



JUSA Invest US Sunbelt



Von **Philip Nerb**
MFC, Herausgeber
von „Werteanalysen“

Investitionsobjekte

indirekte Beteiligung an drei US-amerikanischen Grundstücksentwicklungen

Nutzungsart

Gewerbe- und Wohnflächen

Mindestzeichnungssumme

US\$ 50.000 zzgl. 5% Agio

Geplante Laufzeit

3 bis 4 Jahre, früheste Kündigung durch Anleger zum 31.12.2022

Gesamtinvestition

geplant US\$ 34 Mio. (zzgl. 5% Agio)

Geplante Rendite

Zweistelliger Betrag

Fremdkapital

Ohne

Inflationsrate:

1,5%

Weichkosten

12,38% (incl. Agio)

Investmentberater

Geplant: US Euro Partners LLC. / GreatLand

Investitionsquote (incl. Agio)

80%

Treuhandkommanditist

Fremdfirma

Alleinstellungsmerkmale

Anleger ist vorrangig gewinnbeteiligt, Vorabgewinn von 8% p.a., plus Bonus; hohe Mindestanlagesumme.

Der Initiator

Die Entscheidungsträger der JUSA Invest GmbH (gegründet 2001), München, sind seit rund 26 Jahren im Bereich Projektentwicklungen von

Grundstücken in den USA tätig. Dabei handelte es sich bisher ausschließlich um private Plazierungen bei vermögenden Kunden. Das vorliegende Angebot ist der erste Publikumsfonds dieses Initiators. Die geprüfte Leistungsbilanz der bisherigen Plazierungen ist beeindruckend. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit von unter 4 Jahren wurden bis dato keinerlei Negativerlöse erwirtschaftet. Die Renditen lagen in der Vergangenheit in der Regel im zweistelligen Bereich. Der Außenauftritt ist professionell, mit leichten Schwächen.

Stärken – Erfahrener Nischenanbieters mit einer beeindruckenden Leistungsbilanz.

Note für Außenauftritt – B

Der Prospekt

Mit 124 Seiten fällt der Prospekt überdurchschnittlich umfangreich aus. Das für die meisten Anleger vermutlich neue Immobilienmarktsegment der Projektentwicklung von Grundstücken





ist nachvollziehbar erläutert. Allein die Risikoauflösung umfaßt volle 21 Seiten. Der Text ist schwerfällig, die optische Aufmachung durchschnittlich.

Schwächen – Textlich wenig ansprechende Gestaltung.

Stärken – Die Besonderheiten des Angebots sind hervorragend erläutert.

Der Markt Der Initiator belegt eindrucksvoll den Wachstumsmarkt „Grundstücksaufbereitung“ in den USA. Neben einer positiven Bevölkerungsentwicklung weisen die USA ein stabiles Wachstum bei den Beschäftigtenzahlen auf. Dies wiederum gibt langfristig positive Impulse für den Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt. Während die Erträge von klassischen Immobilien hauptsächlich als Mieteinnahmen über eine längere Haltedauer erwirtschaftet werden, werden die Erträge beim vorliegenden Konzept aus einer signifikanten Wertsteigerung über eine kurze Haltedauer erzielt. Die Vorgehensweise ist wie folgt: der Initiator beplant Grundstücke und führt die Baugenehmigung herbei. Zugleich wird parallel dazu aktiv der passende Abnehmer gesucht. Wichtig hierfür ist ein etabliertes Netzwerk. Dieses ist nachweislich vorhanden. Der Fonds investiert in Grundstücke, von denen er ein deutliches Wertsteigerungspotential erwartet. Die Anlageparameter sind klar definiert: Überschaubarer Gesamtanlagezeitraum (2 bis 4 Jahre); Investition nur in ausgesprochene Wachstumsgebiete; Einkaufspreis zu erwartetem Marktwert 1: 2,5; hochwertige existierende Infrastruktur; Verkaufspreis soll vor Einkauf kalkulierbar sein; die Grundstücke werden nach Planung und Genehmigungen weiterveräußert; die Entwicklungsrisiken müssen überschaubar sein. Die Renditen bewegen sich zwischen 5-20% p. a. (IRR-Methode).

Schwächen – Enger Markt, der hervorragende Kontakte und extrem professionelles Arbeiten essentiell macht.

Stärken – Hochrentabler und etablierter Markt, der bei einer kurzen Investitionszeit hohe Renditen bietet.

Die Objekte Geplant ist die Investition in insgesamt drei Grundstücke in den USA. Dabei handelt es sich um zwei Gewerbeflächen (56 und 39ha) in Florida und Georgia und ein Marinagrundstück von 17ha (North Carolina). Sie liegen sämtlich in Wachstumsregionen mit überdurchschnittlichen Ein-

kommensgrößen. Die verkehrstechnische Infrastruktur ist ausgereift, gemäß dem Investitionskatalog. Die jeweilige Lage an Verkehrsknotenpunkten bzw. in boomenden Regionen gewährleistet ein deutliches Wertsteigerungspotential. Interessanterweise sind die einzelnen aktuellen Anlageobjekte für den Fondserfolg nachrangig. Sollte aus welchen Gründen auch immer eine geplante Investition platzen, steht es dem Fondsmanagement frei, alternative Anlageobjekte nach dem vorgegebenen Auswahlkatalog zu suchen. Die damit mögliche Flexibilität ist in meinen Augen ein wichtiger Wettbewerbsvorteil dieses Fonds.

Stärken – Drei unterschiedliche Grundstücke mit deutlichem Wertsteigerungspotential.

Das Konzept Der Anleger soll in drei verschiedene zu entwickelnde Grundstücke in den USA investieren. Bei einer geplanten Laufzeit von rund 4 Jahren sollte der Investor mit einer marktüblichen Rendite im zweistelligen Bereich nach Gebühren und Steuern rechnen können. Die Weichkosten liegen bei niedrigen 12,38%. Die Rückflüsse werden anteilig verteilt: der Anleger erhält nach Rückzahlung seiner Beteiligung einen Vorabgewinn von 8% p.a., sowie einen Bonus, ehe die Partner beteiligt werden. Der Partner vor Ort ist erfahren, die Zusammenarbeit mit dem Initiator etabliert. Die Auswahlparameter für die einzelnen Grundstücke sind nachvollziehbar. Die geographische Diversifikation sorgt für ein gutes Risikoprofil. Die gesamte Anlage ist in US\$ dotiert, damit entsteht durch die Anlage ein Wechselkursrisiko. Der Fonds

kommt ohne Fremdmittel aus. Die Mindestbeteiligungssumme fällt sehr hoch aus. Damit sollten primär professionelle Anleger gewonnen werden. Insgesamt besteht ein hohes Schlüsselpersonenrisiko, da der Gesamterfolg von einigen wenigen Personen getragen wird. Da die Partner vor Ort nachrangig am Erfolg beteiligt werden, haben diese ein nachvollziehbares Interesse an einem schnellen Anlageerfolg. Der Initiator selbst ist in Deutschland wenig bekannt. Dennoch kann er eine geprüfte und eindrucksvolle Leistungsbilanz vorlegen. Diese beweist durch fehlende Negativergebnisse und durch die hohen durchschnittlichen Renditen bei kurzen Laufzeiten, daß der Anbieter sein Geschäft versteht.

Schwächen – Fremdwährungsrisiko auf Anlegerebene.

Stärken – Professionelle Partner. Nachrangige Entlohnung der Partner. Hohe Mindestanlage summe. Etablierter Initiator.

Summa summarum halte ich das vorliegende Angebot „US Sunbelt“ des Initiators JUSA Invest für attraktiv. Für seinen Außenaustritt verdient der Anbieter eine Bewertung mit B. Das Anlagekonzept ist interessant, die mögliche Durchschnittsrendite liegt deutlich über der konventioneller Immobilienfonds. Das Konzept ist konservativ erarbeitet, die Auswahlparameter der einzelnen Grundstücke sind nachvollziehbar. Die Zusammenarbeit mit den Partnern vor Ort ist erprobt. Grundsätzlich kann eine Beteiligung für erfahrene Anleger interessant sein. Alles in allem verdient das aktuelle Angebot meiner Meinung nach eine Bewertung mit „einwandfrei“ (2+). ■

