta vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG verkauft in diesem geregelten Markt ebenfalls ihre Immobilien, während der Ankauf von Immobilien durch die fairvesta vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft & Co. KG im Bankverwertungs- und Zwangsversteigerungsmarkt erfolgt.

Im Jahr 2004 wurden Immobilien zum Verkehrswert von ca. 18,8 Mrd. Euro zwangsversteigert (Quelle Argetra). Bei Zwangsversteigerungen wurden im Durchschnitt bei Objekten ab einer Million Verkehrswert und mehr lediglich 50 – 60 % des Verkehrswertes als Kaufpreis erzielt. Dies bedeutet, dass der Verwertungsmarkt ca. 10 % des Gesamtmarktes ausmacht.

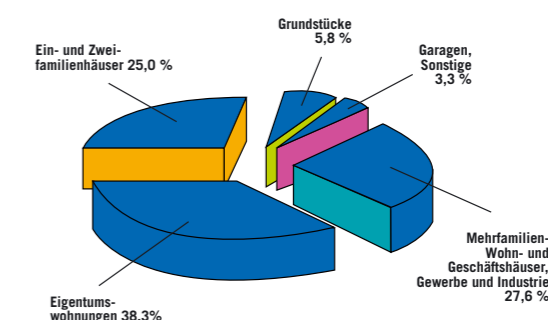
DER NISCHENMARKT

Die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland befindet sich auf Rekordhoch. Im Jahr 2004 ist die Zahl der Zwangsversteigerungstermine auf 92.306 angestiegen. Die Zahl der Zwangsversteigerungen untergliedert sich in Ein- und Zweifamilienhäuser ca. 25 %, Grundstücke ca. 5,8 %, Garagen und sonstige 3,3 % sowie 27,6 % Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe und Industrie, und 38,3 % Eigentumswohnungen.

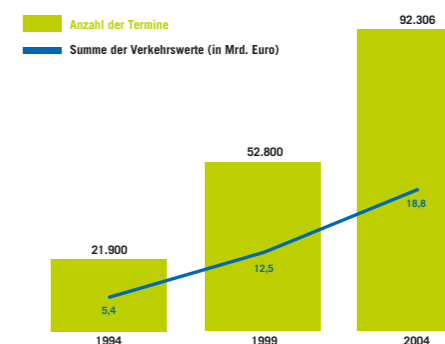
Der Immobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2004 Gesamtvolumen ca. 105 Mrd. Euro



Der Nischenmarkt (Verwertungsmarkt) im Detail



Zwangsversteigerungen 1994-2004 (Gesamtjahr)



Der Verkehrswert aller Zwangsversteigerungsobjekte betrug

18,80 Mrd. Euro.

Davon sind
 27,6 % Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser 5,19 Mrd. Euro
 38,3 % Eigentumswohnungen 7,20 Mrd. Euro

Interessanter Markt im Kapitalanlagebereich 12,39 Mrd. Euro
 *Bei durchschnittlich ca. 52 % Kaufpreis 6,44 Mrd. Euro

Das bedeutet einen Einkaufsmarkt von mehr als 6 Mrd. Euro aus dem die fairvesta vierte Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH für sich die interessantesten Immobilien herausuchen kann.

*statistischer Wert – Feststellung durch die fairvesta im Zeitraum von 1999 – 2004 bei einem Verkehrswert > 1 Mio. Euro.

fairvesta Vermittlungsgesellschaft mbH
Konrad-Adenauer-Str. 11, D-72072 Tübingen
Tel.: +49 (0) 70 71/36 65-60, Fax: +49 (0) 70 71/36 65-77
E-Mail: info@fairvesta.com, www.fairvesta.com

Hinweis: Diese Broschüre enthält nicht alle Angaben, die für eine Anlageentscheidung notwendig sind und enthebt Sie nicht der Verpflichtung, sich mit dem Inhalt des Emissionsprospektes auseinanderzusetzen. Nur dieser ist Grundlage Ihrer Beteiligung.

Ihr persönlicher fairvesta Ansprechpartner:

