Werteanalysen
Magazin für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Sonderdruck

REAL I.S. Australien 1

Von **Philip Nerb**
MFC, Mitglied Mensa
in Deutschland e.V.

Investitionsobjekt
11-37 Exhibition Street, Melbourne, Australien
Gebäudeklassifizierung
Büroimmobilie „Class A“
Fertigstellung
Juni 2005
Mietfläche
Lager 221m², Retail 1.0766m², Büro 21.543m², 340 Parkplätze
Vermietungsstand
100% bis auf Parkplätze und Lager (Mieteinnahmen nicht prognostiziert)
Kaufpreis
AUD 136 Mio.
Mindestzeichnungssumme
AUD 20.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
rund 10 Jahre, erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2025
Geplante Ausschüttungen
konstant 6,25% p.a., Planrendite 6,7% nach australischer Steuer
Gesamtinvestition
AUD 169.636.537
Eigenkapital
AUD 70,6 Mio. zzgl 5% Agio
Fremdkapital (56%)
AUD 85,5 Mio. (plus AUD 10 Mio.), 10 Jahre, flexibler Zinssatz, Absicherung über Zinssatzswap, Tilgung 0,3% (ab 2011), steigend auf 1,5% (2015)
Weichkosten
13,9% (bez. auf EK), 6% (bez. auf GK)
Inflationsrate
2,5%
Art der Beteiligung
atypisch still
Treuhandkommanditistin
Fremdfirma
Plazierungsgarantie
REAL I.S.

Alleinstellungsmerkmale
erstmalig Angebot in Australien

Der Initiator

Seit 1991 (über die Vorgängergesellschaft) bietet REAL I.S. Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, geschlossene Fonds an. Bis dato wurden 70 Angebote mit einem Volumen von rund €3,1 Mrd. bei 31.000 Investoren plaziert. Damit gehört REAL I.S. zu den großen bankenunabhängigen Anbietern. Das vorliegende Angebot ist das erste seiner Art in Deutschland mit einer Immobilie in Australien.

Stärken – Erfahrener Initiator mit einer breit aufgestellten Angebotspalette.

Der Prospekt Mit 166 relevanten Seiten sprengt der Prospekt den gewohnten Rahmen bei Ein-Projekt-Angeboten deutlich. Die Aufmachung ist ansprechend. Die Ausführungen zu Objekt und Mikrostandort sind ausgesprochen knapp gehalten. Die Risikoaufklärung ist umfassend, das Vertragswerk und die Verflechtungen lückenlos skizziert.
Stärken – Angenehm zu lesender und klar strukturierter Prospekt.

Der Standort Als Wirtschaftsstandort ist Australien interessant. 85% der Bevölkerung sind urbanisiert. Eines der Hauptzentren ist dabei Melbourne. Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten dreizehn Jahre war ununterunterbrochen positiv. Das Investitionsklima ist günstig – laut Prognosen steht der Immobilienmarkt in Melbourne vor einem langanhaltenden Aufwärtstrend. Das Fondsobjekt liegt zentral im Geschäftsviertel. Hier liegt es an prominenter Stelle direkt an einer der Hauptverkehrsstraßen. Der Mikrostandort ist sehr gut: der ÖPNV ist durch die Nähe zum Bahnhof und zu verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien exzellent angeschlossen. Der Individualverkehr ist ebenfall gut erschlossen. Im Objekt sind ausreichend Parkmöglichkeiten gegeben.
Stärken – Exzellenter Mikrostandort. Zweitgrößter Immobilienstandort Australiens.

Das Objekt Fertiggestellt im Juni 2005 handelt es sich beim Fondsobjekt um einen Neubau mit vier Unter- und achtzehn Obergeschoßen. Das Objekt wurde als „Class A"-Gebäude eingestuft. Gutachten belegen den Einkaufspreis und den Marktwert. Der Baustil ist modern und auffallend. Die einzelnen Flächen sind flexibel unterteil- und nutzbar. Das Erdgeschoß ist primär für Restaurantbetriebe (1.077m²) ausgelegt. Die Büroflächen umfassen rund 21.543m². Die technische Infrastruktur ist hochmodern und entspricht den Erwartungen. Das Objekt verfügt über 340 Parkplätze in den zwei Unter- und drei Obergeschoßen.
Stärken – Modernes und neues Objekt. Class A-Qualität.

Die Mieter Die Fondsimmobilie ist derzeit noch nicht vollständig vergeben, die Verträge sollen bis Dezember 2005 anlaufen. Die Büroflächen sind komplett an zwei Mieter für zehn bzw. zwölf Jahre vergeben. Die Verträge können von Mieterseite zweimal à 5 (bzw. 4) Jahre verlängert werden. Beide Mieter, ein weltweit tätiges Beratungsunternehmen und der Staat Australien, sind als bonitätsstark einzustufen. Für den staatlichen Mieter muß der Initiator voraussichtlich Ausbaumaßnahmen von AUD 10 Mio. leisten. Dementsprechend würde sich die Miete erhöhen. Die Retailflächen im Erdgeschoß sind ebenfalls komplett an sechs Mieter vergeben. Die Lagerräume sowie die Parkplätze sind teilweise noch zu vergeben. Auf Grund der Bauqualität und der Lage sollte sich eine langfristige Vermietbarkeit der Büro- und Retailflächen darstellen lassen. Der Initiator rechnet mit einer Vollvermietung für sämtliche Flächen (bis auf Lagerflächen) für Anfang 2006. In den Prognosen wurden für die Vermietung ausreichend Sicherheitsreserven prognostiziert.
Stärken – Bonitätsstarke Mieter. Lagerflächen (211m²) werden über die Laufzeit als leerstehend prognostiziert.

Das Konzept Der Anleger soll in eine neue Premiumimmobilie in Melbourne investieren. In 2005 fertig gestellt, ist das Objekt als „Class A" eingestuft. Der Standort ist sehr gut. Bei einer geplanten Fondslaufzeit von 10 Jahren soll der Anleger eine Rendite von rund 6,7% p.a. nach australischen Steuern erwirtschaften. Das Konzept kalkuliert grundsätzlich vorsichtig. Die Reserven scheinen ausreichend zu sein. Die Mieteinnahmeprognosen sind nachvollziehbar. Durch die Objektqualität und die Lage sollte sich eine langfristige Vermietbarkeit sicherstellen lassen. Die Weichkosten fallen mit rund 14% (bez. auf EK) niedrig aus, was positiv ist. Die Kostenstruktur ist überschaubar gehalten. Dies erklärt sich primär aus dem Bankenhintergrund des Initiators. Dagegen ist der Zinssatz der Finanzierung verhältnismäßig hoch – zurückzuführen auf die sehr gute wirtschaftliche Situation Australiens. Darauf zurückzuführen ist auch die prognostizierte 5,25%ige Verzinsung der Liquiditätsreserve. Diese augenscheinlich überdurchschnittlich hohe Verzinsung wird dadurch plausibel.

Folgende Faktoren sind als Schwächen zu werten: beim Fondsobjekt handelt es sich um eine Einzelimmobilie; aus der Beteiligung in AUD entstehen deutliche Währungsrisiken; das Hauptdarlehen von AUD 80,5 Mio. wird erst ab 2011 getilgt. Die für die geplanten Ausbaumaßnahmen notwendigen AUD 10 Mio. sollen innert 12 Jahren zurückgeführt sein. Die in den Prognosen verwendete Inflationsrate von 2,5% ist sinnvoll. Die gewählte rechtliche Beteiligungsform als stille Beteiligung mutet merkwürdig an. De facto ist der einzelne Beteiligte dennoch wie in einer üblichen Kommanditbeteiligung gestellt.

Bei einer Beteiligung sollte ein Anleger als Direktkommanditist investieren, damit der Treuhänder bei Versammlungen im Falle des Fehlens einer Anweisung nicht Vorschlägen der Geschäftsführung zustimmen muß.
Schwächen – Einzelimmobilie. Fremdwährungsrisiko. Geringe Tilgung des Hauptdarlehens.
Stärken – Konservative Konzeption. Neues Premiumobjekt an sehr gutem Standort. Bonitätsstarke Mieter.

Summa summarum *halte ich das vorliegende Angebot „Australien 1" des Initiators REAL I.S. für interessant. Die Konzeption ist sauber gestaltet. Alleine, die Finanzierung weist in meinen Augen Schwächen auf. Das Objekt ist ansprechend, der Standort gut. Eine Beteiligung kann für einen international agierenden Anleger interessant sein. Wenn dieser die Währungsrisiken überblicken kann. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „gut" (2) verdient.* ■