

## AUSTRALIEN FONDS II

### DAS ANGEBOT

Anleger können sich ab 25.000 australischen Dollar (AUD, ein australischer Dollar entspricht rund 0,62 Euro, Stand September 2007) plus fünf Prozent Agio als Kommanditisten an der SachsenFonds Australien II GmbH & Co. KG, Haar b. München, beteiligen. Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann frühestens zum 30.06.2027 ordentlich gekündigt werden. Sie hält mittelbar über eine Treuhandgesellschaft einen Anteil von 85 Prozent an einem erbbaulichen Nutzungsrecht mit 99-jähriger Laufzeit an zwei in der Innenstadt von Melbourne, Australien, gelegenen Büro- und Geschäftshäusern. Co-Investor mit einem Anteil von 15 Prozent ist die DH Investor B Pty Ltd, zu deren Gesellschaftern u. a. die Fam. Liberman, als eine der bedeutendsten Immobilieninvestoren Australiens, und die international tätige Investmentbank Babcock & Brown gehören. Die Fondsimmobilien „Innovation Building“ und „Port 1010“ befinden sich in den Melbourn Docklands, dem größten Stadtentwicklungsgebiet Australiens, und wurden in den Jahren 2004 bzw. 2007 fertig gestellt. Die Fondsobjekte verfügen über eine vermietbare Fläche von insgesamt 21.000 m<sup>2</sup>. Das neugeschossige Büro- und Geschäftsgebäude „Port 1010“ verfügt über drei Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss, acht obere Büroetagen und hat eine Nettomietfläche von rund 15.300 m<sup>2</sup>. Die 5.700 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche des „Innovation Building“ werden im Erdgeschoss ebenfalls gewerblich und in den oberen Etagen (eins bis vier) als Büroflächen genutzt. Neben den Nutzungsrechten an den Fondsobjekten haben die Treuhandgesellschaft und der Co-Investor ein langfristiges Nutzungsrecht an einem der neben den Fondsimmobilien gelegenen Grundstück erhalten, mit dem Recht, den Mietern der Fondsobjekte 163 Kfz-Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Laut Angaben des Initiators sind die Immobilien zum Analysezeitpunkt zu 100 Prozent vermietet. Die Hauptmieter sind: Commonwealth of Australia, mit 57 Prozent der vermietbaren Fläche, Telstra Corporation Limited (ca. 17 Prozent) und Victorian Rail Track (ca. 15 Prozent). Die Mietverträge enthalten überwiegend feste Mietstaffeln und werden ansonsten in Abhängigkeit der Marktmiete angepasst.

Mit rund 61 Prozent, bezogen auf das gesamte Fondsvolumen von rund 82,6 Millionen AUD ist der Fremdkapitalanteil relativ hoch. Es wurde eine Zinsswap-Vereinbarung über zwölf Jahre abgeschlossen. Die Bereitstellung des Kommanditkapitals ist durch eine Platzierungsgarantie des Initiators SachsenFonds GmbH (SachsenFonds), Haar b. München, abgesichert. Die geplanten Ausschüttungen werden mit sechs Prozent p. a. (bis 2017) und mit 6,25 beziehungsweise 6,5 Prozent p. a. für 2018 und 2019 kalkuliert. Ab 22.12.2018 ist der Co-Investor berechtigt, die Fondsanteile der Anleger zu bereits jetzt festgelegten Konditionen zu übernehmen.

### ANBIETER

**SachsenFonds GmbH**  
**Hans-Stießberger-Straße 2 a**  
**85540 Haar b. München**  
**Telefon: 0 89 / 4 56 66 - 0**  
**Telefax: 0 89 / 4 56 66 - 2 99**  
**www.sachsenfonds.com**

### DIE G.U.B.-ANALYSE

#### Erfahrener Initiator mit guter Leistungsbilanz

Die im Jahr 1999 gegründete SachsenFonds Gruppe, Haar b. München, initiierte bislang laut Prospekt 41 Fonds mit einem Investitionsvolumen von rund 2,9 Milliarden Euro und zählt zu den erfahrenen Initiatoren in Deutschland. Bislang wurden 21 Immobilienfonds mit Investitionen in Deutschland, den Niederlanden, Österreich, den USA, Tschechien, Polen und Australien realisiert. Die Deutsche Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH (wie die G.U.B. ein Unternehmen der cash.medien AG) bewertet die Ergebnisse der Leistungsbilanz per Ende 2005 mit insgesamt „gut“, mit einigen Abweichungen im Bereich der Windenergie, einem Medien- und Immobilienfonds. Das vorliegende Angebot ist der zweite Fonds im Bereich der Immobilienfonds mit Investitionen in Australien. Nachhaltige Ergebnisse des Vorgängers „Australien Fonds I“ liegen derzeit noch nicht vor. Nach Angaben des Initiators verläuft der Fonds jedoch prospektgemäß und die Immobilie ist mittlerweile zu 100 Prozent vermietet.

#### Abgesicherte Einnahmen

Die Fondsobjekte sind laut Initiator zum Analysezeitpunkt zu 100 Prozent vermietet. Die Prospektangaben zu den Mietern lassen auf geeignete Bonitäten schließen. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt per September 2007 rund sieben Jahre. Auf die Immobilie „Port 1010“ entfallen rund 70 Prozent der gesamten Mietfläche der Fondsobjekte. Die Mietverträge für das Objekt laufen zwischen 2013 und 2017 aus und sichern zunächst die Einnahmen. Beim „Innovation Building“ variieren die Restlaufzeiten der Mietverträge von 2008 bis 2013. Für Mieterwechsel wurden Neuvermietungs-aufwendungen in Höhe von sechs Monatsmieten kalkuliert. Es wurde jedoch kein Leerstand und kein Mietausfallrisiko berücksichtigt, was zunächst optimistisch erscheint. Das Risiko von Mindereinnahmen ist für den Fonds jedoch dadurch reduziert, dass er über die Treuhandgesellschaft einen Anspruch auf festgeschriebene Vorzugsausschüttungen aus den, auf der Objektebene erzielten, Überschüssen hat. Diese bleiben bei Nichtleistung geschuldet. Erst nach vollständiger Erbringung erfolgen Ausschüttungen an den Co-Investor, wodurch eine Sicherheitskomponente für den Fonds besteht. Im Gegenzug steht dem Co-Investor ein etwaig höherer Einnahmehüberschuss zu, wodurch für den Fonds faktisch keine Chancen auf ein Übertreffen der geplanten Ergebnisse bestehen.

#### Angemessener Kaufpreis

In den Wertgutachten eines australischen Immobilien-Dienstleistungsunternehmens werden die Nutzungsrechte an den Immobilien mit 68 Millionen AUD für das Gebäude „Port 1010“ und 22,3 Millionen AUD für das „Innovation Building“ bewertet, was einem Gesamtwert von 90,3 Millionen AUD entspricht. Der in die Kaufpreisberechnung eingegangene Wert beträgt 87,5 Millionen AUD und ist angemessen. Laut Gutachten befinden sich die Gebäude in einem „aufblühenden Entwicklungsgebiet“ Melbournes, sind modern und verfügen über qualitativ hochwertige Büroflächen.

#### Rechtliche und steuerliche Besonderheiten

Der Co-Investor verfügt über eine Ankaufsoption. Sie kann entweder zwischen dem 22. Dezember 2018 und dem 22. Dezember 2021 oder zwischen dem 22. November 2026 und dem 22. Dezember 2026 ausgeübt werden. Anlegern steht hierbei ein Preis zu, der einer Gesamtrendite nach australischer Steuer von 7,35 Prozent p. a. beziehungsweise 7,85 Prozent p. a. entspricht (interne Zinsfußmethode/IRR). Sofern die Ankaufsoption nicht ausgeübt wird, ist die Treuhandgesellschaft berechtigt, ihren Anteil am Nutzungsrecht und den Anteil des Co-Investors an einen Dritten zu veräußern. Auch in diesem Fall steht ihr eine bevorrechtigte Ergebniszuweisung zu, die einer Anlegerrendite von 7,85 Prozent (IRR-Methode) entspricht. Prospektgemäß erfolgt die Besteuerung der Einkünfte gemäß Doppelbesteuerungsabkommen in Australien. Da die Immobilienerträge auf Ebene der Treuhandgesellschaft besteuert werden, ist keine persönliche Abgabe einer Steuererklärung in Australien notwendig. Die erzielten Einkünfte unterliegen in Deutschland dem „Progressionsvorbehalt“, der den Steuersatz für hiesige Einkünfte erhöhen oder senken kann.

### DAS FAZIT

**SachsenFonds ist ein erfahrener Anbieter geschlossener Fonds mit guter Leistungsbilanz. Der zweite Fonds im Bereich australische Immobilien erwirbt 85 Prozent am Nutzungsrecht zweier Büro- und Geschäftshäuser in Melbourne, Australien, die nach Angaben des Initiators zum Analysezeitpunkt zu 100 Prozent vermietet waren. Die Wertgutachten bestätigen einen angemessenen Kaufpreis. Der Fonds profitiert von bevorrechtigten Ausschüttungen gegenüber dem Co-Investor und einem vorrangigen Anteil am Veräußerungserlös. Im Gegenzug gehen Mehrerlöse bei Übertreffen der Planwerte zu Gunsten des Co-Investors.**

G.U.B.-Urteil:

**sehr  
gut**



## 59/2007 AUSTRALIEN FONDS II

KENNZAHLEN	
Eigenkapital inkl. Agio <sup>1</sup> :	38,8 %
Kaufpreis und Liquiditäts- und Kapitaldienstreserve <sup>1,2</sup> :	90,2 %
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup> :	2,8 %
Fondsbedingte Kosten inklusive Agio <sup>1</sup> :	6,6 %
Finanzierungskosten <sup>1</sup> :	0,5 %
Kaufpreisfaktor <sup>3</sup> :	14,5
Quadratmeterpreis <sup>4</sup> :	4.166 AUD

<sup>1</sup> Verhältnis zum Gesamtaufwand (Investitionsvolumen inklusive Agio).  
<sup>2</sup> Kaufpreis für den mittelbaren Erwerb von 85 Prozent des Nutzungsrechts an der Fondsimmoblie.  
<sup>3</sup> Rechnerischer Kaufpreis für 100 Prozent des Nutzungsrechts an den Fondsimmobliens als Vielfaches der voraussichtlichen Jahresmiete 2008/2009 (abzüglich Betriebskosten).  
<sup>4</sup> Durchschnittlicher rechnerischer Kaufpreis für 100 Prozent der Fondsimmobliens pro Quadratmeter Mietfläche (ohne Stellplätze).

EXISTENZKRITERIEN				
Kriterium	Ja	grund-sätzlich	Nein	Anmerkungen
Fondskonzept plausibel	X			
Gesamtfinanzierung/ Mindestvolumen abgesichert	X			
Anlegerrechte gewährt		X		Regelmäßige Präsenz-Gesellschafterversammlungen nicht zwingend.
Ordnungsgemäße Mittelverwendung abgesichert		X		Keine externe Mittelverwendungskontrolle.
Kein gravierendes Potenzial für Interessenkonflikte	X			

## STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

	Stärken/Vorteile	Schwächen/Nachteile	Punkte	Urteil
Initiator und Management	SachsenFonds ist ein kompetenter deutscher Anbieter geschlossener Fonds. Große Erfahrung in der Konzeption von Auslands-Immobilienfonds. Leistungsbilanz dokumentiert trotz Abweichungen insgesamt positive Ergebnisse.	Zweiter Fonds mit einer australischen Immobilie. Vergleichsweise kurze Emissionshistorie schränkt die Aussagekraft der Leistungsbilanz ein.	8,5	+++
Investition und Finanzierung	Wertgutachten bestätigen marktgerechten Kaufpreis. Kein Fertigstellungsrisiko. Platzierungsgarantie. Fremdkapital bereits aufgenommen. Langfristige Zinssicherung. Angemessene Kalkulation des Zinssatzes der Anschlussfinanzierung. Währungskongruenz, da Einnahmen und Kapitaldienst für das Fremdkapital in AUD.	Risiken (und Chancen) bezüglich der Ausschüttungen und der Auszahlung des Veräußerungserlöses bei Änderung des Wechselkurses zwischen Euro und AUD. Relativ hoher Fremdkapitalanteil.	8,5	+++
Wirtschaftliches und steuerliches Konzept	Objekte sind laut Initiator voll vermietet. Geeignete Hauptmieter. Inflationsausgleich der Mieteinnahmen durch Anpassungsstaffeln in den Mietverträgen. Mietvertrag mit Hauptmieter bis März 2017 (durchschnittliche Restlaufzeit aller Verträge rund sieben Jahre). Anleger müssen derzeit keine Steuererklärung in Australien abgeben.	Endfälligkeit für das langfristige Fremdkapital. Großer Teil der Einnahmen wird von nur einem Mieter erbracht. Vollvermietung kalkuliert. Kein Mietausfall und Anschlussvermietungsrisiko eingeplant (lediglich Neuvermietungsauflagen in Höhe von sechs Monatsmieten). Insgesamt optimistische Kalkulation, wird allerdings durch Vorzugsausschüttungen und vorrangige Zuweisung des Veräußerungserlöses abgefedert.	8,0	++
Rechtliches Konzept	Bevorzugte Ergebniszuweisung gegenüber Co-Investor. Auf zehn Prozent der übernommenen Einlage reduzierte Hafteinlage. Wahl eines mehrheitlich von Anlegern gewählten Beirates möglich, der außerordentliche Gesellschafterversammlungen beantragen kann. Testierter Jahresabschluss zwingend.	Jährliche Präsenz-Gesellschafterversammlung durch schriftliches Beschlussverfahren ersetzbar, sofern nicht Anleger mit zusammen 30 Prozent Kapitalanteil widersprechen. Kein unabhängiger Mittelverwendungskontrollleur. Ankaufsrecht des Co-Investors. Höhere Ergebnisse ausschließlich zu Gunsten des Co-Investors.	8,5	+++
Interessenkonstellation	SachsenFonds ist mit einem Prozent an der Treuhandgesellschaft (und damit am Ergebnis) beteiligt. Hohe Platzierungsgarantie des Initiators dokumentiert Verbundenheit mit Fonds. Sehr hohes Interesse des Co-Investors an erfolgreichem Projektverlauf, da nachrangige Ergebniszuweisung gegenüber Fonds und höhere Ergebnisse vollständig vereinnahmt werden können.	Keine nennenswerte Bareinlage des Initiators in den Fonds. Aufgrund gesellschaftsrechtlicher Verflechtungen können Interessenskonflikte entstehen.	9,0	+++
Prospekt und Dokumentation	Leistungsbilanz per Ende 2005. Wertgutachten. Prospektgutachten.	Gesellschaftsvertrag der Treuhandgesellschaft nicht im Prospekt abgedruckt. Keine Kapitalrückflussrechnung im Prospekt.	8,0	++

## WICHTIGE HINWEISE ZUR G.U.B.-ANALYSE

Diese G.U.B.-Analyse basiert auf folgenden Unterlagen: Emissionsprospekt (26. Juni 2007), Leistungsbilanz per Ende 2005, Wertgutachten (7. Dezember 2006), Prospektgutachten (31. August 2007) sowie Antworten auf Fragen der G.U.B.

- Die G.U.B. analysiert und beurteilt seit 1973 geschlossene Fonds und weitere Angebote des privaten Kapitalmarktes. Die Analyse erfolgt nach der von der G.U.B. entwickelten, eigenen Analysesystematik. Die G.U.B.-Analyse stellt keine Anlageempfehlung dar, sondern ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die vorliegende Analyse basiert ausschließlich auf den in der Analyse jeweils im Einzelnen aufgeführten Informationsquellen sowie auf den der G.U.B. zum Analysezeitpunkt vorliegenden allgemeinen Marktinformationen. Soweit nicht ausdrücklich anderweitig vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlage-Objekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Änderungen der Verhältnisse und neuere Erkenntnisse sind nicht berücksichtigt.
- Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt nicht. Zu diesem Zweck werden von vielen Anbietern bei Wirtschaftsprüfern Prospektgutachten nach dem einheitlichen Standard IDW S 4 in Auftrag

gegeben. Diese Gutachten dürfen in der Regel aus rechtlichen Gründen in der Analyse nicht erwähnt werden. Interessierte Anleger sollten daher vor einer Beteiligung selbst beim Anbieter erfragen, ob ein solches Gutachten vorliegt.

- Die Beurteilung durch die G.U.B. erfolgt ohne Haftungsobliegenheit und entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.
- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die Beurteilung durch die G.U.B. bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten Gegebenheiten und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Angebot ist allein der vollständige Emissionsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird.

- Die Bewertung in der Stärken-Schwächen-Analyse erfolgt in Schritten von 0,5 Punkten auf einer Skala von 0 bis 10 Punkten. Die Vergabe des Teilergebnis erfolgt nach folgenden Bewertungsstufen: 0 bis 3,5 Punkte: „-“, 4,0 bis 5,5 Punkte: „+“, 6,0 bis 8,0 Punkte: „++“, 8,5 bis 10 Punkte: „+++“.

Das Gesamtergebnis stellt keinen arithmetischen oder sonstigen Mittelwert der Teilergebnisse dar, sondern wird von der G.U.B. im Rahmen einer Gesamtwürdigung vergeben. Insbesondere werden die Teilbereiche der Stärken-Schwächen-Analyse an sich, aber auch deren Inhalte dabei - je nach Bedeutung für das konkrete Anlageangebot - möglicherweise von Analyse zu Analyse unterschiedlich gewichtet.

### Die Bewertungsstufen für das Gesamtergebnis:

- |     |            |   |                          |
|-----|------------|---|--------------------------|
| +++ | = sehr gut | + | = positiv                |
| ++  | = gut      | - | = nicht platzierungsreif |