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

Dr. Peters Fonds 107 / USA III

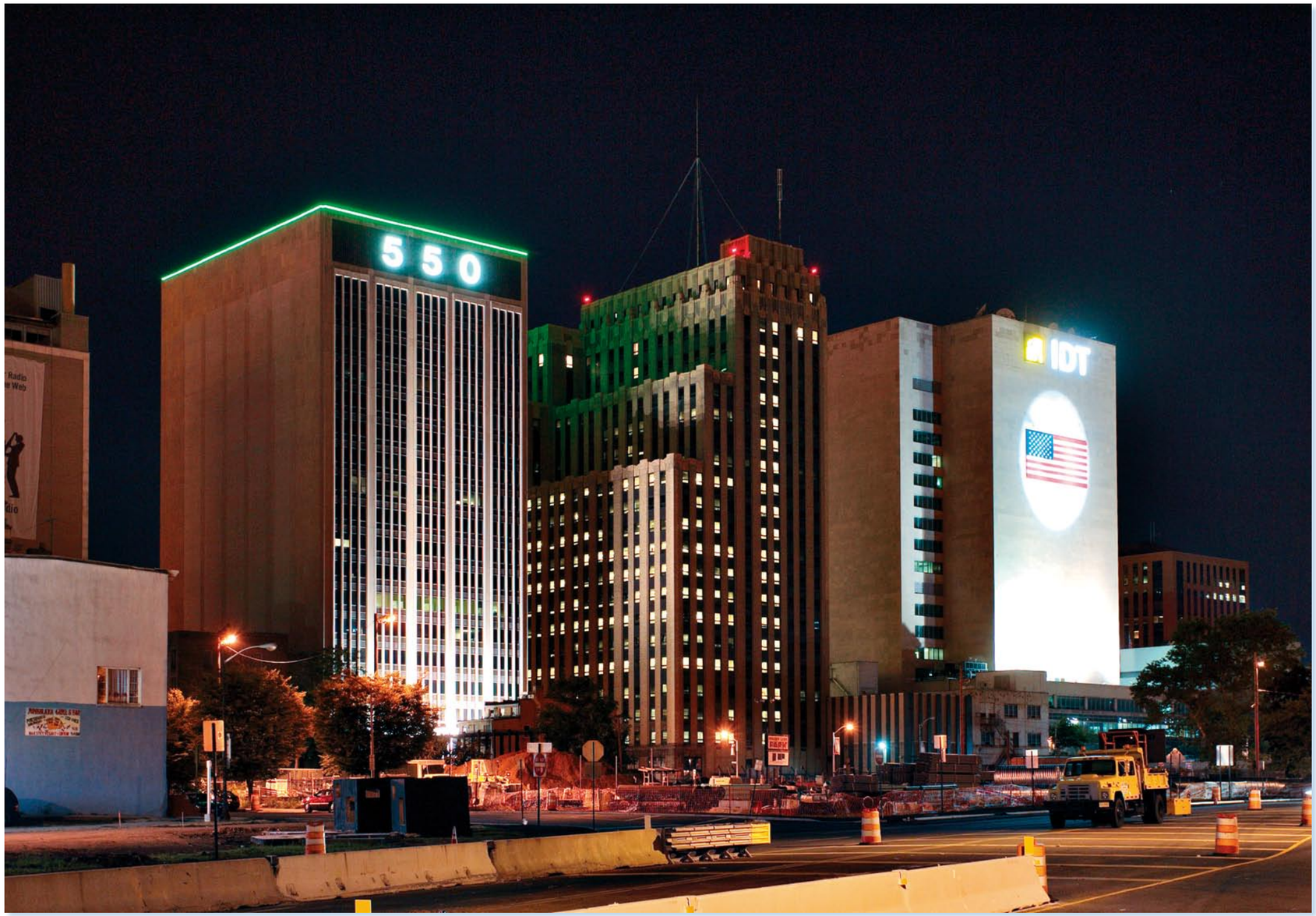
Von **Philip Nerb**
MFC, Mitglied Mensa
in Deutschland e.V.

Anlageobjekt
Class A Bürogebäude, Broad Street, New Jersey
Baujahr
1966, 2000 bis 2004 modernisiert
Mietfläche
27.043m²
Mieter
32 Mieter
Vermietungsstand
rund 90%
Kaufpreis
US$ 42,84 Mio.
Laufzeit
erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2016
Mindestbeteiligung
US$ 20.000 zzgl. 5% Agio
Gesamtinvestition
US$ 39,94 Mio., zzgl. 5% Agio
Kommanditkapital
US$ 15,74 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdfinanzierung
US$ 24,2 Mio.; Tilgung ca. anfänglich 1,28% p.a. ab 2007
Ausschüttungen
geplant 8% p.a., auf 10% steigend (2014)
Weichkosten
20,2% (bez. auf EK); 8,2% (bez. auf GK)
Inflationsrate
3%
Alleinstellungsmerkmale
Vorzugsstellung des Anlegers bei Ausschüttung und Verkauf, Andienungsrecht für Verkauf an Partner Ende 2014

Der Initiator

Gegründet in 1960, hat Dr. Peters bisher ein Volumen von über €3,6 Mrd. emittiert, was einem Eigenkapitalvolumen von rund €1,7 Mrd. entspricht. Damit gehört dieser Emittent zu den alteingesessenen und größten bankenunabhängigen Anbietern auf dem Markt. Bisher wurden 114 Fonds aufgelegt, die auf 42.500 Beteiligungen aufgeteilt sind. Rund 80% der aufgelegten Fonds, gewichtet nach Anleger, entwickelten sich in der Vergangenheit wie prospektiert, oder besser. Somit ist dieses Emissionshaus als „durchschnittlich“ anzusehen.

Stärken – überdurchschnittlich lange Emissionshistorie mit einem breit diversifizierten Angebotsportefeuille.



Der Prospekt

Mit rund 128 Seiten Umfang entspricht der nach IDW S4-Standard gestaltete Prospekt wohl dem Durchschnitt nach den neuen Bafin-Bestimmungen. Das Angebot ist detailliert dargestellt, alle möglichen Eventualitäten sind beschrieben. Die Risikoaufklärung, die fachspezifischen Fakten sind vollumfänglich vorhanden, auch das Zahlenwerk ist sehr umfangreich. Die grafische Aufmachung ist ansprechend, die Sprachführung verständlich.

Stärken – Ein angenehm zu lesender Prospekt, inhaltlich ausführlich und verständlich.

Der Standort

Der Mesostandort Newark befindet sich im nördlichen Teil New Jerseys. Die Stadt ist ein Verkehrsknotenpunkt und liegt rund 20km von New York entfernt. Der Standort zeichnet sich aus durch eine hervorragende Infrastruktur, sowie eine sehr gute Lage: der große internationale Flughafen Newark befindet sich in 5km Entfernung. Die wichtigsten Ostküstenmetropolen befinden sich in einem 120km-Radius. Newark ist über sieben Schnellstraßen, rund vierzig Buslinien und zahlreiche Bus- und U-Bahnlinien erschlossen. In Hinsicht auf die Wirtschaftskraft gehört Newark zu den 20 Top-Stadtregionen der USA. Der Mikrostandort ist verkehrstechnisch gut angebunden: Das 20-geschoßige preisgekrönte Bürogebäude 550 Broad Street befindet sich im Zentrum Newarks, in unmittelbarer Nähe zum Passaic River. Das gesamte Gebiet wird zur Zeit aufwendig entwickelt. Mit rund US-$ 1 Mrd. wird der Makrostandort in den nächsten Jahren deutlich aufgewertet. Laut Plan wird auch der Mikrostandort unmittelbar betroffen sein, was mittelfristig zu einer erhöhten Attraktivität für Mieter führen sollte. Im Juni 2006 wird der derzeitige Bus Shuttle in unmittelbarer Objektnähe durch eine neue Stadtbahn abgelöst, die mehrere Bahnhöfe in der näheren Umgebung anfahren wird. Das Ufer des nahegelegenen Passaic River soll begrünt und als Flaniermeile ausgebaut werden.

Stärken – Der Standort ist infrastrukturell exzellent erschlossen und liegt in attraktiver Nähe zu den Ostküstenmetropolen.

Das Objekt

Das Gebäude wurde 1966 fertig gestellt. Es ist als Class A-Bürogebäude eingestuft. Der optische Wiedererkennungswert des Objekts ist nicht sonderlich hoch. Es bietet nach Osten einen freien und unverbauten Blick auf die Skyline von Manhattan. Innerhalb der letzten fünf Jahre wurde das Bürohaus auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Es verfügt über hochmoderne Technik im Bereich Datenübertragung – Glasfaserverkabelung und Videotechnologie –, acht Hochgeschwindigkeitsaufzüge, Videoüberwachung und einen 24-Stunden-Sicherheitsdienst. Die Grundfläche ist flexibel unterteilbar, daher ist die Immobilie auch für Mieter mit geringem Flächenbedarf interessant. Im Jahr 2001 wurde die Immobilie für die hervorragende Renovierung ausgezeichnet. Insgesamt 275 angemietete Pkw-Stellplätze befinden sich in drei fußläufig entfernt liegenden Parkhäusern. Für das Anlageobjekt wurde ein Wertgutachten erstellt, das die Marktgerechtigkeit des Kaufpreises bestätigt. Von den Rahmenparametern entspricht das Gebäude „solidem“ Durchschnitt in der Kategorie Class A; es weist keine ausgesprochenen Alleinstellungsmerkmale auf.

Stärken – Solides Objekt mit hochmoderner Technik.

Die Mieter

Aktuell ist das Gebäude an 32 Mieter unterschiedlicher Branchen vermietet. Der Vermietungsstand beläuft sich auf circa 90%. Die Restlaufzeit der vorliegenden Mietverträge beträgt bis zu zehn Jahre. Da die Verträge zumeist als Staffelmietverträge abgeschlossen wurden, sind Mietpreissteigerungen vereinbart. 550 Broad Street profitiert von seiner kleinen Geschoßfläche. Damit ist das Objekt für Mieter interessant, die trotz relativ geringen Platzbedarfes aus Repräsentationsgründen eine gesamte Etage mieten möchten. Laut Initiator lagen die Leerstandsquoten für

Class A-Objekte in Newark zwischen 1990 und 2003 „deutlich unter 10%“. Das Objekt weist ein hohes Mietsteigerungspotential auf. Der Initiator rechnet in Folge mit einem höheren als dem gegenwärtigen Vermietungsstand. Ein Vermietungsstand bis rund 80% würde ausreichend, um dem Anleger die Vorzugsausschüttung zu gewährleisten.

Stärken – Hohes Mietsteigerungspotential.

Die Partner

Die Heritage Management Company, L.L.C., gehört Judith Greenberg sowie ihren Söhnen, Steven und Jeffrey. Das heute von der dritten Generation geführte Unternehmen investiert seit vielen Jahren in Immobilienprojekte. Derzeit besitzt, entwickelt und verwaltet die Heritage Management Company, L.L.C., 20 Gebäude mit einer Fläche von insgesamt rund 197.000m² und fünf Entwicklungsgrundstücke mit einer Fläche von 300.000m². Die Flächen verteilen sich auf industriell genutzte Liegenschaften, Bürohäuser, Einzelhandelsobjekte und zu entwickelnde Grundstücke in sieben Bundesstaaten.

Mayflower Estates, L.L.C., wurde vor acht Jahren von Steven und Jeffrey Greenberg gegründet und hat ihren Sitz in Ridgewood, New Jersey. Der Hauptschwerpunkt der Gesellschaft liegt im Bau- und Instandhaltungsmanagement von Immobilien. Gegenwärtig verwaltet die Gesellschaft Gebäude mit mehr als 232.000m², verteilt über die gesamten USA.

Stärken – Erfahrener Partner, der seit langem im Markt tätig ist.

Das Konzept

Der Anleger soll in ein grunderneuertes Bürogebäude in Newark, New Jersey, investieren. Das Objekt wurde in 1966 fertig gestellt und in 2000 bis 2004 modernisiert. Mit der Einstufung als Class A-Gebäude wird dem Objekt eine sehr gute Qualität bescheinigt. Allerdings weist das Objekt keine ausgesprochenen Alleinstellungsmerkmale auf. Dies dürfte vermutlich auch Ursache für den derzeit nur durchschnittlichen Vermietungsstand sein. Durch die derzeitigen umfassenden Stadtentwicklungsmaßnahmen, die teilweise auch dem Mikrostandort zu Gute kommen, könnte die Mietattraktivität gesteigert werden. Bei einer Mindestlaufzeit bis Ende 2016 soll der Anleger eine Rendite von über 8% p.a. erhalten. Die Finanzierungsparameter sind nicht sonderlich auffällig. Die Tilgung fällt mit anfänglich 1,28% p.a. ab 2007 niedrig aus. Die Reserven fallen angemessen aus. Die in der Prognoserechnung angenommene Preissteigerung von 3% p.a. liegt über dem Marktusus. Die Kosten bez. auf das Eigenkapital fallen mit rund 20% hoch aus. Vorteilhaft für den Anleger: Der Partner wird nachrangig entlohnt, das Objekt kann Ende 2014 dem Partner zum Kauf angedient werden.

Schwächen – Das Objekt weist keine Alleinstellungsmerkmale auf; hohe Kostenstruktur.

Stärken – Andienungsrecht Ende 2014; hochmodernes Gebäude an einem exzellenten Standort.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot Fonds 107 / USA III des Initiators Dr. Peters für gut konzipiert. Mit einem soliden Objekt und umfassenden Absicherungsmechanismen sollte sich das angestrebte Anlageziel realisieren lassen. Für einen Investor mit internationaler Ausrichtung könnte das vorliegende Angebot in Frage kommen. Aus meiner Sicht halte ich eine Benotung mit „gut“ für gerechtfertigt (2). ■