

SachsenFonds - AUSTRALIEN FONDS II

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

SachsenFonds GmbH, Haar b. München, (SachsenFonds).

Beteiligungsangebot:

Direktbeteiligung als Kommanditist an einer deutschen KG, die 99-prozentige Gesellschafterin einer Treuhandgesellschaft ist. Diese hält 85 Prozent an einem 99-jährigen Nutzungsrecht (ähnlich einem Erbbaurecht) an zwei Immobilien in Melbourne/Australien. Die verbleibenden 15 Prozent am Nutzungsrecht werden von einem australischen Co-Investor gehalten.

Mindestbeteiligung:

25.000 australische Dollar (AUD, ein AUD entspricht ca. 0,62 Euro, Stand: August 2007) plus fünf Prozent Agio.

Die Investitionsobjekte:

1. Ein im März 2007 fertig gestelltes "Class A"-Büro- und Geschäftshaus mit 15.328 Quadratmetern Mietfläche. 2. Ein 2004 fertig gestelltes "Class A"-Bürogebäude mit 5.737 Quadratmetern Mietfläche. Beide Objekte befinden sich im Stadtentwicklungsgebiet "Docklands" und verfügen zusammen über 163 Kfz-Stellplätze.

Vermietung:

Die Flächen der beiden Objekte sind zu rund 98 Prozent vermietet. Für rund 72 Prozent der Flächen bestehen Mietverträge bis 2016/2017 mit zwei australischen Behörden und einem staatlichen Unternehmen. Die übrigen Mietverträge enden zwischen 2009 und 2012. Mieter von rund 17 Prozent der Gesamtfläche ist ein Telekommunikationsunternehmen. Auf die weiteren acht Mieter entfallen anteilig nur geringe Mietflächen.

Finanzierung:

Das Fondsvolumen beträgt inkl. Agio 82,609 Millionen AUD. Die Finanzierung erfolgt aus knapp 39 Prozent Eigenkapital (inkl. Agio) und rund 61 Prozent Fremdkapital. Die Bereitstellung der Fremdmittel für sieben Jahre (plus fünf Jahre Verlängerungsoption bei Erfüllung definierter Voraussetzungen) wurde im Februar 2007 vertraglich vereinbart. Die Zinskonditionen wurden für zwölf Jahre durch Zinsswap-Vereinbarungen gesichert. Die Bereitstellung des Eigenkapitals bis Mitte 2008 ist durch eine Platzie-

rungsgarantie von SachsenFonds unterlegt.

Investition:

74,375 Millionen AUD anteiliger Kaufpreis der Nutzungsrechte, 2,275 Millionen AUD für Vermittlung, Strukturierung, Gutachten, Rechts- und Steuerberatung, 5,8 Millionen AUD fondsbedingte Kosten (inkl. Agio) und 142.000 AUD Liquiditätsreserve. Auf den Kaufpreis und die Liquiditätsreserve entfallen 90,2 Prozent des Gesamtvolumens inkl. Agio.

Laufzeit und Kündigung:

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine Kündigung durch Anleger ist ab Mitte 2027 möglich. Die Planung geht von einer Auflösung des Fonds per Mitte 2019 aus. Der Co-Investor verfügt über die Option, die Nutzungsrechte der Treuhandgesellschaft ab dem 22. Dezember 2018 zu bereits definierten Konditionen zu erwerben.

Ergebnisprognose:

Ausschüttungen von 6,0 Prozent der Nomineleinlage p. a. bis Mitte 2017, 6,25 bzw. 6,5 Prozent p. a. für die beiden Folgejahre. Bei Ausübung der Ankaufsoption erhalten Anleger eine Schlusszahlung von knapp 121 Prozent der Nomineleinlage.

Steuerliche Konstellation:

Prospektgemäß erfolgt die Besteuerung auf Ebene der Treuhandgesellschaft in Australien. In Deutschland gilt der Progressionsvorbehalt.

Sonstiges:

Es wurde keine externe Mittelverwendungskontrolle installiert.

Zielgruppe:

Anleger, die eine internationale Immobilienbeteiligung im persönlichen Vermögensportfolio wünschen und sich der projektypischen sowie der durch die Fremdwährungs-Investition bedingten Chancen und Risiken bewusst sind.

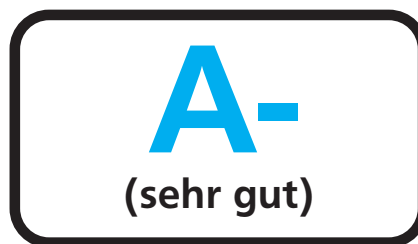
Der Anbieter:

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 66
E-Mail: info@sachsenfonds.com
Internet: www.sachsenfonds.com

Zusammenfassendes Ergebnis

SachsenFonds ist ein erfahrener Anbieter geschlossener Fonds mit überzeugenden Ergebnissen im Bereich der Auslands-Immobilienfonds und solidem Landesbanken-Hintergrund. Der Fonds hält mittelbar 85 Prozent der Nutzungsrechte an zwei Büroimmobilien in Melbourne/Australien. Die Investition erfolgt in australischen Dollar. Dies ist mit entsprechenden Währungschancen und -risiken verbunden. Die Angemessenheit der Kaufpreise wird durch Gutachten nachgewiesen. Die kalkulierten Einnahmen sind zu großen Teilen durch langfristige Verträge mit staatlichen Mietern unterlegt. Die Gesamtfinanzierung ist abgesichert. Die Besteuerung der Erträge erfolgt in Australien. Anleger partizipieren bevorrechtigt an den Vermietungsergebnissen. Dies stellt eine erhebliche Absicherung dar. Im Gegenzug sind die Erfolgchancen durch eine Ankaufsoption des Co-Investors eingeschränkt.

Gesamturteil:



Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" bedingt geeignet bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswissens im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator und Projektpartner: Erfahrener Initiator mit guten Ergebnissen für die bisherigen Auslands-Immobilienfonds. Durch den Landesbanken-Hintergrund verfügt die SachsenFonds-Gruppe über einen soliden und finanzstarken Background. Der Projektpartner/Co-Investor erscheint geeignet.

Investition und Finanzierung: Gutachten für beide Fondsimmobilen belegen die Angemessenheit der Einstandspreise (Schätzwerte rund drei Prozent über Kaufpreisen). Die Gesamtfinanzierung ist durch eine Finanzierungsvereinbarung und eine Platzierungsgarantie unterlegt. Zinskonditionen für zwölf Jahre gesichert.

Erfolgsperspektiven: Kalkulierte Einnahmen basieren zunächst vollständig auf Mietverträgen und (zu geringem Teil) auf Mietgarantie. Mieterbonitäten erscheinen geeignet. Kalkulation wirkt insgesamt plausibel. Erhebliche Sicherheitskomponente durch bevorrechtigte Ergebniszuzuweisung gegenüber Projektpartner.

Sonstiges: Chancen der Anleger durch Ankaufsoption des Projektpartners eingeschränkt. Das Fehlen eines externen Mittelverwendungskontrolleurs und die rechtliche Konstruktion erfordern Vertrauen in den Initiator. Besteuerung in Australien, jedoch angabegemäß keine persönliche Steuererklärung in Australien notwendig.

Mögliche Risikofaktoren: Chancen und Risiken von Wechselkursänderungen, sofern laufende Ausschüttungen und Schlusszahlung in Euro getauscht werden. Zinsrisiko nach zwölf Jahren (zumal keine Tilgung des Fremdkapitals), sofern Fonds nicht bis dahin aufgelöst wird. Allgemeine Risiken des Immobilienmarktes.

Erfolgreicher Initiator:

SachsenFonds wurde 1999 gegründet und hat bislang 41 geschlossene Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund 2,9 Milliarden Euro aufgelegt. Unter den Beteiligungsangeboten befinden sich 21 Immobilienfonds mit Objekten in Deutschland, den Niederlanden, Österreich, den USA, Tschechien, Polen und Australien. Die in der Leistungsbilanz per Ende 2005 enthaltenen Abweichungen betreffen einen Medien-, zwei Immobilien- und ansonsten die Windenergiefonds. Die übrigen Fonds konnten die Planwerte erreichen. Durch erfolgreiche Immobilienveräußerungen bei mehreren Auslands-Immobilienfonds konnten in der jüngeren Vergangenheit nach vergleichsweise kurzer Haltedauer beachtliche Erfolge für die Anleger realisiert werden, die noch nicht in der Leistungsbilanz erfasst sind. Der Ende 2006 aufgelegte AUSTRALIEN FONDS I wurde laut SachsenFonds vollständig platziert und ist bislang plangemäß verlaufen. Sachsenfonds gehört zur Unternehmensgruppe der Landesbank Sachsen (Sachsen LB).

Der Projektpartner:

Zum Gesellschafterhintergrund des Co-Investors gehören ein zu den bedeutendsten australischen Immobilieninvestoren zählendes Familienunternehmen und eine international tätige Investmentbank. Die Verwaltung der Fondsimmobilen er-

folgt durch eine Joint-Venture-Gesellschaft, deren Anteile je hälftig von der Treuhandgesellschaft und mit dem Co-Investor verbundenen Unternehmen gehalten werden.

Gutachten bestätigen angemessene Kaufpreise:

In zwei Wertgutachten eines australischen Immobilienberatungsunternehmens werden Werte der Nutzungsrechte von insgesamt 90,3 Millionen AUD genannt. Dies liegt um rund drei Prozent über den bei der Kaufpreisermittlung angesetzten Werten. Der Standort und die Qualität der Objekte werden in den Gutachten positiv beschrieben.

Abgesicherte Finanzierung:

Die Bereitstellung der langfristigen Fremdmittel wurde bereits vertraglich vereinbart. Durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften wurden die Zinsrisiken für zwölf Jahre ausgegrenzt. Die Bereitstellung des vorgesehenen Eigenkapitals ist durch eine Platzierungsgarantie von SachsenFonds abgesichert. Angesichts des platzierungsstarken Initiators ist jedoch eine Schließung des Fonds durch Anlegerkapital zu erwarten. Eine Tilgung des Fremdkapitals ist während des Prognosezeitraums nicht vorgesehen.

Hoher Vermietungsstand:

Die Immobilien sind zu rund 98 Prozent vermietet. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit per September 2007 wird mit rund sieben Jahren angegeben. Für unvermietete

Flächen besteht eine Mietgarantie bis Ende Mai 2008. Die Mieterbonitäten erscheinen geeignet, zumal wesentliche Flächenanteile von staatlicher Seite angemietet werden. Die Kalkulation der Mieteinnahmen ist insgesamt vertretbar. Der hohe Vermietungsstand dokumentiert nachfragegerechte Büroflächen. Die Mietverträge enthalten Vereinbarungen über feste jährliche Mietsteigerungen. Da ein hoher Flächenanteil in 2016/2017 zur Anschlussvermietung ansteht, können sich die Marktbedingungen zu diesem Zeitpunkt stark auf die anschließend zu erzielenden Mieteinnahmen - und damit auch den bei einer möglichen Veräußerung erzielbaren Preis - auswirken.

Vorzugsstellung gegenüber dem Co-Investor:

Die Treuhandgesellschaft (und damit die Fondsgesellschaft) erhält "kumulative Vorzugsausschüttungen" gegenüber dem Co-Investor und partizipiert auch bei Veräußerung der Nutzungsrechte bevorrechtigt am Erlös. Dies stellt eine erhebliche Sicherheitskomponente für die Anleger dar. Im Gegenzug verfügt der Co-Investor über eine zwischen Dezember 2018 und Dezember 2021 ausübbarer Ankaufsoption zu bereits definierten Konditionen. Dies schränkt die Chancen des Fonds auf über Plan liegende Ergebnisse ein. Insgesamt erscheint die Regelung jedoch fair.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH
Flottbeker Drift 30
22607 Hamburg
Tel.: 040 / 81 95 66 31
Fax: 040 / 81 95 66 50
E-Mail: info@invest-report.de

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.