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

Singapore Flyer GmbH & Co. KG

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

Investitionsobjekt
weltgrößtes Riesenrad in Singapur
Grundstücksklassifizierung
Lage ist als 1A eingestuft
Fertigstellung
1. Quartal 2008
Mietfläche
8.264m² Gewerbeflächen
Vermietungsstand
Absichtserklärung für rund 50% zum heutigen Zeitpunkt
Mieter
geplant: diversifiziertes Portefeuille aus den Bereichen Gastronomie und Einzelhandel
Bau-, Entwicklungskosten
€95,315 Mio.
Gesamtkapital
€121,825 Mio.
Mindestzeichnungssumme
€20.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
geplant 12 Jahre, erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2017
Geplante Ausschüttungen
Vorzugsausschüttung von 12% p.a. auf das investierte Kapital, zzgl. 20% Beteiligung am Mehrerlös
Kommanditkapital
€50 Mio., zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (63%)
€70 Mio., Zinssatz beträgt 6,43%, Tilgung anfänglich 5% p.a., Restrate 60% im fünften Jahr
Weichkosten
20,9% (bez. auf EK),
Gewinnbeteiligung Partner
80% des Verkaufserlöses nach Auszahlung der Vorzugsausschüttung
Treuhandkommanditistin
IQ Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, München
Plazierungsgarantie
ABN AMRO Bank N.V., Jersey Centre
Gutachten
Wertgutachten, sowie zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit
Besonderheiten
Einzigartiges Anlageobjekt mit hohem Wiedererkennungswert als „neuem Wahrzeichen Singapurs“. Vorzugsausschüttung von 12% p.a. auf das investierte Kapital. Kaufoption nach 6 bzw. 9 Jahren Fondslaufzeit. Verkaufsoption nach 12 Jahren. Das Projekt ist staatlich gefördert.

Der Initiator

Fondsinitiator ist die DBM Fonds Invest GmbH, Köln, eine 100%ige Tochter der Delbrück Bethmann Maffei AG, Frankfurt. Diese ist eine indirekte 100%ige Tochter der niederländischen ABN

AMRO Bank N.V. ABN AMRO Bank N.V. hat eine Marktkapitalisierung i. H. v. rund € 29 Mrd. und € 620 Mrd. verwaltete Vermögen. Sie gehört damit zu den weltweit führenden Universalbanken. 2003 betreuten mehr als 110.000 Mitarbeiter in über 60 Ländern ihre Kunden. Die ABN AMRO Bank N.V. strukturierte in Deutschland seit 1998 zwölf Beteiligungsmodelle für Privatinvestoren. Im selben Zeitraum wurden elf Publikumsfonds aufgelegt.

Stärken – Erfahrener Initiator, der durch die Großbankstrukturen im Hintergrund außergewöhnliche Projekte realisieren kann.

Der Prospekt

Mit 124 Seiten ist der Prospekt relativ umfangreich. Inhaltlich sind alle wichtigen Eckdaten dieses nachvollziehbaren Angebots aufgeführt. Die Chancen sind auf einen Blick erkennbar. Der Sprachduktus ist angenehm, die bildliche Gestaltung ansprechend.

Stärken – Inhaltlich und formal ansprechender Prospekt.

Der Standort

Singapur ist weltweit einer der interessantesten Wirtschaftsstandorte, mit seit Jahren in allen Bereichen überdurchschnittlichen Wachstumsraten. Vor allem die Tourismusbranche wächst konstant überproportional. Bedingt durch die Lage am Südzipfel der malaysischen Halbinsel ist Grund und Boden nicht beliebig vermehrbar. Ähnlich wie die Niederlande vergrößert Singapur die Bodenfläche durch eine Landnahme in Richtung Meer. Die hier gewonnenen Flächen stellen 1A-Lagen dar. Der Mikrostandort an der Marina Bay ist für die Nutzung hervorragend geeignet. Durch die Lage wird das Investitionsobjekt automatisch zu einem neuen Wahrzeichen in der Stadtsilhouette. Der Standort wird derzeit als Stadtpark genutzt. Zahlreiche Hotels, ein Handels- und Kongreßzentrum, sowie eine Theater- und Konzerthalle befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der ÖPNV wird durch eine geplante S-Bahn-Haltestelle angebunden. Der Individualverkehr ist ebenso gut erschlossen.

Stärken – Exzellenter Standort, der für die Anlage einen äußert hohen Wiedererkennungswert sicherstellt.

Das Objekt

Das Fondsobjekt besteht aus dem Riesenrad, einem ringförmigen dreistöckigen Terminalgebäude mit einer Netto-Nutzfläche von ca. 9.107m² und einem Parkhaus mit 300 Pkw-Stellplätzen, sowie einem Busparkplatz mit Stellfläche für 40 große Touristenbusse. Das Objekt garantiert einen sehr hohen Wiedererkennungswert: Als eines der neuen Wahrzeichen Singapurs wird sich das Riesenrad (Durchmesser 150m) 178m über den Meeresspiegel erheben. Die Konstruktion wird über 28 vollklimatisierte Kabinen (Kapazität je 25 Personen) verfügen. Das 1. OG und das Erdgeschoß sollen an touristische orientierte Einzelhandels- bzw. Gastronomiebetriebe vermietet werden. Hier kann der Besucher die Wartezeit verbringen. Jeder Gast erhält ein Ticket mit einer fixierten Einstiegszeit. Damit sollen Warteschlangen und Frustrationen auf Gastseite, bekannt vom „London Eye“, vermieden werden. Als Außenanlagen sind neben einer Konzertbühne u.a. ein Bootsanlegesteg für Wassertaxen sowie eine Uferpromenade mit Blick auf die Marina Bay vorgesehen. Die Anlage wird durch eine Außenbeleuchtung zusätzlich hervorgehoben. Die Baumaßnahmen sind durch Fertigstellungsgarantien und Versicherungen abgesichert, so daß sich das Bauherrenrisiko in Grenzen hält. Zudem ist das Baukonsortium sehr erfahren im Erstellen von Großprojekten. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2008 geplant.

Stärken – Objekt mit ausgesprochenen Alleinstellungsmerkmalen. Hochprofessionelle Konzeption, in welcher Anlagefehler aus vergleichbaren Objekten vermieden werden.

Die Mieter

Das Erdgeschoß und das erste Stockwerk sollen an eine Vielzahl Mieter in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel mit touristischem Schwerpunkt und Vertrieb von Lizenzwaren vergeben werden. Durch die Diversifikation erhöht sich die Einnahmesicherheit bei gleichzeitig relativ niedrigem Verwaltungsaufwand. Zum heutigen Zeitpunkt liegt bereits eine Absichtserklärung über rund 50% der Fläche für 10 Jahre durch einen potentiellen Großmieter vor. Dies spricht für das außerordentliche Vermietungspotential der Anlage. In Singapur herrscht ein Nachfrageüberhang des Einzelhandels bei geringen Expansionsmöglichkeiten. Dies läßt für das Terminalgebäude nur geringe Leerstandsraten erwarten.

Stärken – Hohe Planerfüllungssicherheit auf Grund der einzigartigen Lage sowie der Marktsituation vor Ort.

Die Vertragspartner

Das Baukonsortium besteht aus den japanischen Großunternehmen Mitsubishi und Takenaka. Diese sind im Industriebau (Brücken und Stadien) seit Jahrzehnten etabliert. Mit den Erstellern wurde ein Festpreis mit Konventionalstrafen vereinbart.

Der Partner Adval, ein Tochterunternehmen des größten Touristikkonzerns Singapurs, ist mit dem Ticketverkauf vor Ort betreut. Er garantiert einen Mindestumsatz von €8 Mio. p.a. Die Entlohnung dieses Partners erfolgt erfolgsabhängig gestaffelt.

Zur Absicherung der geplanten Verkaufsszenarien werden die Erträge der Partnerunternehmen größtenteils auf einem Sperrkonto hintergelegt.

Stärken – Insgesamt sind die Partner hochprofessionell und in ihren Bereichen etabliert. Für sämtliche Beteiligte stellt das Projekt ein Prestigeobjekt dar, was dem Anleger eine zusätzliche Sicherheit bietet.

Das Konzept

Der Anleger soll in das „neue Wahrzeichen“ Singapurs, das weltgrößte Riesenrad, investieren. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2008 geplant. Der gewählte Standort ist exzellent, die Nachfrage nach einer derartigen Attraktion erscheint gesichert. Die Fondslaufzeit soll 12 Jahre betragen, wobei Kaufoptionen der Mitgesellschafter nach 6 bzw. 9 Jahren Fondslaufzeit sowie eine Verkaufsoption nach 12 Jahren vereinbart sind. Der Anleger soll eine Vorzugsausschüttung von 12% p.a. erhalten. Zudem ist er zu 20% am Verkaufserlös beteiligt.

Die Projektpartner sind sämtlich sehr erfahren und in ihren Bereichen etabliert. Die für den erfolgreichen Verlauf notwendigen Partner werden erfolgsabhängig entlohnt, was sehr positiv ist. Die konzepttypischen Risiken – wie Bauherren-, Fertigstellungs- und Planungsrisiko – sind m.E. ausreichend abgesichert. Zudem fließen in das Projekt staatliche Förderungen ein. Die zu bildende Liquiditätsreserve fällt mit €5 Mio. ausreichend hoch aus. Für das Projekt wurde als Referenz- und Vergleichsobjekt das „London Eye“ herangezogen. Die Planzahlen basieren auf den dort gewonnenen Erfahrungswerten. Zudem wurden konzeptionelle Fehler von London für Singapur verbessert. Nach der umfangreichen Sensitivitätsanalyse kann der Anleger auch im negativen Fall von einer sehr hohen Gesamtanlagesicherheit ausgehen.

Über die Einnahmen aus dem Riesenrad hinaus werden Erlöse aus Verpachtung der Gewerbeflächen prognostiziert. Bereits heute liegen für 50% der Flächen Absichtserklärungen vor. Diese belegen ein hohes Mietinteresse. Als Restrisiko verbleibt ein anteiliges Fremdwährungsrisiko aus den Einnahmen, die in der Landeswährung SGD erfolgen.

Die Weichkosten fallen mit rund 21% (bez. auf EK) überdurchschnittlich aus. Besonders die Finanzierungsgebühren sind sehr teuer. Andererseits sind derartige Kostensätze in der Projektentwicklung verschmerzbar, da die Renditechancen für den Anleger überdurchschnittlich hoch sind.

Das Vertragswerk ist einwandfrei. Die Treuhänderin ist eine Fremdfirma, dennoch sollte der Anleger sich für eine direkte Beteiligung entscheiden. Damit ließen sich etwaige Interessenskonflikte auf Seiten der Treuhänderin vermeiden.

Schwächen – anteiliges Fremdwährungsrisiko. Hohe Kosten.

Stärken – Einzigartiges Objekt an einem exzellenten Standort. Hervorragendes Marktumfeld. Hohe Planerfüllungssicherheit.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Singapore Flyer“ des Initiators DBM Fonds Invest GmbH für ausgezeichnet. Das Konzept ist schlüssig, das Angebot weist eine hohe Planerfüllungssicherheit aus. Für einen erfahrenen Anleger kann eine Beteiligung sehr empfehlenswert sein. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit „ausgezeichnet“ (1). ■