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

Euro American Investors Oceans Edge L.P

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

Objekt
Oceans Edge Apartments, Jacksonville
Nutzungsart
Apartmentanlage, die nach einer Generalsanierung verkauft wird
Fertigstellung
Herbst 2007
Kaufpreis
US$ 23 Mio.
Gesamtinvestition
US$ 47,025 Mio.
Weichkosten
10,2%
Gesamtmietfläche
6.900m²
Kommanditkapital
US$ 11,025 Mio.
Fremdkapital
US$ 36 Mio., Zinssatz variabel zu LIBOR plus 2,25%, jährliche Tilgung
Mindestzeichnung
US$ 25.000 plus 5% Agio
Laufzeit
geplant rund 3 Jahre ab Ende 2004
Gesamtrendite
prognostiziert 12%p.a. (Klasse A); rund 21% p.a. (Klasse B)
Gutachten
bestätigt Einkaufspreis und Werthaltigkeit im Vergleich zu Konkurrenzprojekten
Bauaufsicht
LeCesse Development Corporation, Florida
Alleinstellungsmerkmale
unterliegt der Aufsicht durch das holländische „Aufsichtsamt für den Finanzmarkt“;
Vorzugsausschüttung für Klasse A-Investoren, Initiator und Partner letztrangig beteiligt;
Projektentwicklungsfonds, damit sehr kurze geplante Laufzeit bei einem hohen erwarteten Gewinn.
Möglichkeit eines überdurchschnittlichen Ertrags durch Klasse B-Beteiligung.

Der Initiator

Euro American Investors wurde 1979 gegründet. Die Gruppe besteht heute aus der Euro American International B.V., der Euro American Investors Group B.V. (im Folgenden „EAIG“), der Euro American Investors Group USA, Inc. und der Euro American Vermittlungs-GmbH. Die EAIG ist spezialisiert auf die Projektentwicklung von Immobilienangeboten in den USA, Niederlanden und in anderen europäischen Ländern. Daneben sorgt die EAIG für die Bildung von für die Projektfinanzierung benötigten Anlegersyndikaten. Im Jahre 2002 wurde die Holdinggesellschaft Euro American International B.V. gegründet. Die EAIG hat in ihrem 25-jährigen Bestehen siebzig Immobilienfonds in den USA und in Europa plaziert. Seit Ende der 80er Jahre wurden die Fonds unter eigenem Management aufgelegt und vewaltet. Insgesamt wurden ca. 40 Fonds unter eigenem Management aufgelegt. Hiervon sind heute noch 21 Fonds im Bestand. Der Immobilienbestand in den Niederlanden umfaßt 17 Objekte. In der Vergangenheit hat der Initiator bewiesen, daß er sein Geschäft versteht – vor allem im Segment Projektentwicklung, in welches auch das vorliegende Angebot fällt. Die erzielte Gesamtrendite liegt laut Leistungsbilanz weit über den im Immobilienbereich üblichen Werten.

Schwächen – In Deutschland relativ unbekannter Initiator mit Angeboten, die für deutsche Kunden gewöhnungsbedürftig sind.

Stärken – Sehr erfahrener Initiator mit beeindruckender Leistungsbilanz. Hochinteressante Angebote.

Der Prospekt

Der Prospekt ist nicht nach IDW S4-Standard gefertigt. Der Initiator erklärt dies damit, daß das Angebot primär für den holländischen Markt konzipiert

sei. Um dort Gelder für ein Fondskonstrukt einsammeln zu dürfen, sind umfassende Prüfungen durch die holländische Aufsicht vorgeschrieben (siehe „Aufsichtsamt“). Der Umfang fällt mit 48 Seiten gering aus, da nur belegbare Fakten enthalten sein dürfen. Wichtige Verträge (Gesellschafter- und Treuhandvertrag) sind nicht Teil des Prospekts. Sie werden als „separate Anlagen geliefert. Somit ein Prospekt, der vom Umfang nicht dem heute in Deutschland üblichen Standard entspricht. Inhaltlich ist der Prospekt allerdings ausreichend detailliert. Der Markt ist exzellent beschrieben, ebenso der Standort. Ein versierter Anleger kann mit den vorliegenden Daten eine fundierte Entscheidung treffen.

Schwächen – Prospekt entspricht nicht IDW S4. Teilweise holprige Übersetzung.

Stärken – Investitionsentscheidende Parameter sind vollumfassend und präzise aufgeführt. Ansprechende Gestaltung.

Der Standort

Der Makrostandort Florida war von Mitte 2002 bis Mitte 2003 unter den amerikanischen Staaten Spitzenreiter beim Beschäftigungswachstum. Auch bei Unternehmensneugründungen nimmt Florida einen der vorderen Plätze ein. Die Grundlage für dieses Wirtschaftswachstum ist u.a. das große Angebot qualifizierter Arbeitskräfte. Gleichzeitig liegen die Arbeitskosten in Florida unter dem nationalen Durchschnitt. Jacksonville International Airport nimmt den dritten Platz unter den Flughäfen mit den schnellsten Zuwachsraten in den USA ein. Der Mesostandort Jacksonville und die Vorstadt Jacksonville Beach liegen im Duval County. In Jacksonville sind in den vergangenen fünf Jahren über 50 000 neue Stellen entstanden. Jacksonville gehört zu den „Top Ten der besten Wohnorte“ (Money) in den USA. Außerdem stand Jacksonville 2003 zum dritten Mal in sechs Jahren ganz oben auf der Liste der „America’s Hottest Cities“ (Expansion Management). Schätzungen erwarten ein anhaltend steigendes Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2014. Der Mikrostandort ist hervorragend: Das Grundstück liegt rund 50m von Strand entfernt. Ein Standortgutachten weist naheliegende und gut erschlossene Infrastruktur aus. Gleichzeitig wird der Anlage damit ein Wettbewerbsvorteil gegenüber vergleichbaren Projekten bestätigt. Die nachgewiesene Expertise des Initiators ist eine zusätzliche Sicherheit für eine sorgfältige Auswahl des Standorts.

Stärken – Für das Projekt hochgeeigneter Meso- und Mikrostandort.

Der Markt

Für diese Art Projekt ist vor allem eine wachsende Nachfrage nach dieser Art Wohnungen wichtig. Jacksonville Beach ist ein städtisches Wachstumszentrum. Ein Drittel der Häuser wurde in den letzten zwanzig Jahren gebaut. Das Gebiet rund um Jacksonville ist ein geeigneter Standort für hochklassige Apartmentkomplexe mittlerer Höhe. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen nimmt weiter zu, wie die steigende Zahl verkaufter Apartments zeigt. Die Eigentumsapartments bedienen vor allem das untere und das obere Marktsegment. Damit entsteht ein Nachfragermarkt im mittleren Segment. Im Zeitraum 2004 bis 2006 wird die Nachfrage nach Eigentumsapartments jährlich mindestens bei 2500 Eigentumsapartments liegen. Einer Marktuntersuchung von Delta Associates zufolge bestehen in Jacksonville gute Möglichkeiten für die Entwicklung von Eigentumsapartments in der mittleren Preisklasse. In Strandnähe werden derzeit mehrere, unterschiedlich große Projekte mit Eigentumsapartments entwickelt. Dabei handelt es sich sowohl um Neubau- als auch um Renovierungsprojekte. Der Vorverkauf verläuft bei nahezu allen Projekten ausgesprochen gut. Dies gilt vor allem für die Projekte in Strandnähe. Kleine Projekte sind vielfach schon vor der Fertigstellung abverkauft. Auf Grund der ausgewiesenen Wachstumszahlen in der Bevölkerung, wie der Marktentwicklung im Baubereich, läßt sich ein exzellentes Marktumfeld für das Projekt attestieren.

Schwächen – Hohe Abhängigkeit von einer hohen Kaufkraft auf Seiten privater Verbraucher.

Stärken – Hochliquider Markt mit offenbar stetig stabiler / steigender Nachfrage.

Die Immobilie

Oceans Edge Apartments ist ein Wohnungskomplex mit 182 Apartments, erbaut in 1973. Der Komplex besteht aus 14 ein- und zweigeschossigen Gebäuden auf einer Gesamtfläche von 3,7 ha. Er befindet sich damit auf einem der größten Wohngrundstücke in Jacksonville Beach. Zur Anlage gehört auch ein Klubhaus. Die Dichte des Geländes ist niedriger als bei anderen Eigentumswohnungskomplexen in Strandnähe. Der Komplex verfügt über ca. 1,6 Parkplätze pro Apartment, was sehr viel ist. Die bestehenden Apartments sollen zu luxuriösen Wohnungen umgebaut werden. Die Preise sollen beträchtlich unter denen liegen, wie sie für vergleichbare Neubauten verlangt werden. Außerdem soll das Ausstattungsniveau, nach US-Standard, hö-

her sein als bei den kleineren Anlagen der ersten drei Häuserzeilen am Strand. Die Baumaßnahmen sehen eine umfassende Kernsanierung der Gebäude vor. Auch der Außengeländebereich incl. Klubhaus wird komplett neu und hochwertig gestaltet. Mit diesen Maßnahmen und der vorhandenen Marktnachfrage sollte m.E. ein Verkauf der einzelnen Apartments innert des Zeitplans möglich sein.

Schwächen – Bauherren- und Fertigstellungsrisiko.

Stärken – Hohes wirtschaftlichen Potential aus der Umwandlung in luxuriöse Apartments. Detaillierte Gutachten.

Der Partner

Die Partnerin LeCesse Development Corporation besitzt über 30 Jahre Erfahrung auf dem Gebiet der Entwicklung und Umsetzung von Mehrfamilienbauten. LeCesse wurde in den letzten sechs Jahren von den Zeitschriften Builder und Professional Builder in die Top 100 der Wohnungsbau- Entwicklungsgesellschaften in den USA eingestuft. LeCesse hat in Florida, New York und Minnesota über 20 000 Apartments entwickelt. Der Gesamtwert der in den vergangenen fünf Jahren gebauten rund 4800 Mehrfamilien-Wohneinheiten beträgt über US$ 360 Mio. Seit 2003 arbeitet Euro American Investors mit der LeCesse Development Corporation zusammen. Euro American hat ein ausgezeichnetes Arbeitsverhältnis mit LeCesse, das derzeit einen Auftragsbestand von annähernd 2000 Wohnungen in verschiedenen Baustadien hat.

Stärken – Erfahrener Partner.

Aufsichtsamt für den Finanzmarkt

Dem niederländischen Aufsichtsamt für den Finanzmarkt (Autoriteit Financiële Markten, AFM) obliegt die Beaufsichtigung von Kapitalanlagegesellschaften. Die „Oceans Edge L.P." fällt unter das niederländische Gesetz über die Beaufsichtigung von Kapitalanlagegesellschaften (Wet toezicht Beleggingsinstellingen, Wtb). Die Aufsicht des AFM ist auf das adäquate Funktionieren des Markts und den Schutz der Anleger gegen betrügerische Praktiken, unzulängliche Informationen und unsachkundiges Auftreten initiierender Parteien ausgerichtet, um die reibungslose Abwicklung von Transaktionen und die Erfüllung von Verpflichtungen zu gewährleisten. Die Prospektgestaltung erfolgt in Holland nach anderen Maßstäben, als in Deutschland: So dürfen im Prospekt keinerlei Aussagen getroffen werden, die nicht voll belegt sind. Eine werbende Prospektdarstellung würde eine Genehmigung zum Verkauf verhindern. Die AFM prüft zusätzlich die Qualität der Geschäftsleitung. Nur ein von der AFM alle zwei Jahre zertifiziertes Management erhält die Erlaubnis zum Auflegen von Fonds.

Stärken – Für einen deutschen Anleger sichert die laufende Überwachung einen hohen Qualitätsstandard auf Seiten des Initiators.

Das Konzept

Der Anleger soll als „Klasse A"-Beteiligter in eine Projektentwicklung in Florida investieren. Ein Apartmentkomplex in Strandnähe soll aufgekauft und generalsaniert werden. Durch die damit erfolgte Qualitätssteigerung soll ein deutlich höherer Verkaufspreis in einem Nachfragermarkt erzielt werden. Bei einer geplanten Laufzeit von rund 3 Jahren soll der Klasse-A-Beteiligte hierfür eine lineare Ausschüttung von 12%p.a. erhalten. Diese Anlegerklasse wird bevorzugt behandelt. Der Initiator, sowie die Projektpartner sind als „Klasse C"-Partner letztrangig beteiligt. Damit verdienen diese Partner erst bei einem sehr erfolgreichen Projektverlauf. Klasse B-Anleger sollen eine durchschnittliche Rendite von 21% p.a. erwarten können. Dafür trägt diese Anlegergruppe ein höheres Risiko. Sie garantieren mit ihrer Einlage für die 12%ige Ausschüttung der Klasse A. Vor allem die etablierte Kundenschicht in Holland nimmt in der Regel diese Angebotsklasse wahr, so der Initiator. Bei diesem Angebot kann auch ein deutscher Zeichner in die Klasse B investieren.

Die Weichkosten fallen mit rund 12% für einen Projektentwicklungsfonds normal aus. Auch die flexiblen Finanzierungsparameter sind durch die kurze geplante Laufzeit notwendig. Der Anleger hat keinerlei Mitsprache im Rahmen einer Gesellschafterversammlung. Er ist hier auf die Integrität des Initiators angewiesen, die meines Erachtens hoch ist. Auch die laufende Kontrolle durch das holländische Aufsichtsamt stellt dem Anleger eine zusätzliche Sicherheit dar. Aus der Vergangenheit ist bekannt, daß solche Fonds die geplanten Zeitabläufe nicht immer einhalten. Darüber sollten sich interessierte Anleger im Klaren sein. Starke Nerven werden hier durch eine weit überdurchschnittliche Rendite belohnt.

Schwächen – Grundsätzlich erhöhtes Risiko durch den Charakter einer Projektentwicklung. Hohe Abhängigkeit von Partner- und Initiatorenqualität.

Stärken – Überzeugendes Sicherheitskonzept durch vorrangige Ausschüttung und leistungsabhängige Entlohnung der Partner. Sehr erfahrener Initiator.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Spezialangebot „Oceans Edge C.V." des Initiators Euro American Investors für sehr reizvoll. Der Initiator hat in der Vergangenheit bewiesen, daß er das Geschäft der Projektentwicklung beherrscht. Die Marktsituation, der Standort, sowie die hohe Anlagesicherheit durch die bevorzugte Stellung bei einer gleichzeitig sehr kurzen geplanten Laufzeit sollte eine Investition der Klasse A für einen erfahrenen Anleger überlegenswert machen. Eine Investition als Klasse-B-Anleger kann vor allem für vermögende Kunden interessant sein, die durch eine Investition in mehrere Beteiligungen das Gesamtrisiko streuen können.Meiner Meinung nach verdient das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „1-" (sehr gut).