

Böblingen

Mieter Hewlett Packard



DEUTSCHLAND FONDS

I

Der Initiator



SachsenFonds GmbH
Hans-Stießberger-Straße 2a
85540 Haar b. München

Angabenvorbehalt

Das Beteiligungsangebot DEUTSCHLAND FONDS I ist nur in Verbindung mit dem Hauptprospekt des Initiators SachsenFonds GmbH vom 06.09.2001 gültig.

Der Inhalt dieses Ergänzungsprospektes wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Er entspricht dem Planungsstand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Herausgabe.

Die Herausgeber versichern nach bestem Wissen und Gewissen, über ihnen bekannte erhebliche Umstände, die für die Entscheidung über dieses Beteiligungsangebot von Bedeutung sind, keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen zu haben.

Schadensersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger und/oder unvollständiger Angaben verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach Beitritt in die KG.

Aktualisierung des Emissionsprospektes

zum

DEUTSCHLAND FONDS I

Prospektherausgeber: SachsenFonds GmbH,
Hans-Stießberger-Straße 2a,
85540 Haar b. München.
Prospektdatum: 06.09.2001

Die Abnahme der Fondsimmoblie fand am 31.01.2002 statt. Zum 28.02.2002 wurden durch die SachsenFonds Deutschland I GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) die Gesellschaftsanteile der Zweite Parzelle Businesspark Böblingen GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) übernommen.

Hewlett Packard hat seine Mietflächen (rd. 21.400 m²) sukzessive innerhalb des Jahres 2002 vollständig bezogen.

Der bei Kaufpreisbemessung zugrunde gelegte Liegenschaftskaufpreis erhöhte sich gegenüber dem prospektierten Betrag um € 194.156,-, der aus der Liquiditätsreserve beglichen wurde. Die Erhöhung resultiert aus einer Mehrung der vermessenen vermietbaren Flächen (zusätzlich rd. 223 m²) sowie der vermietbaren Stellplätze (11 Plätze zusätzlich). Diese führen wiederum zu einer Mieterhöhung gegenüber dem Prospektansatz von rd. € 29.000,- p.a. auf rd. € 3.806.000,- ab dem Jahr 2003.

Vermietung

Die Nachfrage nach Mietflächen im gewerblichen Immobilienmarkt von Böblingen war trotz eines schwierigeren gesamtwirtschaftlichen Umfeldes überaus stabil, so dass weitere Vermietungserfolge zu den prospektierten Mietansätzen erzielt werden konnten.

So sind sämtliche Büroflächen sowie die gesamten Stellplätze in der Tiefgarage, der Hochgarage und im Außenbereich vollständig vermietet. Lediglich ca. 365 m² Lagerfläche im Untergeschoss sind noch unvermietet und werden bis zum 28.02.2007 durch eine Mietgarantie abgedeckt, die auf einem zugunsten der Fondsgesellschaft verpfändeten Bankkonto hinterlegt ist.

Die Aufstellung auf Seite 4 führt die relevanten Vermietungsdaten auf:



Mietername	Branche	Fläche	Mietpreis/m ² bzw. Stellplatz	Netto-Jahresmiete	Mietbeginn	Laufzeit in Jahren + Option in Jahren	Index
Hewlett-Packard GmbH	Computerunternehmen	20.731 m ² Büro EG – 3.OG 54 m ² Sozialräume UG 617 m ² Lager UG 695 überdachte Stellplätze 199 offene Stellplätze Ausbauoption € 2.556.459,-	€ 9,36 € 7,67 € 5,11 € 33,23 € 28,12	€ 2.715.594,- € 184.065,-	01.02.2002	10+5+5 Sonderkündigungsrecht (SKR) für Teilflächen des 3. OG nach 5 Jahren	10 Punkte/ 100%
Schmücker & Partner Informationssysteme GmbH	Berater für IT- und Logistikoptimierung	1.006 m ² im 4.OG Büronutzung 35 offene Stellplätze	€ 9,97 € 30,68	€ 133.255,-	01.02.2002	10+5 SKR nach 5 Jahren	5 Punkte/ 100%
Kolt Engineering GmbH	Ingenieurwissenschaftlicher Dienstleister	562 m ² im 4. OG Büronutzung 60 m ² Lager im UG 21 offene Stellplätze	€ 9,97 € 5,11 € 30,68	€ 78.715,-	15.03.2002	10+2,5+2,5 SKR nach 5 und 8 Jahren	10 Punkte/ 100%
Eurest Deutschland GmbH	Betriebsgastronomie, Catering	366 m ² im 3.OG Verwaltung 14 offene Stellplätze	€ 9,36 € 30,68	€ 46.233,-	01.03.2002	10+5 SKR nach 5 Jahren	7,5% nach 3 Jahren
Eurest Deutschland GmbH	Betriebsgastronomie, Catering	883 m ² im 3.OG Konferenzzone, Cafeteria 6 offene Stellplätze	€ 9,36 € 30,68	€ 101.395,-	01.03.2002	10+5 SKR nach 5 Jahren	7,5% nach 3 Jahren
Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	Automobilzulieferer	662 m ² im 4.OG Büronutzung 20 offene Stellplätze	€ 9,97 € 30,68	€ 86.615,-	01.04.2002	10+5 SKR nach 5 Jahren	10 Punkte/ 100%
Techmar GmbH Deutschland Call Center	Call-Center-Betreiber	1.223 m ² im 4.OG Büronutzung 40 offene Stellplätze	€ 9,97 € 30,68	€ 161.068,-	02.05.2002	10+5 SKR nach 4 Jahren	10 Punkte/ 100%
SELLBYTEL Call- & Communication-Center GmbH	Call-Center-Betreiber	1.223 m ² im 4.OG Büronutzung 40 offene Stellplätze	€ 9,97 € 30,68	€ 161.068,-	02.05.2002	10+5 SKR nach 4 Jahren	10 Punkte/ 100%
Intergral GmbH	Dienstleister im Bereich Datenverarbeitung	372 m ² im 3.OG Büronutzung 10 offene Stellplätze	€ 7,42; Differenz zu € 9,36 trägt Mietgarant € 30,68	€ 36.778,- € 8.660,16	01.08.2002	10+5 SKR nach 5 und 7 Jahren	€ 10,06 nach 3. Jahr, anschl. 10 Punkte/ 100%
SELLBYTEL Call- & Communication-Center GmbH	Call-Center-Betreiber	ca. 586,56 m ² im 3.OG Büronutzung	€ 9,97	€ 70.176,-	01.02.2003	10+5 SKR nach 49 Monaten	10 Punkte/ 100%
Mietgarant		365 m ² im UG, Lager	€ 5,11	€ 22.382,-	01.03.2002	5 Jahre	
Gesamt				€ 3.806.004,-			

Sämtliche Mieter sind ihren Mietzahlungsverpflichtungen vollständig nachgekommen.



Blick auf Fondsimmoblie (2. Bauabschnitt)



3. Bauabschnitt „Kommunikationscenter“



Technologie- und Businesspark Böblingen

Die Entwicklung des Technologie- und Businessparks Böblingen gestaltete sich auch nach der Fertigstellung der Fondsimmoblie weiterhin dynamisch. So wurde im Sommer 2002 der vollvermietete 3. Bauabschnitt des Parks (s. Seite 5 unten), das so genannte Kommunikationscenter für den Park, seinen Nutzern (Büro, Gastronomie, Fitness- und Wellness-Studio) übergeben.

In Kürze wird auch mit dem 4. Bauabschnitt im Norden des Technologie- und Businessparks begonnen. Es werden auf dem neuen Abschnitt ca. 4.000 m² Technik- und Serviceflächen sowie ca. 8.000 m² Büroflächen entstehen. Hauptmieter für diesen 4. Bauabschnitt wird die Rücker AG sein, mit der bereits ein Mietvertrag über ca. 5.600 m² Büro- und Serviceflächen abgeschlossen ist. Das Unternehmen beschäftigt weltweit rund 1.800 Mitarbeiter und zählt zu den größten Ingenieur- und Entwicklungsgesellschaften für die Bereiche Automobil- und Luftfahrttechnik. Der Bezug des neuen Kompetenzzentrums durch den Hauptmieter ist für Ende 2003 vorgesehen. Im 4. Bauabschnitt entstehen insgesamt Flächen für ca. 500 Arbeitsplätze, zusätzlich zu den bereits im Technologie- und Businesspark Böblingen vorhandenen 2.000 Arbeitsplätzen.

Somit wurde die Attraktivität des Standortes „Technologie- und Businesspark Böblingen“ für die angesiedelten Unternehmen weiter gesteigert und bildet eine gute Ausgangsposition für eine Ansiedelung weiterer Unternehmen innerhalb des Parks.

Kommanditisten der Fondsgesellschaft

Der Gründungskommanditist SachsenFonds Treuhand GmbH erhöhte seine Beteiligung an der Objektgesellschaft um weitere € 1.375.000,- auf nunmehr € 1.375.100,-.

Der Gründungskommanditist SachsenFonds GmbH schied gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zum 31.12.2002 aus der Fondsgesellschaft aus.

Zum 31.12.2002 waren rd. 70% des Emissionskapitals durch Investoren gezeichnet.

Änderung der steuerlichen Grundlagen

Durch das beschlossene Flutopfersolidaritätsgesetz wurde die ursprünglich für 2003 vorgesehene Einkommensteuersenkung auf 2004 verschoben, so dass es in 2003 beim Höchststeuersatz von 48,5% auf das zu versteuernde Einkommen bleibt und die im Prospekt dargestellte Senkung auf 47% erst in 2004 zum Tragen kommt.

Sollte eine Veräußerungsgewinnbesteuerung, die von der gegenwärtigen Regierung in Form einer 15%igen Pauschalbesteuerung vom erzielten Veräußerungsgewinn diskutiert wird, auch in dieser Form verabschiedet werden, ist eine geringfügige Renditereduzierung in Höhe von bis zu 0,40% (nach IRR) zu erwarten (s. hierzu auch Anlageerfolg nachstehend).

Die nachfolgende Prognoserechnung für den Zeitraum 2003 bis 2016 sowie der dargestellte Anlageerfolg einer Beteiligung für zwei Besteuerungsarten (Höchstbesteuerung während der Laufzeit, konstante 30%-Besteuerung während der Laufzeit) enthalten die zum Zeitpunkt dieser Prospektergänzung vorliegenden aktualisierten Werte der Mietflächen und der Mieteinnahmen sowie der Liquiditätsreserve. Der in der Prognoserechnung unter Punkt I aufgeführte beispielhafte Verlauf einer Beteiligung in Höhe von € 50.000,- sowie der Anlageerfolg unterstellen einen Anlegerbeitritt zum 31.03.2003. Die sonstigen Prämissen des Prospektes wurden unverändert beibehalten.

Haar, 07.03.2003
SachsenFonds GmbH



Blick auf Fondsimmoblie (2. Bauabschnitt)



Blick in Büro der Fondsimmoblie



Prognoserechnung für den Zeitraum 2003 bis 2016

	2003	2004	2005
I. Beispielhafter Verlauf für eine Beteiligung von € 50.000 (Beteiligung ab 31.03.2003)			
1. Ausschüttung	2.625	3.500	3.500
2. Steuererstattung(+)/Steueraufwand(-) (bei Höchstbesteuerung während der Gesamtlaufzeit)	82	- 1.016	- 943
3. Nettoeinnahmen p.a.	2.707	2.484	2.557
4. Nettoeinnahmen p.a. kumuliert	2.707	5.191	7.748
- in % zur Kommanditeinlage kumuliert	5,4%	10,4%	15,5%
II. Prognostizierte Liquiditätsentwicklung (in Tsd. €) der Objektgesellschaft und Fondsgesellschaft			
A. Einnahmen			
1. Mieteinnahmen	3.806	3.812	3.981
2. Mietausfallwagnis	0	0	0
3. Zinseinnahmen	88	98	129
4. Gesamteinnahmen	3.894	3.910	4.110
B. Ausgaben			
1. Instandhaltung	96	98	101
2. Geschäftsbesorgung, Objektbetreuung, Anlegerbetreuung	116	117	122
3. Fondskosten	35	36	37
4. Vorabgewinn Komplementärin, geschäftsführende Kommanditisten	21	21	22
5. Summe Ausgaben	268	272	282
6. Bewirtschaftungsergebnis	3.626	3.638	3.828
7. Zinsen	1.333	1.319	1.467
8. Tilgung	327	327	331
9. Liquiditätsüberschuss	1.966	1.992	2.030
10. Ausschüttung	1.890*	1.890	1.890
- in % des Eigenkapitals p.a. (Gesamt 106 %)	7,00%	7,00%	7,00%
11. Zuführung zur Werterhaltungs- und Neuvermietungsreserve	59	62	64
12. Zuführung zur Währungsreserve	27	26	29
13. Zuführung(+)/Entnahme(-) Liquiditätsreserven	- 10	14	47
C. Stand Reserven, Liquidität, Fremdkapital			
1. Stand Werterhaltungs- und Neuvermietungsreserve	116	178	242
2. Stand Währungsreserve	49	75	104
3. Liquiditätsreserve	284	298	345
4. Summe Reserven	449	551	691
5. Stand Fremdkapital	32.101	31.774	31.442
III. Prognostiziertes steuerliches Ergebnis (in Tsd. €)			
1. Steuerliches Ergebnis vor Abschreibung	1.096	2.319	2.361
2. Abschreibung	- 1.212	- 1.212	- 1.212
3. Steuerliches Ergebnis	- 116	1.107	1.149
- in % der Kommanditeinlagen	- 0,4%	4,1%	4,3%
- in % kumuliert	- 0,4%	3,7%	8,0%

* inklusive Zinsaufwand für Darlehen des Platzierungsgaranten
(Mögliche Differenzen der letzten Stelle beruhen auf EDV-bedingten Rundungen.)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	3.625	3.625	3.625	3.750	3.750	3.750	3.750	3.875	4.000	4.250	4.500
	- 1.096	- 1.010	- 1.027	- 1.311	- 1.341	- 1.370	- 1.178	- 1.150	- 1.346	- 1.432	- 1.542
	2.529	2.615	2.598	2.439	2.409	2.380	2.572	2.725	2.654	2.818	2.958
	10.277	12.892	15.490	17.929	20.338	22.718	25.290	28.015	30.669	33.487	36.445
	20,6%	25,8%	31,0%	35,9%	40,7%	45,4%	50,6%	56,0%	61,3%	67,0%	72,9%
(konsolidiert)											
	4.148	4.153	4.157	4.495	4.500	4.504	4.852	4.858	5.101	5.184	5.297
	0	- 36	- 36	- 43	- 43	- 43	- 245	- 245	- 258	- 262	- 268
	139	146	150	160	177	194	209	210	213	222	231
	4.287	4.263	4.271	4.612	4.634	4.655	4.816	4.823	5.056	5.144	5.260
	103	202	207	212	218	223	229	235	242	249	255
	126	127	128	136	138	139	147	149	155	159	162
	38	38	39	40	41	42	43	44	46	47	48
	22	23	23	24	24	25	26	26	27	28	29
	289	390	397	412	421	429	445	454	470	483	494
	3.998	3.873	3.874	4.200	4.213	4.226	4.371	4.369	4.586	4.661	4.766
	1.450	1.430	1.411	1.390	1.367	1.344	1.763	1.819	1.784	1.749	1.712
	425	425	428	491	491	491	518	523	540	556	573
	2.123	2.018	2.035	2.319	2.355	2.391	2.090	2.027	2.262	2.356	2.481
	1.958	1.958	1.958	2.025	2.025	2.025	2.025	2.093	2.160	2.295	2.430
	7,25%	7,25%	7,25%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,75%	8,00%	8,50%	9,00%
	65	67	68	70	72	74	77	80	82	84	86
	29	29	28	28	27	27	35	36	36	35	34
	71	- 36	- 19	196	231	265	- 47	- 182	- 16	- 58	- 69
	307	374	442	512	584	658	735	815	897	981	1.067
	133	162	190	218	245	272	307	343	379	414	448
	416	380	362	560	792	1.057	1.010	828	813	755	686
	856	916	994	1.290	1.621	1.987	2.052	1.986	2.089	2.150	2.201
	31.017	30.592	30.164	29.674	29.183	28.693	28.175	27.652	27.112	26.556	25.983
	2.548	2.443	2.463	2.810	2.846	2.882	2.608	2.550	2.802	2.912	3.054
	- 1.212	- 1.212	- 1.212	- 1.212	- 1.212	- 1.212	- 1.094	- 1.071	- 1.071	- 1.071	- 1.071
	1.336	1.231	1.251	1.598	1.634	1.670	1.514	1.479	1.731	1.841	1.983
	4,9%	4,6%	4,6%	5,9%	6,1%	6,2%	5,6%	5,5%	6,4%	6,8%	7,3%
	12,9%	17,5%	22,1%	28,0%	34,1%	40,3%	45,9%	51,4%	57,8%	64,6%	71,9%



Anlageerfolg

Renditeermittlung I

Prognostiziertes Ergebnis einer beispielhaften Beteiligung von € 50.000 zzgl. 5% Agio über den Zeitraum von ca. 14 Jahren bei Höchstbesteuerung (Beteiligung zum 31.03.2003) (Angaben in €)

I. Platzierungsphase und Bewirtschaftungsphase (2003 bis 2016)				
Beteiligung		50.000		
zuzüglich Agio		2.500		
Einzahlung insgesamt		52.500		
Summe der prognostizierten Barausschüttungen		52.125		
abzüglich Steuererstattung/-zahlungen		- 15.681		
Nettozufluss		36.444		
Szenario	A	B	C	D
II. Ergebnis bei einer angenommenen Veräußerung der Fondsimmobilie zum 31.12.2016 bei alternativen Vervielfältigern	13,95	12,95	14,95	9,51
angenommener Veräußerungserlös	76.962.173	71.445.172	82.479.175	52.466.686
abzüglich Fremdkapital/ Verkaufsnebenkosten	- 27.615.601	- 27.256.996	- 27.974.207	- 26.023.395
zuzüglich Reserven	1.134.000	1.134.000	1.134.000	1.134.000
Nettoerlös	50.480.572	45.322.176	55.638.968	27.577.291
III. Gesamtergebnis für den einzelnen Anleger				
anteiliger Nettoerlös	93.483	83.930	103.035	51.069
abzüglich geleistete Einzahlung	- 52.500	- 52.500	- 52.500	- 52.500
zuzüglich Nettozufluss	36.444	36.444	36.444	36.444
Gesamtergebnis nach Steuern	77.427	67.874	86.980	35.014
Gesamtergebnis in % der geleisteten Einzahlung	147%	129%	166%	67%
Renditekennziffer (nach IRR) nach Steuern	7,93%	7,31%	8,49%	4,68%
Vergleichbare Vorsteuerrendite bei 42% Steuerlast	13,67%	12,60%	14,65%	8,06%
Im Falle einer Veräußerungsgewinnbesteuerung (15% Pauschalsteuersatz auf Veräußerungsgewinn) Renditekennziffer (nach IRR) nach Steuern	7,58%	7,03%	8,09%	4,68%

Renditeermittlung II

Prognostiziertes Ergebnis einer beispielhaften Beteiligung von € 50.000 zzgl. 5% Agio über den Zeitraum von ca. 14 Jahren bei konstanter Steuerbelastung von 30% (Beteiligung zum 31.03.2003) (Angaben in €)

I. Platzierungsphase und Bewirtschaftungsphase (2003 bis 2016)				
Beteiligung		50.000		
zuzüglich Agio		2.500		
Einzahlung insgesamt		52.500		
Summe der prognostizierten Barausschüttungen		52.125		
abzüglich Steuererstattung/-zahlungen		- 11.131		
Nettozufluss		40.994		
Szenario	A	B	C	D
II. Ergebnis bei einer angenommenen Veräußerung der Fondsimmobilie zum 31.12.2016 bei alternativen Vervielfältigern	13,95	12,95	14,95	9,51
angenommener Veräußerungserlös	76.962.173	71.445.172	82.479.175	52.466.686
abzüglich Fremdkapital/ Verkaufsnebenkosten	- 27.615.601	- 27.256.996	- 27.974.207	- 26.023.395
zuzüglich Reserven	1.134.000	1.134.000	1.134.000	1.134.000
Nettoerlös	50.480.572	45.322.175	55.638.969	27.577.291
III. Gesamtergebnis für den einzelnen Anleger				
anteiliger Nettoerlös	93.483	83.930	103.035	51.069
abzüglich geleistete Einzahlung	- 52.500	- 52.500	- 52.500	- 52.500
zuzüglich Nettozufluss	40.994	40.994	40.994	40.994
Gesamtergebnis nach Steuern	81.977	72.424	91.529	39.563
Gesamtergebnis in % der geleisteten Einzahlung	156%	138%	174%	75%
Renditekennziffer (nach IRR) nach Steuern	8,37%	7,78%	8,93%	5,25%
Vergleichbare Vorsteuerrendite bei 30% Steuerlast	11,96%	11,11%	12,75%	7,50%
Im Falle einer Veräußerungsgewinnbesteuerung (15% Pauschalsteuersatz auf Veräußerungsgewinn) Renditekennziffer (nach IRR) nach Steuern	8,04%	7,51%	8,53%	5,25%



SachsenFonds

Ein Unternehmen der
Landesbank Sachsen Girozentrale

SachsenFonds GmbH
Hans-Stießberger-Straße 2a
85540 Haar b. München
Telefon (089) 4 56 66-0
www.sachsenfonds.com

VB Süd

Hans-Stießberger-Straße 2a
85540 Haar b. München
Telefon (089) 4 56 66-1 20
Telefax (089) 4 56 66-2 20

VB Südwest

Grabenstraße 20
89522 Heidenheim/Brenz
Telefon (0 73 21) 34 99-0
Telefax (0 73 21) 34 99-29

VB Mitte

Robert-Bosch-Straße 12a
63303 Dreieich
Telefon (0 61 03) 4 85 68-0
Telefax (0 61 03) 4 85 68-20

VB Nordwest

Hohe Straße 11
44139 Dortmund
Telefon (0231) 1 20 65 35
Telefax (0231) 1 20 65 37

VB Ost

Humboldtstraße 25
04105 Leipzig
Telefon (0341) 9 79-75 48
Telefax (0341) 9 79-75 49