

Interessantes und Brisantes von der Anlagefront

Von den Auswirkungen der Krise bleiben auch geschlossene Immobilienfonds nicht verschont. Aufgrund einer Neubewertung der Immobilie des **SachsenFonds Australien 1** durchbrach diese bei der darlehensgebenden **National Australia Bank Ltd.** die Beleihungsgrenze von 80 %. Die Bank hat postwendend die Fälligkeitstellung des Kredits und die Übernahme der wirtschaftlichen Kontrolle über die Immobilie angedroht. Als Sofortmaßnahmen hat der Fonds bereits 4,2 Mio. AUD als zusätzliche Sicherheit bei der Bank hinterlegt. Doch die Bank will mehr und leitet aus der einmaligen Überschreitung der Beleihungsgrenze weitere Forderungen ab. Es droht der kurzfristige Notverkauf der Immobilie mit massiven Verlusten für die Anleger. Deshalb braucht der Fonds für die u. a. an **KPMG** vermietete Class-A-Immobilie in sehr guter Lage in Melbourne kurzfristig dringend Liquidität. Unter Hochdruck hat SachsenFonds mehrere Alternativen

SachsenFonds

erarbeitet, die neben der Aufnahme von (teurem) Mezzanine-Kapital eines Investors auch eine Kapitalerhöhung von ca. 31 Mio. AUD durch die Anleger vorsehen. Dafür braucht man natürlich besondere Anreize. So werden den Anlegern auf den geleisteten Erhöhungsbetrag ein Vorabgewinn von laufend 9 % p. a. IRR sowie eine vorrangige Rückführung des Erhöhungsbetrages zzgl. einer 'Lock-back IRR' von 10 % p. a. versprochen. Diese überdurchschnittlich attraktiven Renditen müssen natürlich bezahlt werden und gehen damit zu Lasten der Altanleger. Diese haben jedoch die Chance sich über den Erhöhungsbetrag quasi an sich selbst zu laben. Einzig der mit 12 % beteiligte Co-Investor **Quindex Pty. Ltd.** hält sich vornehm zurück. Nicht ganz unverständlich, denn schon die Altanleger haben gegenüber Quindex eine Vorrangstellung, und diese soll auch erhalten bleiben, erklärt SachsenFonds auf unsere Anfrage: *"Sowohl das alte als auch das neue Anlegerkapital werden vorrangig bedient. Lediglich der 'Altanteil' von 12 % des Veräußerungserlöses fließt im Rahmen eines vorzeitigen Verkaufs gemäß dem dargestellten Szenario dem Co-Investor zu ..."* Eine wichtige Klarstellung zugunsten der Anleger. So verwundert auch nicht, daß man perspektivisch bei SachsenFonds durchaus positiv gestimmt ist. *"Abschließend dürfen wir betonen, daß diese unerfreuliche Entwicklung den teilweise dramatischen Veränderungen der Finanzmärkte zuzuschreiben ist und nichts mit der hohen Qualität der Immobilie zu tun hat. Die Markterholung für Top-Immobilien hat begonnen, die Preise fangen an wieder zu steigen, die Nachfrage der Mieter nimmt spürbar zu, so daß mittelfristig eine deutliche Verbesserung der Rahmenbedingungen zu erwarten ist. Einzig die Banken trauen sich noch nicht dabei mitzuwirken"*, schätzt SachsenFonds Gf. **Jürgen Göbel** die Lage ein. Damit sich dieser Optimismus auch bald in Zahlen ausdrückt, sollen die in 2009 freigewordenen Flächen von rd. 20 % möglichst rasch wieder mit Mietern gefüllt werden. Über rund die Hälfte der Flächen laufen schon ernsthafte Endverhandlungen mit Interessenten. Doch dafür muß zunächst wieder die uneingeschränkte Entscheidungsfreiheit über die Immobilie gewonnen werden. Ein erster Schritt ist gemacht, denn auf der Gesellschafterversammlung am 22. April haben die Anleger der Beschlußempfehlung mit dem Restrukturierungskonzept der Kapitalerhöhung mit 95%iger Mehrheit zugestimmt. Jetzt gilt es noch nach dem Beschluß auch klingende Münze einzuwerben.

Auszug aus 'k-mi' 16/10 vom 23.04.2010

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

kapital-markt-intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt-intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516