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

Trinkaus Canada 1

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

Objekte / Standort
20 Toronto Street, 137 Yonge Street, Geschäftsbezirk Toronto, Kanada
Nutzungsart
Büro- und Geschäftsgebäude
Gebäudeklassifizierung
Class B
Fertigstellung
Toronto Street: 1965, 1987 saniert, 1999 modernisiert
Yonge Street: 1958, 1998 komplett saniert
Mietfläche
Toronto Street: 13.508m² Büro, 627m² Einzelhandel, 1.120m² Lager
Yonge Street: 19.866m² Büro, 3.625m² Einzelhandel
Mieter
Toronto Street an 29 Parteien zu 92,7%, Yonge Street an 24 Parteien zu 95% (ohne Untergeschoß) vergeben
Mietvertragsdauer
Toronto Street: bis max. 2010
Yonge Street: bis max. 2014
Nettokaufpreis
CAD 52,975 Mio.
Investitionsvolumen
CAD 65,339 Mio.
Eigenkapital
CAD 30,8 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (50,51%)
CAD 33 Mio., Festlaufzeit 10 Jahre; anfängliche Tilgung 2% p.a. ab 2010
Mindestbeteiligung
CAD 25.000 zzgl. 5% Agio
Laufzeit
erstmals durch Anleger zum 31.12.2021 kündbar
Ausschüttungen
geplant 8% p.a. steigend auf 9,5% p.a. (2016) vor Steuern
Weichkosten
17% (bez. auf EK), 8,13% (bez. auf GK)
Gutachten
zu Standort und Objektwert
Plazierungsgarantin und Verwaltung
HSBC Trinkaus & Burkhardt Immobilien GmbH
Treuhänderin
HBSC Trinkaus & Burkhardt KGaA
Alleinstellungsmerkmale
die technische Ausstattung wird als „Über-Class-B-Standard" ausgewiesen. Hohes Wiederverkaufspotential.

Der Initiator

HSBC Trinkaus & Burkhardt Immobilien GmbH emittiert seit 1978 geschlossene Immobilienfonds. Das vorliegende Angebot ist der dreizehnte Publikumsfonds und der erste mit einer Investition in Kanada. In der Vergangenheit wurden die Prognosen laut Leistungsbilanz 2004 in drei Fällen unterschritten. Drei Fonds liegen über den Planzahlen, die anderen sind im Soll. Das emittierte Gesamtvolumen liegt bei rund €261 Mio. Eigenkapital. Damit gehört HSBC in meinen Augen zu den „soliden" Anbietern, die ihr Geschäft verstehen.

Stärken – Die Angebote zeichnen sich in der Regel durch eine konservative Konzeption aus.

Der Prospekt

Mit 147 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Sämtliche entscheidungsrelevanten Daten sind aufgeführt. Die Standorte sind ausgesprochen detailliert beschrieben. Die optische Gestaltung ist ansprechend, der Sprachduktus gut.

Stärken – Insgesamt ein angenehm zu lesender Prospekt.

Die Standorte

Der Makrostandort Kanada ist für Anleger hochinteressant. Die wirtschaftlichen Rahmenparameter sprechen für eine langfristig positive Entwicklung. Der Mesostandort Toronto ist sehr positiv zu bewerten: Die staatlichen und städtischen Investitionen der Vergangenheit, die Büromietpreise und die wirtschaftliche Konzentration innerhalb des Landes unter anderem auf Toronto weisen auf einen weiteren Aufschwung hin. Die Leerstandsquoten sind zur Zeit rückläufig. Sowohl A- als auch B-Klasse-Flächen verzeichnen eine steigende Nachfrage. Die Mikrostandorte der Fondsimmobilien in Toronto sind für die Nutzungsart gut geeignet: Die Objekte liegen innerhalb des Finanzdistrikts.

Der ÖPNV ist durch in der Nähe liegende Zugänge zur U-, Straßen- und Stadt-Bahnlinie angebunden. Über einen nahe liegenden Zentralbahnhof sind überregionale und Nahverkehrzüge angeschlossen. Zudem liegt ein Zugang zum unterirdischen Fußgängersystem PATH unmittelbar vor der Haustüre.

Stärken – Exzellent erschlossene und angebundene Mikrostandorte.

Die Objekte

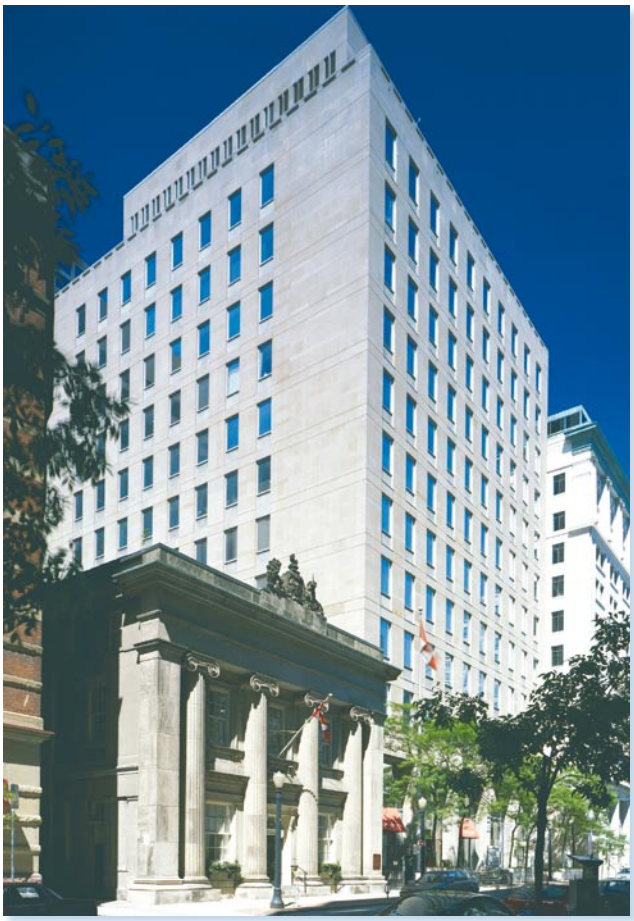
Die beiden Immobilien sind als „Class B"-Objekte eingestuft. Gleichzeitig bestätigen Gutachten eine technische Ausstattung, die besser ist, als es dieser Klassifizierung entspricht. Äußerlich entsprechen die Objekte der üblichen Bauweise vor Ort. Toronto Street (Mietfläche gesamt 15.255m²) wurde 1965 errichtet und in 1987 grundsaniert, in 1999 modernisiert. Mit 15 oberirdischen Stockwerken (1 Untergeschoß) ist das Objekt durchschnittlich groß. Yonge Street (Mietfläche gesamt 23.941m²) verfügt über zehn oberirdische Geschoße mit einem Untergeschoß. Bei beiden Objekten wird das Erdgeschoß als Einzelhandelsfläche genutzt (Beim Objekt Yonge Street kann die derzeit nicht vermietete Untergeschoßfläche ebenfalls für den Einzelhandel genutzt werden). Die Büroflächen sind in beiden Objekten flexibel unterteilbar, was sehr positiv ist. Die technische Infrastruktur ist jeweils modern und übertrifft die Erwartungen an „Class B"-Objekte. Die Gebäude verfügen über keine hausinternen Parkmöglichkeiten. Offenbar stehen jedoch in der Nachbarschaft derzeit problemlos ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Gutachten bestätigen jeweils einen guten Gebäudestandard. Der attestierte gegenwärtige Verkehrswert und der Wiederherstellungswert der beiden Objekte klafft ungewöhnlich weit auseinander (Toronto Street: 25 Mio. zu zu 41,7 Mio.; Yonge Street: 28,8 Mio. zu 52,5 Mio.). Der „Wiederherstellungswert" entspricht den Kosten, die heute aufgewendet werden müßten, um mit modernen Materialien vergleichbare Gebäude zu errichten. Die hohe Differenz bei gleichzeitig hoher aktueller Gebäudequalität untermauert ein sehr hohes Wiederverkaufspotential zu einem guten Preis.

Stärken – Technische Qualität liegt über der Erwartung gemäß Klassifikation. Büroräume sind flexibel unterteilbar. Immobilien sind modernisiert und grundsaniert.

Die Mieter

Das Objekt Toronto Street ist derzeit zu 93% an 29 Parteien vergeben. Die Immobilie Yonge Street ist zu rund 95% (ohne Untergeschoß) an 24 Parteien vermietet. Beide Objekte haben einzelne großflächige Ankermieter, deren Bonität sehr gut ist. Insgesamt sind die Restmietlaufzeiten verhältnismäßig kurz, da in Kanada Verträge für fünf oder zehn Jahre geschlossen werden. Die Vermietungssituation ist in meinen Augen zufriedenstellend: die Leerstände liegen unter Marktdurchschnitt. Der Mietermix und die -anzahl stellen eine ausreichende Sicherheit dar. Die Bonität der einzelnen derzeitigen Mieter ist laut Prospekt ausreichend. Speziell Yonge Street weist ein Mietertragsteigerungspotential auf: Das Untergeschoß ist derzeit nicht vermietet. Es wurde für die Kaufpreisberechnung nicht angerechnet. Durch eine Umgestaltung der Fassade soll hier eine deutliche Attraktivitätssteigerung versucht werden.

Stärken – Der derzeitige Vermietungsstand liegt über dem Marktdurchschnitt. Die Mieten bieten teilweise deutliches Erhöhungspotential. Yonge Street weist durch das zu vermietende Untergeschoß ein deutliches Mehreinnahmepotential auf.



Das Konzept

Der Anleger soll in zwei „Class B"-Objekte in Toronto, Kanada, investieren. Die Immobilien werden primär als Büroobjekte mit zusätzlichen Einzelhandelsflächen genutzt. Über die prognostizierte Laufzeit soll der Anleger eine durchschnittliche Ausschüttung vor Steuern von 8,4% p.a. erhalten. Das Angebot ist solide erarbeitet. Die Standorte sind exzellent. Die Objekte sind in den Jahren 1958/65 errichtet, wurden aber generalsaniert und übertreffen laut Gutachten die Erwartungen an „Class B"-Gebäude. Die Objekte weisen ein hohes Wiederverkaufspotential auf. Der Konzeption wohnt eine hohe Planerfüllungssicherheit inne. Das gesamte Angebot ist in CAD gehalten, damit ergibt sich eine potentielle Währungsunsicherheit in der Desinvestitionsphase. Die Finanzierung ist marktüblich. Die Tilgung liegt mit anfänglich rund 2% p.a. über Durchschnitt, allerdings genehmigt sich der Initiator bis 2010 tilgungsfreie Jahre. Die Weichkosten fallen mit rund 17% (bez. auf EK) unterdurchschnittlich aus. Das Angebot kann sich durch seine Solidität eignen als Basisbaustein in einem konservativ ausgerichteten Portefeuille. Beim vorliegenden Angebot füllt die HBSC Trinkaus & Burkhardt KGaA die Rolle der Treuhandkommanditistin aus. Dennoch kann eine indirekte Beteiligung als Treugeber sinnvoll sein, da der Treuhänder nur weisungsgebunden agieren kann.

Stärken – Solide gestaltetes Angebot. Hohe Planerfüllungssicherheit. Hohes Wiederverkaufspotential.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Canada 1" des Initiators HSBC für sehr gut. Die Objektqualität ist hoch, die Standorte sehr gut gewählt. Das Fondskonstrukt ist sauber erarbeitet und weist m.E. eine hohe Gesamtanlagesicherheit auf. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot damit eine Bewertung mit „sehr gut" (1-) verdient. ■