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

HCI – Holland XXVI

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

Investitionsobjekt
Büroimmobilien in Utrecht und Amsterdam, Holland
Fertigstellung
Dezember 2005 (Utrecht) und 2002 (Amsterdam)
Mietfläche
9.722m² Bürofläche, 5.556m² Betriebsfläche, 245 Tiefgaragenplätze; 3.807m² Bürofläche, 1.218m² Betriebsfläche, 60 Stellplätze
Vermietungsstand
100%
Mietvertragslaufzeit
durchschnittlich 12,18 Jahre
Kaufpreis
€ 49,605 Mio. (netto)
Mindestzeichnungssumme
€ 10.000 zzgl. 5% Agio
Geplante Laufzeit
erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2017
Geplante Ausschüttungen
6% p.a., steigend auf 7% p.a. (2017)
Gesamtkapital
€ 56.348.450
Emissionskapital
€ 23,969 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (55%)
€ 31,17 Mio., Darlehen, 10 Jahre fest, Tilgung anfänglich 1% p.a. (ab 2006)
Weichkosten
15,4% (bez. auf EK), 6,9% (bez. auf GK)
Inflationsrate
2,5%
Treuhandkommanditistin
Konzernunternehmen
Plazierungsgarantie
HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft mbH, Hamburg
Alleinstellungsmerkmale
keine

Der Initiator Die HCI Gruppe wurde 1985 gegründet. Bis dato wurde ein Gesamtinvestitionsvolumen von über €9,5 Mrd. realisiert. Über 61.000 Anleger investierten bisher rund €3,6 Mrd. Eigenkapital. Damit ist HCI einer der führenden bankenunabhängigen Initiatoren Deutschlands. Bis dato wurden €890 Mio. in Immobilienprojekte investiert. Das vorliegende Angebot ist das fünfundzwanzigste seiner Art mit Immobilien in Holland. Im Bereich Hollandfonds gehört HCI zu den führenden Anbietern. Laut Leistungsbilanz (negativ: die aktuelle Leistungsbilanz ist noch von Ende 2003) waren die bisher aufgelegten Angebote in den Niederlanden, Österreich und der Schweiz in der Mehrheit erfolgreich: von 25 Fonds konnten nur drei Fonds die prognostizierten Ausschüttungen nicht leisten.

Stärken – Neben einer exzellenten Kundenbetreuung wurden in der Vergangenheit Anlageobjekte sehr sorgfältig ausgewählt.

Der Prospekt

Der Prospektumfang beträgt durchschnittliche 120 Seiten. Das Angebot ist nachvollziehbar erläutert. Die Risikoaufklärung ist umfassend, das Vertragswerk und die Verflechtungen lückenlos skizziert. Die Fondsobjekte sind mit ganzen 15 Sätzen ausgesprochen oberflächlich beschrieben. Die Aufmachung ist ansprechend, die Darstellungsqualität überdurchschnittlich.

Schwächen – Die Objektbeschreibung ist unzureichend.

Stärken – Ein ansprechender Prospekt.

Die Standorte

Der Makrostandort Niederlande ist seit Jahren für Unternehmen hochinteressant: Eine flexible Steuerumgebung, hochqualifizierte Arbeitnehmer und günstige Büromieten sind neben der hervorragenden Infrastruktur die Hauptboni. Nach konjunkturellen Schwierigkeiten in den letzten Jahren belebt sich der Büroimmobilienmarkt deutlich. Innerhalb der Niederlande ist vor allem das Gebiet Randstadt von zentraler Bedeutung. Dieses dichtestbesiedelte Gebiet der Niederlande ist auf Grund seiner zentralen Lage beliebter Standort für Konzernzentralen. Sowohl Utrecht, als auch Amsterdam sind beide als Teil der Randstadt infrastrukturell exzellent erschlossen und international angebunden. Die Mikrostandorte sind beide sehr gut. Die Objekte liegen jeweils in einem Geschäftspark. Beide Parks bieten eine hervorragende Anbindung an regionale und internationale Verkehrsmöglichkeiten. Die Standortbeschreibung im Prospekt ist m. E. nicht ausreichend. Das vorliegende Gutachten zu den Standorten und den Immobilien ist ausführlicher. Es beschreibt detailliert die Lage und die ausgezeichnete Standortqualität.

Stärken – In jeder Hinsicht sehr gut geeignete Standorte.

Die Objekte

Das Fondsobjekt „DaimlerChrysler Services“ in Utrecht soll im Dezember 2005 fertiggestellt werden. Der Bürokomplex besteht aus zwei achtstöckigen Gebäuden, im Erdgeschoß über ein Eingangsgebäude, sowie im Untergeschoß über eine Tiefgarage verbunden. Die Mietfläche soll 9.722m² Büro-, 5.556m² Gewerbe-, bzw. Ausstellungsfläche und 245 Tiefgaragenplätze betragen. Die Gebäude sind hochmodern und infrastrukturell vermutlich vorbildlich ausgestattet – der Initiator schweigt sich zur technischen Ausstattung leider aus. Folgendes Risiko besteht aus der Anlage: durch die Größe, die Lage, bzw. die Bauweise ist der Komplex nicht beliebig vermietbar.

Die Immobilie „Nikon“ in Amsterdam, fertig gestellt in 2002, ist optisch auffallend. Die Mietfläche beträgt 3.803m² Büro- und 1.218m² Logistikfläche. Das Objekt ist dreigeschossig und verfügt über sechzig Außenstellplätze. Leider schweigt sich der Initiator aus zur Bauweise und -qualität.

Schwächen – Keine Aussagen zur Bauqualität des Nikongebäudes, der DaimlerChrysler-Komplex ist ebenfalls nicht ausreichend beschrieben. Wiederum ist das vorliegende Gutachten ausführlich. Danach sind die Büroflächen beliebig unterteilbar und die Infrastruktur hochwertig und modern.

Stärken – Moderne und neu errichtete Objekte.

Die Mieter

Das Objekt in Utrecht ist vollständig an die Unternehmen DaimlerChrysler Services und DaimlerChrysler Nederland (80,5%) und Multiplan Group / IPMMC Projecten Holding vergeben. Beide Mietergruppen sind international tätig und als bonitätsstark („gut“) eingestuft. Die Mietverträge der DaimlerChrysler-Unternehmen laufen über 15 Jahre bis Ende 2020. Die Verträge mit der anderen Mieterin laufen bis Ende 2015. Die Fondsimmobilie in Amsterdam ist vollständig an das Unternehmen Nikon Europe vermietet. Der Vertrag läuft bis Juli 2012. Nikon Europe als europäische Vertriebstochter des Nikon-Konzerns weist ein Rating von „gut“ auf, ist also als bonitätsstarker und „sicherer Mieter“ einzustufen.

Stärken – Mietanpassungspotential, überdurchschnittlich hohe Auslastung, bonitätsstarke Mieter.

Das Konzept

Der Anleger soll in zwei Büroobjekte in Holland investieren. Die 2002 und Ende 2005 fertig gestellten Objekte sind attraktiv, hochmodern und liegen an hervorragend angebundenen Standorten. Allerdings erhält der Leser zu wenige Fakten zur Gebäudequalität. Die Vermietungssituation ist überdurchschnittlich gut. Allerdings besteht eine gewisse Abhängigkeit von den Mietern. Das Objekt Amsterdam ist an einen Einzelmieter vergeben. Utrecht ist zu rund 80% an einen Großmieter vergeben. Bei einer geplanten Laufzeit von 12 Jahren soll der Anleger eine Rendite nach niederländischen Steuern von durchschnittlich 7,5% p.a. erwirtschaften. Die Weichkosten liegen mit 15,4% (bez. auf EK) unter Marktdurchschnitt. Die Beteiligungsparameter sind durchschnittlich. Es fehlt die Möglichkeit einer Anteilsrücknahme durch den Initiator. Wie stets, sollte sich der Anleger direkt beteiligen, um sich über die Treuhänderin nicht quasi selbst zu „entmündigen“.

Schwächen – Abhängigkeit durch Großmieter. Gebäudequalität ist nicht ausreichend dargestellt.

Stärken – Moderne Objekte, hohe Standortqualität. Weichkosten liegen unter Marktusus.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Holland XXVI“ des Initiators HCI für gut. Die Standort- und Objektqualität sollten für einen Anlageerfolg sorgen. Die Konzeption ist sauber, es sollten keine Überraschungen auftreten. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „einwandfrei“ (2+) verdient. ■