



SachsenFonds Australien II



Von Philip Nerb
MFC, Analyst

Investitionsobjekte

Innovation Building und Port 1010 Building, Docklands, Melbourne, Australien

Klassifizierung

Class A

Nutzungsart

Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen

Errichtet

2004 und 2007

Mietfläche

5.700m² und 15.300m², 163 Stellplätze

Vermietung

zu 98% an 12 Mieter

Restmietlaufzeit

durchschnittlich über 7 Jahre

Kaufpreis

AUD 87,5 Mio.

Wert laut Gutachten

AUD 90,3 Mio.

Mindestzeichnungssumme

AUD 25.000 zzgl. 5% Agio

Laufzeit

geplant 12 Jahre, erstmalige Kündigung zum 30.06.2027

Ausschüttungen

geplant 6% p.a., steigend auf 6,5% p.a. (2018), kumuliert 193% (ohne Agio, nach austral. St.)

Gesamtaufwand

AUD 82,609 Mio.

Kommanditkapital

AUD 30,5 Mio. zzgl. 5% Agio

Fremdkapital

AUD 50,575 Mio. (61,22%), Zinsfestschreibung für 12 Jahre, tilgungsfrei

Weichkosten

18,11% (bez. auf EK), 7% (bez. auf GK), jeweils incl. Agio

Inflationsrate

für Deutschland 2% p.a., für Australien 3,5% p.a., ab 2008



Liquiditätsreserve

AUD 142.000

Plazierungsgarantie

SachsenFonds GmbH, München

Co-Investor

DH Investor B Pty Ltd

Gutachten

zu Objektqualität und Standort

Alleinstellungsmerkmale

Co-Investment durch den ehemaligen Eigentümer (15%-Anteil), ab 22.12.2018 möglicher Erwerb der Objektnutzungsrechte durch den ehemaligen Eigentümer zu definierten Konditionen. Kumulative Vorzugsausschüttung für Anleger. Exzellenter Standort, der eine hohe langfristige Mietattraktivität sicherstellt. Sehr hohe Objektqualität.

Der Initiator

Hinter der SachsenFonds Holding GmbH stehen die sächsische Landesbank (beteiligt über die East-Merchant) sowie eine Beteiligung der Geschäftsführer Heinrichs, Schmidt, Schober, Hof und de Vries. Bisher wurden 41 Fonds mit einem Gesamtvolumen von rund €2,9 Mrd. emittiert. Bis dato werden rund 42.000 Anleger betreut. Das vorliegende Angebot ist das zweite mit einer Immobilie



in Australien. Bei den bisherigen Fondsangeboten wurden die Prognosen bisher in der Regel eingehalten. In der jüngeren Vergangenheit konnte SachsenFonds durch mehrere sehr frühzeitige Objektverkäufe in den USA und Osteuropa weit über den Prognosen liegende Fondsrenditen erwirtschaften. Der Außenauftritt ist ausgesprochen professionell und zurückhaltend.

Stärken – Erfahrener Initiator mit bisher sehr vorsichtig kalkulierten Angeboten.

Note für Außenauftritt – A.

Der Prospekt

Mit rund 150 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Sämtliche entscheidungsessentiellen Daten sind aufgeführt und



verständlich erläutert. Die Aufmachung ist angenehm, die grafische Gestaltung ist gut.

Stärken – Gut gestalteter und verständlicher Prospekt.

Der Standort Als Wirtschaftsstandort ist Australien interessant. 85% der Bevölkerung sind urbanisiert. Eines der Hauptzentren ist dabei Melbourne. Die Lebenshaltungskosten sind hier im internationalen Vergleich günstig bei einem gleichzeitig sehr hohen Lebensstandard. Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten dreizehn Jahre war ununterbrochen positiv. Auch für qualifizierte Zuwanderer stellt Australien nach wie vor eine der besten Adressen dar. In Folge ist die Bevölkerung multikulturell (140 Nationalitäten), offen für Neues und im Schnitt gut ausgebildet. Diese exzellente menschliche Ressource stellt neben der hervorragenden technischen Infrastruktur eine sehr gute Ausgangsbasis für alle Arten der Industrie und Dienstleistungen dar. Das Investitionsklima ist günstig. Laut Prognosen steht der Immobilienmarkt in Melbourne vor einem langanhaltenden Aufwärtstrend. Beide Fondsobjekte liegen im Stadtzentrum, im Entwicklungsgebiet Docklands an prominenter Stelle direkt in unmittelbarer Nähe zu Hauptverkehrsstraßen. Der Mikrostandort ist sehr gut: Der ÖPNV ist über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien exzellent angeschlossen. Der Individualverkehr ist ebenfalls sehr gut erschlossen. In den Objekten sind ausreichend Parkmöglichkeiten gegeben.

Stärken – In jeder Hinsicht exzellenter Standort.

Die Objekte 2004 und 2007 errichtet, sind beide Objekte hochmodern und technisch wie optisch sehr attraktiv. Die beiden Class-A-Immobilien weisen zusammen eine Mietfläche von 21.000m² Büro- und Einzelhandelsnutzung auf. Nicht zuletzt die Lage inmitten der Docklands sorgt für eine ausgesprochen hohe Mietattraktivität. Die beiden Objekte verfügen auf einem Nachbargrundstück über insgesamt 163 Stellplätze. Diese sollen durch ein zu errichtendes Parkhaus abgelöst werden. Die Gebäudestruktur ist hochwertig aufgebaut, die Materialien sind ansprechend. Die Gebäudeoptik sorgt durch die markante Fassade für einen hohen Wiedererkennungswert. Dies gilt vor allem für das Objekt Port 1010, das einen ausgesprochenen architektoni-



sehen Blickfang darstellt. Sämtliche vorhandenen Großraumflächen können flexibel unterteilt werden. Die Räume sind durch moderne Technik klimatisiert, die technische Ausstattung ist hervorragend. Ein vorliegendes Gutachten bestätigt die Objekt- und Standortqualität.

Stärken – Moderne Gebäude mit einem hohen Wiedererkennungswert. Exzellente Ausstattung und Anlage. Objektqualität durch Gutachten bestätigt.

Die Mieter Aktuell sind die Fondsobjekte zu 98% vermietet. Der Initiator prognostiziert mit einer Vollausslastung ab September 2007 sowie über die gesamte Fondslaufzeit. Die Mietverträge sind sämtlich als gestaffelte Verträge vereinbart, mit festen Mietsteigerungen von überwiegend 4% p.a. Für Anschlußvermietungen werden 3,5% p.a. prognostiziert. Insgesamt beträgt die durchschnittliche Restmietlaufzeit über 7 Jahre. Die Instandhaltungskosten sind sämtlich auf die Mieter umgelegt. Die Prognosen gehen von einer 50%igen Anschlußvermietung zu den derzeit geltenden Konditionen aus. Angesichts des sich mittelfristig positiv entwickelnden Marktes ist die Annahme akzeptabel. Für Mieterwechsel sind jeweils sechs Monatsmieten als Investitionskosten eingerechnet.

Stärken – Sehr gutes Mietumfeld. Feste Mietsteigerungen. Bonitätsstarke Mieter. Ausreichende Diversifikation.

Das Konzept Der Anleger soll sich an zwei Büroimmobilien mit Einzelhandelsflächen in Melbourne, Australien, beteiligen. Die 2004 und 2007 fertiggestellten Objekte sind modern und hochattraktiv. Die technische Ausstattung ist exzellent. Hierüber, wie auch über die Standortqualität, liegt ein Gutachten vor. Die Immobilien sind als „Class A“ eingestuft. Bei einer geplanten Laufzeit von 12 Jahren soll der Investor einen kumulierten Kapitalrückfluß von 193% (ohne Agio, nach australischen Steuern) erhalten. Die Weichkosten fallen mit rund 18,11% (bez. auf EK, incl. Agio) durchschnittlich aus. Die Fremdfinanzierung ist über 12 Jahre zinsgesichert. Die Tilgung soll endfällig sein. Nur durch die Kaufoption durch den Co-Investor ist das durch die Tilgungsfreistellung erhöhte Prognoserisiko vertretbar. Die Gesamtkonzeption ist konservativ. Das Objekt hat einen hohen Wiedererkennungswert. Die aktuellen Mieter sind sämtlich in-

ternational renommiert und bonitätsstark. Die durchschnittliche Restmietlaufzeit liegt bei rund 7 Jahren. Das Mietumfeld ist mittelfristig sehr positiv. Vorteilhaft am vorliegenden Konzept ist die Co-Investoren-Struktur. Der ehemalige Eigentümer ist zu 15% am Objekt beteiligt. Die Anleger sind gegen den Co-Investor beim Kapitalrückfluß bevorzugt beteiligt, was die Gesamtanlagensicherheit erhöht. Nach 12 Jahren Fondslaufzeit kann der Co-Investor das Objekt zurückkaufen. Ansonsten hat die Fondsgesellschaft das Recht, die Immobilie auf dem freien Markt zu veräußern.

Schwächen – Mietverträge unterliegen australischem Recht. Endfällige Tilgung.

Stärken – Moderne Objekte an einem exzellenten Standort. Konservative und nachvollziehbare Kalkulation. Co-Investoren-Struktur. Bevorzugte Stellung der Anleger gegenüber Co-Investor.

Summa summarum halte ich das vorliegende Angebot „Australien II“ des Initiators SachsenFonds für einwandfrei. Der erlebte Außenauftritt verdient ein A. Die Fondskonzeption ist gewohnt konservativ. Die hohe Objektqualität, der exzellente Standort und die Co-Beteiligungs-Struktur sorgen für ein sehr gutes Chancen-Risiko-Verhältnis. Eine Beteiligung kann als Basisbeteiligung in Frage kommen. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „einwandfrei“ (2+) verdient. ■