



# Prospektnachtrag.

IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG  
1. Nachtrag vom 10. August 2010

1. Nachtrag nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG vom 10. August 2010 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 26. Februar 2010:

Mit diesem 1. Nachtrag informiert die Prospektverantwortliche IDEENKAPITAL Financial Engineering AG über eingetretene Änderungen im Hinblick auf den veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 26. Februar 2010.

## 1. Aktuelle Marktinformationen

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren Erholungsprozess fort, sogar etwas kräftiger als zu Jahresbeginn noch zu erwarten war. Der monatliche Geschäftsklima-Index des Münchener ifo-Instituts ist zur Mitte des Jahres unerwartet deutlich angestiegen. Auch das Sparpaket der Bundesregierung wird nach Einschätzung des Instituts die robuste Konjunkturerholung in Deutschland allenfalls unwesentlich beeinflussen.

Anders als etliche andere Branchen ist der Einzelhandel relativ gut aus der Finanzkrise gekommen. Nach den vorläufigen Auswertungen des Statistischen Bundesamtes hat der klassische Einzelhandel im Jahr 2009 nominal 1,6 Prozent weniger umgesetzt als noch im Jahr zuvor. Preisbereinigt betrug der Umsatzrückgang 1,9 Prozent. Der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) hält es für wahrscheinlich, dass in 2010 kein weiterer Rückschlag für den deutschen Einzelhandel zu erwarten ist. Trotz Wirtschaftskrise und einem leichten Umsatzrückgang wurden innerhalb der Branche neue Arbeitsplätze geschaffen. Das belegen die jüngsten Zahlen der Bundesagentur für Arbeit: sie erfasste in der gesamten Branche 40.000 neue Beschäftigungsverhältnisse.

Der deutsche Lebensmittelhandel hat im Jahr 2009 eine uneinheitliche Entwicklung genommen. Einzelne Unternehmen verzeichneten einen Umsatzzuwachs im zweistelligen Prozentbereich, denen gravierende Umsatzeinbrüche anderer Marktteilnehmer gegenüberstanden. Bei einer Betrachtung der absoluten Umsatzsteigerungen ist zu beobachten, dass die Edeka-Gruppe (+6,0 Mrd. EUR), die Rewe-Gruppe (+2,3 Mrd. EUR) sowie Aldi (+1,0 Mrd. EUR) zu den Gewinnern des letzten Jahres zählen.

Die Angaben zum Markt ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts vom 26. Februar 2010 im Abschnitt „Markt“ (Seite 30 ff.).

## 2. Übernahme der drei Objekte des Anfangsportfolios

Sämtliche Immobilien des Anfangsportfolios wurden zwischenzeitlich nach Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen von der Objektgesellschaft übernommen. Nach dem Fachmarktzentrum in Hamm an der Sieg (Übernahme am 15. März 2010) und dem Discounter in Köln-Worringen (Übernahme am 30. April 2010) wurde mit der Fertigstellung und Abnahme des letzten Bauabschnitts durch den Mieter Dänisches Bettenlager das Fachmarktzentrum in Düsseldorf-Heerdt zum 15. Juni 2010 durch die Objektgesellschaft übernommen. Die Anbindung etwaiger weiterer Immobilien erfolgt nach Maßgabe der Investitionskriterien mit dem Fortschritt der Platzierung des Beteiligungsangebots. Die Angaben zu den Objekten des Anfangsportfolios ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts vom 26. Februar 2010 in den Abschnitten „Investitionsstrategie und Immobilien“ (Seite 34 ff.) sowie „Rechtliche Grundlagen“ (Seiten 77 und 89 ff.).

## 3. Abschluss des Zinssicherungsgeschäfts für die Immobilien des Anfangsportfolios

Mit dem Vollzug der Übernahme der drei Einkaufsmärkte des Anfangsportfolios hat die Geschäftsführung der Objektgesellschaft die Zinssicherungsvereinbarung mit der Tochtergesellschaft einer deutschen Großbank abgeschlossen. Zu Prognosezwecken wurde zum Zeitpunkt der Prospekterstellung eine Kondition in Bezug auf die Zinssicherung (Swaprate) in Höhe von 3,45 Prozent p.a. zuzüglich 1,5 Prozent Marge bis Ende 2010 angenommen, danach ist die Inanspruchnahme eines Disagios bei einer Zinsreduzierung auf 2,9 Prozent geplant. Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung der letzten Monate konnte das Zinssicherungsgeschäft am 15. Juni 2010 für das Anfangsportfolio mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 zu deutlich verbesserten Konditionen abgeschlossen werden. Die tatsächliche Swaprate liegt bei 2,7 Prozent p.a. zuzüglich 1,5 Prozent Marge. Daraus ergibt sich ein Vorteil gegenüber der Prognose. Mit Inanspruchnahme eines Disagios per Januar 2011 wird sich die Zinskondition voraussichtlich weiter verringern.

Der günstige Zins dürfte positive Auswirkungen auf die Prognoserechnung haben und zu einer höheren Liquiditätsreserve führen. Die abgeschlossene Zinssicherung bezieht sich jedoch nur auf die Immobilien des Anfangsportfolios, die Zinssicherung für die Finanzierung der Blind-Immobilien kann möglicherweise nicht zu diesem, im Vergleich zur prospektierten Zinssicherung, günstigeren Zins, erfolgen. Aus Vorsichtsgründen wird daher auf die im Prospekt auf Seite 66 abgebildeten Sensitivitätsszenarien verwiesen und keine grundsätzlich verbesserte Prognoserechnung zum derzeitigen Zeitpunkt abgebildet. Das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, das im Abschnitt „Wirtschaftliches Szenario der Beteiligung“ (Seite 54ff.) dargestellt ist, hat daher weiterhin Bestand.

Die Angaben zur Zinssicherung ergänzen und ändern die Ausführungen des Verkaufsprospekts vom 26. Februar 2010 im Abschnitt „Angebot im Überblick“ (Seite 9), „Rechtliche Grundlagen“ (Seite 102), „Fremdfinanzierungsrisiko“ (Seite 17 f), „Finanz- und Investitionsplan“ (Seite 53) sowie „Zinsaufwand“ (Seite 60).

#### 4. Änderungen bei der Anbieterin

Rückwirkend zum 1. Januar 2010 wurde die IDEENKAPITAL Marine Finance AG, wie die Anbieterin eine 100prozentige Tochtergesellschaft der IDEENKAPITAL AG, auf die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG verschmolzen. Damit sind sämtliche Kompetenzen in der IDEENKAPITAL-Gruppe zur Produktentwicklung künftig in einer Gesellschaft zusammengefasst. Die von der IDEENKAPITAL Marine Finance AG bis zum Verschmel-

zungszeitpunkt konzipierten und angebotenen Fonds fallen somit zukünftig in den Verantwortungsbereich der Anbieterin IDEENKAPITAL Financial Engineering AG. Auf Seite 134 des Prospekts werden auch bisher bereits die von der IDEENKAPITAL Marine Finance AG aufgelegten Fonds mit aufgeführt.

Die Anbieterin übernimmt mit der Verschmelzung alle Verpflichtungen der IDEENKAPITAL Marine Finance AG, insbesondere etwaige Ansprüche gegen die IDEENKAPITAL Marine Finance AG im Zusammenhang mit ihrer Funktion als Anbieterin verschiedener Schiffsfonds. Da die IDEENKAPITAL Marine Finance AG und die IDEENKAPITAL Financial Engineering AG auch vor der Verschmelzung jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit ihrer gemeinsamen Muttergesellschaft IDEENKAPITAL AG hatten und auch nach der Verschmelzung der Ergebnisabführungsvertrag zwischen der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG und der IDEENKAPITAL AG fortbesteht, wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegenüber Gläubigern der Anbieterin durch die Verschmelzung nicht negativ beeinflusst.

Die Verschmelzung wurde am 22. Juli 2010 beim Handelsregister angemeldet. Mit Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister wird Herr Sascha Böttcher, Hamburg, gemeinsam mit Frau Daniela Schulte zum gemeinschaftlich vertretungsberechtigten Vorstand der IDEENKAPITAL Financial Engineering AG bestellt.

Diese Angabe ergänzt und ändert die Ausführungen des Verkaufsprospekts vom 26. Februar 2010 im Abschnitt „IDEENKAPITAL-Gruppe“ (Seite 28), „Vertragspartner“ (Seite 120) sowie der „Leistungsbilanz“ (Seite 134 f).

### Prognostizierte Liquiditätsrechnung des Fonds in EUR

2010	Neu	Alt
<b>STEUERLICHE ERGEBNISRECHNUNG</b>		
<b>Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung</b>		
Einnahmenüberschuss der von Objektgesellschaft	296.442	294.941
+ Tilgung Objektgesellschaft	0	0
= Ergebnis vor Abzug Werbungskosten und AfA	296.442	294.941
Davon Anteil Fondsgesellschaft	99,94%	99,94%
Ergebnis anteilig Fondsgesellschaft	296.276	294.776
./. Steuerliche AfA	262.202	262.202
./. Direkt abziehbare Werbungskosten		
Investitionsphase	802.456	802.456
./. Weitere Ausgaben Fondsgesellschaft	12.424	12.424
+ Hinzurechnungen		
<b>= Steuerliches Ergebnis Fondsgesellschaft</b>		
<b>Vermietung und Verpachtung</b>	<b>-780.806</b>	<b>-782.306</b>
Steuerbelastung (Grenzsteuersatz 42% + 5,5% SolZ)	345.975	346.640
<b>Ergebnis aus Kapitalvermögen</b>		
Zinserlöse	41.554	41.554
<b>= Steuerliches Ergebnis Fondsgesellschaft</b>		
<b>Kapitalvermögen</b>	<b>41.554</b>	<b>41.554</b>
Steuerbelastung (Abgeltungssteuer 25% + 5,5% SolZ)	-10.960	-10.960
<b>Steuerliches Gesamtergebnis</b>	<b>-739.252</b>	<b>-740.752</b>
Ergebnis in % des Eigenkapitals	-3,48	-3,49

#### 5. Korrektur Schreibfehler auf Seite 56 des Verkaufsprospekts vom 26. Februar 2010

In der Tabelle auf Seite 56 in der Spalte 2010 sind Schreibfehler bei der Übernahme der Zahlen in den Prospekt aufgetreten. Die Abweichungen sind nebenstehend markiert dargestellt und sind nur unwesentlich.

Düsseldorf, den 10. August 2010



Daniela Schulte – Vorstand –  
IDEENKAPITAL Financial Engineering AG