

SachsenFonds - AUSTRALIEN FONDS III

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

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

Beteiligung:

Anleger beteiligen sich als Kommanditisten an einer deutschen Kommanditgesellschaft, die über eine Treuhandgesellschaft einen 99-prozentigen Anteil an drei Immobilien in Adelaide/Australien hält.

Mindesteinlage:

25.000 australische Dollar (AUD) zuzüglich fünf Prozent Agio. (Ein AUD entspricht ca. 0,61 Euro, Stand: Mai 2008.)

Investitionsobjekte:

Der Fonds investiert in drei 2006 bzw. 2007 fertig gestellte "Class A"-Büroimmobilien. Das "Santos Building" verfügt über eine Mietfläche von rund 15.731 Quadratmetern. Direkt daneben befindet sich das "IAG Building" mit 12.495 Quadratmetern Mietfläche, einem Parkgeschoss mit 31 Kfz-Stellplätzen und einem angeschlossenen Parkhaus mit 704 Stellplätzen. Das "ACCU Building" hat eine Mietfläche von 6.939 Quadratmetern und 30 Kfz-Stellplätze.

Vermietung:

Einziges Objekt mit einem teilweisen Leerstand (2,7 Prozent der Gesamt-Mieteinnahme aller Objekte) ist das "ACCU Building". Hauptmieter ist eine führende australische Genossenschaftsbank (Mietvertrag bis Mai 2016). Weitere Mieter sind eine Werbeagentur, zwei Bauunternehmen und eine Regierungsorganisation. Die Mietverträge enden zwischen 2009 und 2011. Das "Santos Building" (knapp 42 Prozent der Gesamtmieta) ist bis März 2017 an das zweitgrößte australische Erdöl- und Gasunternehmen (Santos Limited) vermietet. Das "IAG Building" ist bis August 2016 an einen führenden australischen Versicherungskonzern (knapp 27 Prozent der Gesamtmieta) und ein Gastronomieunternehmen vermietet (Vertrag bis 2012). Die Parkhaus-Stellplätze sind bis 2016 und 2017 vermietet.

Finanzierung:

Inklusive Agio hat der Fonds ein geplantes Gesamtvolumen von knapp 225,8 Millionen AUD. Die Finanzierung erfolgt aus rund 129 Millionen AUD Eigenkapital und Agio (ca. 57 Prozent des Gesamtaufwandes inkl. Agio) und knapp 43 Prozent Fremdkapital. Das Fremdkapital wurde auf

Ebene der Treuhandgesellschaft aufgenommen. Die Zinskonditionen sind durch Zinsswap-Vereinbarungen bis November 2017 bzw. bis Dezember 2018 gesichert. Für die Platzierung des Eigenkapitals bis Ende 2008 stellt SachsenFonds eine Platzierungsgarantie.

Investition:

81,8 Prozent des Gesamtaufwandes inkl. Agio entfallen auf die Kaufpreise der Immobilien, knapp 1,0 Prozent auf die Liquiditätsreserve. 7,5 Prozent werden für objektbezogene Kosten ("Stempelsteuer", Objektprüfung und -vermittlung, Gutachten, Bankgebühren etc.) verwendet. Knapp 9,8 Prozent fallen für fondsbedingte Kosten wie Eigenkapitalvermittlung, Konzeption, Finanzierungsvermittlung, Platzierungs-garantie etc. an.

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine Kündigung durch Anleger ist erstmals per Mitte 2027 möglich. Die Prospektplanung geht von einer Auflösung des Fonds per Mitte 2020 aus.

Steuerliche Konstellation:

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

Ergebnisprognose:

Ausschüttungen von 6,0 Prozent der Nominalanlage p. a., bis Mitte 2020 auf 6,5 Prozent p. a. ansteigend (jeweils nach austral. Steuern, vor Progressionsvorbehalt). Der Verkaufserlös 2020 wird mit 129 Prozent des Kommanditkapitals kalkuliert.

Sonstiges:

Es erfolgt keine externe Mittelverwendungskontrolle.

Zielgruppe:

Anleger, die eine (voraussichtlich) langfristige Auslands-Immobilienbeteiligung zur Diversifizierung ihres Anlageportfolios nutzen möchten.

Der Anbieter:

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

Zusammenfassendes Ergebnis

SachsenFonds ist ein innovativer und erfolgreicher Anbieter geschlossener Fonds mit überzeugenden Ergebnissen der bisherigen Auslands-Immobilienfonds. Der Fonds investiert in drei hochwertige Büroimmobilien im Zentrum Adelaide. Aktuelle Gutachten bestätigen einen Gesamt-Verkehrswert, der deutlich über den Kaufpreisen liegt. Die Objekte sind nahezu vollständig vermietet. Die Mieterbonitäten erscheinen geeignet. In 2016/2017 besteht ein erhöhtes Anschlussvermietungsrisiko, da die Mietverträge für einen Großteil der Flächen enden. Die Marktperspektiven erscheinen jedoch günstig und die Gesamtkalkulation wirkt realistisch. Die Finanzierung ist abgesichert und die Zinskonditionen wurden langfristig fixiert. Da die Beteiligung in AUD erfolgt, bestehen entsprechende Währungs-chancen und -risiken.

Gesamturteil:

A

(sehr gut)

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 Erfolgswachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator und Projektpartner: Erfahrener Initiator. Überzeugende Ergebnisse der bisherigen Auslands-Immobilienfonds. Mehrere Objektveräußerungen nach kurzer Haltedauer mit hohem Gewinn. Seit Ende 2007 Einbindung in KanAm-Gruppe, die bereits langjährig und erfolgreich Immobilienfonds auflegt.

Investition und Finanzierung: Gutachten bestätigen hohe Qualität der Immobilien, gute Lage und Verkehrswerte deutlich über Kaufpreisen. Darlehensverträge bereits geschlossen. Zinsen bis 2017/2018 gesichert. Keine Tilgung, jedoch von Anfang an nur 43 Prozent Fremdkapitalanteil. Platzierungsgarantie.

Erfolgsperspektiven: Nahezu vollständige Vermietung. Geeignete Mieterbonitäten. Feste Mietsteigerungen bzw. Indexregelungen. Günstige Standortperspektiven. Ergebnisprognose erscheint angesichts der Kalkulation von 10 Millionen AUD Revitalisierungskosten bei geplantem Verkauf 2020 insgesamt realistisch.

Sonstiges: Keine externe Mittelverwendungskontrolle (erscheint vertretbar). Zinsen zu 66 Prozent in Euro (nicht währungskongruent zu Einnahmen). Leistungsanreiz für SachsenFonds-Gruppe durch nachrangige Erfolgsbeteiligung am Liquidationsergebnis und 1-prozentige Beteiligung an der Treuhandgesellschaft.

Mögliche Risikofaktoren: Risiko der Anschlussvermietung und erhöhter Revitalisierungskosten in 2016/2017 (aber Sicherheitspolster bei einer Immobilie, da Marktmiete deutlich über Objektmiete). Zinsrisiko nach Auslauf der Zinsswaps. Währungsrisiko (bzgl. der Zinsen in Prognoserechnung berücksichtigt).

Erfolgreicher Initiator:

SachsenFonds ist ein führender deutscher Anbieter geschlossener Fonds und wurde 1999 als Unternehmen der Landesbank Sachsen gegründet. Seit Ende 2007 gehört SachsenFonds mehrheitlich zur KanAm-Unternehmensgruppe, die ein langjährig erfolgreicher Anbieter geschlossener deutscher und US-Immobilienfonds ist. SachsenFonds hat bislang 45 Fonds mit einem Gesamtvolumen von ca. 3,2 Milliarden Euro aufgelegt. Rund die Hälfte der Fonds investierte in deutsche und internationale Immobilien, die weiteren Fonds in Flugzeuge, Windkraftanlagen etc. Die Leistungsbilanz dokumentiert - trotz einiger Abweichungen (insbesondere bei Windkraftfonds) - insgesamt gute Ergebnisse. Durch erfolgreiche Immobilienveräußerungen nach lediglich kurzer Haltedauer konnten bei mehreren Auslands-Immobilienfonds teilweise sehr hohe Renditen für die Anleger realisiert werden.

Hochwertige Fondsimmobiliën:

Laut Prospekt wurden Wertgutachten eines unabhängigen Immobiliendienstleistungsunternehmens erstellt, die eine günstige, zentrale Lage in Adelaide und eine ausgezeichnete Anbindung an das Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr bestätigen. Angabegemäß handelt es sich um effiziente Flächen der "Premiumkategorie", die zudem flexibel gestaltet werden können. Dies ist insofern

von Bedeutung, als im Rahmen einer Anschlussvermietung gegebenenfalls eine kleinteiligere Vermietung notwendig werden könnte. Gemäß den Prospektangaben haben die Fondsimmobiliën durchweg hohe "Green-Star-Ratings" erhalten. Eine entsprechende (positive) Zertifizierung von Gebäuden nach Gesichtspunkten der Umweltverträglichkeit gewinnt in Australien zunehmend an Bedeutung bei der Vermietung an öffentliche Mieter und Großunternehmen und stellt somit einen wichtigen Wettbewerbsvorteil auf dem Vermietungsmarkt dar.

Günstige Wertentwicklung:

Die Immobilien wurden bereits deutlich vor Prospektherausgabe von der Treuhandgesellschaft erworben. Der Gesamtwert der Objekte per November/Dezember 2006 wird in den Wertgutachten auf zusammen 185 Millionen AUD taxiert. Dies liegt minimal über den Kaufpreisen. Im Rahmen einer Neubewertung im Zeitraum Oktober/Dezember 2007 wurde auf Grund von Preissteigerungen ein um 13,1 Millionen höherer Gesamtwert der Immobilien ermittelt. Somit profitieren Anleger von einer bereits vor ihrem Beitritt erfolgten Wertsteigerung, die sich auf knapp 7,1 Prozent der Kaufpreise bzw. ca. 10,6 Prozent des Kommanditkapitals beläuft.

Anfangs hohe Einnahmesicherheit:

Angesichts des hohen Vermietungsstandes und der Bonität der Hauptmieter ist zunächst von einer vergleichsweise hohen Einnahmesicher-

heit auszugehen. Für die derzeit freien Flächen ist eine Vermietung ab Dezember 2008 kalkuliert. Die Mietverträge enthalten überwiegend fest vereinbarte jährliche Mietsteigerungen zwischen drei und vier Prozent, ansonsten erfolgen Anpassungen an den australischen Verbraucherpreisindex. Die Betriebskosten sind weitgehend von den Mietern zu tragen. Bei Auslauf von Mietverträgen wird mit 50-prozentiger Wahrscheinlichkeit von einer Fortsetzung der Mietverhältnisse ausgegangen. Ansonsten werden jeweils sechs Monatsmieten als "Neuvermietungsaufwand" (je nach Bedarf für Leerstand, Umbau- oder Maklerkosten) kalkuliert. Die Entwicklung der Marktmieten wird mit durchschnittlich 3,5 Prozent prognostiziert. Insgesamt wirkt die Prognoserechnung ambitioniert, die Perspektiven im örtlichen Marktsegment der hochwertigen Büroflächen erscheinen jedoch grundsätzlich günstig. Zudem ist zumindest bezüglich der Büroflächen des "IAG Buildings" (ca. 25 Prozent der gesamten Fondseinnahmen) von einem erheblichen Sicherheitspolster auszugehen, da die derzeitigen Marktmieten laut Prospekt um rund 24 Prozent über der derzeit vereinbarten Miete liegen. Da die wesentlichen Mietverträge 2016 und 2017 auslaufen, ist davon auszugehen, dass die Marktverhältnisse zu diesem Zeitpunkt einen nicht unerheblichen Einfluss auf den Gesamterfolg des Fonds haben werden.

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

Internet: www.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 prognostizierten 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.