

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

JC Sandalwood Invest 10. Beteiligung als Kommanditist an einer GmbH & Co. KG, die eine Vermögensanlage im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 des **Vermögensanlagengesetzes** emittiert. Anlageziel ist die Investition in die Bewirtschaftung und die Verwertung von Sandelholz-Plantagen in Australien. Hierzu sollen Plantagenanteile in Form von Anteilen (Units) an verschiedenen Unit Trusts (Treuhandvermögen australischen Rechts) erworben werden, über die jeweils eine Sandelholz-Plantage in Australien treuhänderisch gepachtet und bewirtschaftet wird. Der in voller Höhe aus Eigenmitteln zu finanzierende Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt 20 Mio. €. Der Komplementär ist berechtigt, das Emissionsvolumen auf bis zu max. 50 Mio. € zu erhöhen. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 €, ein Agio wird nicht erhoben. Parallel wird eine Ansparvariante unter der Bezeichnung **JC Sandalwood Invest 11** angeboten mit einer Mindestbeteiligung von 12.000 €, mit einer Ersteinlage von 2.400 € sowie von 96 monatlichen Raten von mindestens 100 €.



Emittentin JC Sandalwood Invest 10: **JC Sandalwood Invest 10 GmbH & Co. KG** (Van-der-Smissen-Str. 2, 22767 Hamburg). Emittentin JC Sandalwood Invest 11: **JC Sandalwood Invest 11 GmbH & Co. KG** (gleiche Anschrift). Anbieter, Prospektverantwortlicher, Investment- und Anlegerbetreuung: **Jäderberg & Cie. GmbH** (gleiche Anschrift). Vertragspartner der Emittentin bei der Rahmenvereinbarung: **Jäderberg & Cie. Holding GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhänder der Unit Trusts: **Tree Roots Pty Ltd** (Level 9, The Quadrant, 1 William Street, Perth, Australien). Asset-Partner und Plantagenmanager: **Quintis (Australia) Pty Ltd** ('The Old Swan Brewery', Level 2, 171–173 Mounts Bay Road, Perth, Australien).

**Unsere Meinung:** ● Die von der Emittentin beabsichtigten Investitionen in Sandelholz-Plantagen erfolgen auf der Grundlage der zwischen den Emittenten und der JC Holding geschlossenen Rahmenvereinbarung über den Erwerb von Plantagenanteilen. Hierbei erwirbt die Emittentin plangemäß Plantagenanteile in Form von Units an bestehenden Plantagen-Trusts, die unmittelbar oder mittelbar von Unternehmen der **Jäderberg Gruppe** bzw. von Investmentvehikeln gehalten werden, die von der Jäderberg Gruppe aufgelegt und/oder verwaltet werden. Verpächter des jeweiligen Plantagenlandes ist die australische **Quintis Group**, die von den Plantagen-Trusts gemäß der jeweiligen Lease and Management Agreements auch mit der Anpflanzung und der laufenden Bewirtschaftung beauftragt ist. Gemäß der Übersicht im Prospekt wurden die fünf bestehenden Plantagen, die voraussichtliche Investitionsobjekte

sind, zwischen 2012 und 2017 angepflanzt und umfassen jeweils zwischen 71 und 286 Hektar ● Grundsätzlich halten wir eine Investition in Sandelholz-Plantagen unter Diversifikationsgesichtspunkten für interessant. Für das Holz und das daraus gewonnene Öl gibt es mehrere Verwendungsmöglichkeiten, u. a. für Kunsthandwerk, Kosmetik, Parfüm bis hin zu dermatologischen bzw. pharmakologischen Einsatzmöglichkeiten. Induziert durch diese Nachfrage sowie das sinkende Angebot durch den Raubbau und die Reglementierung des Anbaus in Indien waren nach Prospektangaben in den letzten Jahren entsprechende Preissteigerungen zu verzeichnen. Quintis ist seit 1999 spezialisiert auf die Aufzucht von Sandelholz und bewirtschaftet Sandelholz-Plantagenflächen von derzeit ca. 13.000 Hektar. Aufgrund der vorteilhaften Bedingungen im tropischen Norden Australiens sowie der speziellen forstwirtschaft-

Ihr direkter Draht ...



**0211/6698-164**

Fax: 0211/6698-777

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 1073-3516

schaftlichen Aufzucht erreichen Quintis-Plantagen nach ca. 15 Jahren Erntereife ● Positiv gegenüber dem Vorgängerprospekt ist, dass ausführlich auf die Entwicklungen beim maßgeblichen Assetpartner Quintis nach dessen Delisting von der australischen Börse und Restrukturierung eingegangen wird. Gesellschafter der Quintis (Australia) Pty Ltd, die Quintis im Zuge der Übernahme mit frischem Kapital in Höhe von rd. 145 Mio. AUD für die langfristige Finanzierung des Geschäfts ausgestattet haben, ist seit 2018 mehrheitlich mittelbar **BlackRock Inc**, eine der weltweit größten unabhängigen Vermögensverwaltungsgesellschaften. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass die Bewirtschaftung der Plantagen seitens Quintis über einen längeren Zeitraum sichergestellt ist ● Gemäß Rahmenvereinbarung übernehmen die Emittenten die Plantagenanteile an den o. g. Plantagen von den Vorgänger-Beteiligungen bzw. der Jäderberg-Gruppe zu bereits jetzt festgelegten Preisen. Nach Prospektangaben liegt der Erwerbspreis bei durchschnittlich 67 % des prognostizierten Anteilswertes je Plantage. Der prognostizierte Anteilswert entspricht den aktuell prognostizierten Verwertungserlösen nach einer Abzinsung von 14 % p. a. Vorgesehen ist laut Prognose eine Aufteilung der Investition in folgende Trusts/Plantagen (JC 10): Eagle Park (Anpflanzung 2012) 10 %, Sexton (Anpflanzung 2013) 12,5 %, Elliot (Anpflanzung 2013) 12,5 %, Howie/Maneroo (Anpflanzung 2016) 40 %, NT2017 (Anpflanzung 2017) 20 %, wobei hiervon Abweichungen möglich sind ● Der Prospekt enthält auf Grundlage der Plan-Investitionen eine ausführliche Prognoserechnung, deren Annahmen wesentlich auf Erfahrungswerten und Schätzungen von Quintis beruhen. Als positiv werten wir, dass bestimmte Prognoseannahmen gegenüber den Vorgängerangeboten deutlich konservativer kalkuliert wurden u. a. in Folge der Anpassungen seitens des Asset-Partners. Quintis hat im letzten Quartal 2017 eine Reduzierung der Annahmen für den prognostizierten biologischen Ertrag der Sandelholz-Plantagen vorgenommen. Betroffen sind die Prognoseparameter 'Kernholzgehalt je Baum' und 'Ölgehalt des Kernholzes'. Die Anpassung erfolgte u. a. vor dem Hintergrund des geringer als erwartet ausgefallenen Ernteertrags der im Jahr 2017 geernteten Plantagen und der hierzu in der Folge gewonnenen Erkenntnisse. So basiert die Prognoserechnung u. a. auf folgenden Annahmen: ++ Erntezeitpunkt 16 Jahre nach Anpflanzung, Auskehrung der Ernterlöse nach weiteren 6 Monaten ++ Überlebensrate der Bäume 85 % zum Erntezeitpunkt ++ Kernholzgehalt pro Baum: 13–21 kg ++ Ölgehalt des Kernholzes 3,2 %. Erste vorliegende vorläufige Ernteberichte aus dem Jahr

2018 bestätigen u. a. die revidierten Prognoseannahmen hinsichtlich des Kernholzgehaltes. Demgegenüber wurden die Kosten für Ernte, Verarbeitung (beide mit 3 % p. a. indexiert) und Plantagenbewirtschaftung deutlich höher angenommen als zuvor ● Für die Zwecke der Prognoserechnung wird ferner unterstellt, dass das geerntete Kernholz zur Hälfte in Form von Sandelholz-Öl verkauft wird und zur Hälfte als Kernholz bzw. in Form anderer Kernholz-Produkte zum Verkauf gelangt. Die langfristig prognostizierten Preise für das Sandelholz-Öl entsprechen den in den Jahren 2014–2016 für das destillierte Öl ('pharmaceutical grade quality') von Quintis erzielten Verkaufspreisen von rd. 4.500 US-\$/kg zuzüglich einer durchschnittlichen Preissteigerung von rd. 3 % p. a. Analog gilt dies auch für den Verkaufspreis des Kernholzes. Es wird jedoch auch darauf verwiesen, dass Quintis im Geschäftsjahr 2017/2018 teilweise geringere Erlöse pro kg erzielte, was laut Anbieter auf die Restrukturierungs-Sondersituation bei Quintis zurückzuführen ist und keine wesentliche Auswirkung auf die langfristige Preisentwicklung hat. Die laufenden Bewirtschaftungskosten werden durch Ausgabe neuer Plantagenanteile, also durch Kapitalerhöhung der Plantagen-Trusts, finanziert. Die Fondsverwaltungskosten sollen durch Verkauf von Plantagenanteilen an den Anbieter grds. liquiditätsneutral bestritten werden, während sog. 'Establishment'- und Pachtkosten bereits vorab entrichtet worden sind. Die gesamten Prognoseannahmen können von Anlageinteressenten nicht unmittelbar überprüft werden, allerdings halten wir diese für grundsätzlich nachvollziehbar, da diese auf den aktuellen und angepassten Erfahrungswerten von Quintis beruhen ● Gemäß Prognose ergeben sich bis Ende 2033 in der Einmalanlagevariante Auszahlungen i. H. v. 300 % der Einlage nach australischen Steuern, wobei in Deutschland lediglich der Progressionsvorbehalt zum Tragen kommt, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen. Erste Auszahlungen erfolgen ab dem Jahr 2028, wenn die erste Plantage erntereif ist. Anleger haben jedoch auch die Möglichkeit, laufende Auszahlungen unter Liquiditätsvorbehalt zu beantragen.

**'k-mi'-Fazit:** Das vorliegende Angebot ist für nachhaltig und langfristig orientierte Anleger geeignet, vorzugsweise aus Korrelationsgesichtspunkten zur Diversifizierung eines bestehenden Wertpapier- und/oder Immobilien-Portfolios. Anlageinteressenten sollten sich bewusst sein, dass der prognostizierte Rückfluss im Hinblick auf zugrunde gelegten Annahmen und die Bewertungseigenschaften von biologischen Vermögenswerten entsprechenden Schwankungen unterliegen kann.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@ip-Quabi Intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)