


IMMOBILIEN AUSLAND

SachsenFonds Zentraleuropa IV GmbH & Co. KG

Schweizer Franken und geringe Tilgung trüben das ansonsten positive Bild

25.03.2005  **Angebot.** Die SachsenFonds GmbH aus Haar bei München, eine Tochtergesellschaft der Landesbank Sachsen Girozentrale, bietet aktuell den Fonds „Zentraleuropa IV“ zur Zeichnung an. SachsenFonds ist seit 1999 als Initiator geschlossener Beteiligungsmodelle aktiv und hat bislang ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von gut 2,5 Milliarden Euro realisiert. Hierzu wurde ein Eigenkapitalvolumen in Höhe von gut 1,4 Milliarden Euro eingeworben.

Immobilien. Bei den Fondsimmobilen handelt es sich um vier Bürogebäude, die Bestandteil des Businessparks „BB Centrum“ in Prag sind. Die Anlage verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die vier- bis achtgeschossigen Immobilien wurden in den Jahren 1998 bis 2002 auf einem 24.970 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und verfügen über eine Gesamtmietfläche von 51.350 Quadratmeter. Alle Gebäude bieten einen modernen technischen Standard und zeichnen sich durch ihre flexiblen Nutzungsmöglichkeiten aus.

Vermietung. Die verfügbaren Flächen sind aktuell zu rund 97 Prozent an zehn Einzelnutzer aus unterschiedlichen Branchen vermietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge liegt bei etwas über elf Jahren. Größter Einzelmietler ist die Eurotel Praha, der größte Anbieter drahtloser Kommunikation in Tschechien, der rund 50 Prozent der Gesamtfläche bis 2017 angemietet hat. Weitere Hauptmieter sind die tschechischen Tochtergesellschaften von GE Money Bank mit rund 22 Prozent und von Hewlett Packard mit rund 16 Prozent der Fläche. Der durchschnittliche Mietansatz ist mit 14,90 Euro pro Quadratmeter marktgerecht.

Finanzierung. Das Gesamtvolumen des Fonds beläuft sich auf 143,2 Millionen Euro, davon 65 Millionen Euro Eigenkapital zuzüglich fünf Prozent Agio. Die Mindestzeichnungssumme liegt bei 15.000 Euro zuzüglich Agio. Das Fremdkapital wurde etwa hälftig im Euro und im Schweizer Franken aufgenommen. Die Zinsbindung für beide Tranchen läuft bis Ende 2014. Von den anfänglichen Darlehensmitteln werden während der ersten 15 Jahre der Fondslaufzeit rund elf Prozent zurückgeführt. Der Einkaufsfaktor für den Zeichner inklusive der Fondskosten liegt beim 13,6-fachen der anfänglichen Jahresnettomiete.

Prognostiziertes Ergebnis. Die jährlichen Ausschüttungen beginnen mit sieben Prozent für 2005 und steigen prognosegemäß auf acht Prozent in 2019 - wobei die lokalen Steuern hier bereits abgezogen sind. In der Planrechnung wurde eine jährliche Inflationsrate von zwei Prozent angenommen. Die Zinsen der Anschlussfinanzierung wurden mit 7,5 Prozent im Euro beziehungsweise sechs Prozent im Schweizer Franken kalkuliert. Für Instandhaltungsaufwendungen bildet der Fonds eine Rücklage von jährlich sechs Euro pro Quadratmeter. Bei einem unterstellten Verkaufsfaktor in Höhe des Einkaufsfaktors (12,1-fache Jahresnettomiete) ergibt sich für den Anleger eine Nachsteuerrendite nach dem internen Zinsfuß von 8,1 Prozent.

Vertragswerk. Die Fondsgesellschaft verfügt über ein vernünftiges Vertragswerk. Der Gesellschaftsvertrag sieht die Bildung eines Anlegerbeirats vor. Die Stimmrechte der Anleger werden in der Gesellschafterversammlung nur bei persönlicher Teilnahme oder expliziter Weisung an einen bevollmächtigten Vertreter ausgeübt, da die Fondsanteile von jedem Zeichner unmittelbar, ohne Zwischenschaltung eines Treuhänders gehalten werden.

Ergebnis. Der Fonds verfügt über eine vernünftige Chancen-Risiko-Struktur. Der Einkaufspreis und die langfristigen Mietverträge mit leistungsstarken Mietern lassen den Eintritt der prognostizierten Wirtschaftlichkeit überwiegend erwarten. Lediglich die Fremdkapitaltilgung, vor allem in Verbindung mit der Teilfinanzierung in Schweizer Franken, fällt mangelhaft aus. Positiv zu nennen ist der von der Fondsgesellschaft angebotene Steuerservice, mit dem ohne zusätzliche Kosten für den Anleger die in Tschechien erforderlichen Steuererklärungen für den Zeichner erledigt werden. Ein gutes Polster besitzt der Investor auch beim Verkauf der Immobilien. So erhält er selbst bei einem Absinken des Verkaufsfaktors auf 9,65 – neben den laufenden Ausschüttungen – noch seine Kapitaleinlage vollumfänglich zurück.

Wer noch nicht in Prag engagiert ist, es aber sein möchte, der kann über ein Investment in diesen Fonds nachdenken.