



Shedlin Middle East Health Care 2

Über den vorliegenden Fonds wird das Objekt aus dem Vorgängerfonds erweitert. Die Konzeptqualität ist sehr gut, der bisher erfolgreiche Verlauf von Fonds 1 wirkt positiv. Allerdings stehen den Chancen auch Risiken gegenüber.



Von Philip Nerb, MFC, Analyst

Der Initiator

Die Shedlin Capital AG, Nürnberg, wurde 2007 gegründet. Das Unternehmen hat sich als ausgesprochen dynamisch und kreativ erwiesen. Das vorliegende Angebot ist der sechste geschlossene Publikumsfonds, dabei der zweite mit einer Investition in ein Krankenhaus in Abu Dhabi. Die einzelnen Entscheidungsträger sind nachweislich im Kapitalmarkt erfahren und gut etabliert. Die bisherigen Fonds laufen im oder über Plan, so auch der Vorgängerfonds.

Stärken | Erfahrene Entscheidungsträger, professionelle eingebundene Partner. Bisherige Projekte laufen im/über Plan.

Der Prospekt

Mit rund 120 Seiten fällt der Prospekt deutlich handlicher aus als beim Vorgängerfonds. Die Aufmachung und die Textführung sind gelungen, die Analyse des Zielmarktes ist exzellent.

Der Markt

Der Bedarf an qualifizierter medizinischer Betreuung in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) ist durch den Vorgängerfonds ausreichend belegt worden. Offensichtlich frönt die Bevölkerung einem derart ungesunden Lebenswandel, daß Abu Dhabi eine der weltweit höchsten Diabetesraten aufweist. Somit sind speziell die Bereiche Kardiologie und Gefäßchirurgie stark nachgefragt.

Aktuell sind nur in 4 Kliniken in Abu Dhabi Herzoperationen möglich.

Die beiden Krankenhaus-Fonds aus dem Haus Shedlin sollen den Auftakt zu einer Reihe von Projektentwicklungen darstellen. Das notwendige Marktvolumen ist vorhanden. Das langfristige Vorhaben Abu Dhabis, die VAE unter seiner Leitung zu einem der weltweiten politischen und wirtschaftlichen Machtzentren zu entwickeln, paßt ausgezeichnet zum Investitionsfokus der Fondsreihe. Eine Konzentration der Medizinversorgung nach westlicher Prägnung im moslemischen Abu Dhabi sorgt für einen Prestigeerfolg in der moslemischen Welt. Nicht zuletzt werden auch Zielgruppen erschlossen, die bisher keine Nutzer des Medizintourismus nach Europa waren.

Hochwertige medizinische Versorgung auf westlichem Niveau ist in den VAE noch immer ein ausgesprochener Nischenmarkt, in welchem Projektentwicklungen weiterhin problemlos möglich sein werden.

Das einzige nennenswerte Risiko im aktuellen Markt besteht in der Abhängigkeit der lokalen Währungen vom USD.

Schwächen | Investitionen sind in USD denominated, damit Abhängigkeit von der USD-Entwicklung.

Stärken | Außergewöhnliches Marktumfeld mit sehr hoher Nachfrage und unzureichendem Angebot.

Die Investition

Mit den Fondsmitteln soll auf dem Grundstück des mit Fonds 1 errichteten deutschen allgemeinen Krankenhauses in Abu Dhabi eine 120 Betten umfassende Herz-, Gefäß- und Nierenklinik errichtet werden. Der Bau wurde nach Abschluß der Planungsphase Ende 2009 begonnen. Die Bauzeit ist auf rund 18 Monate veranschlagt. Das bedeutet, daß mit dem operativen Geschäft im 3. Quartal 2011 begonnen werden soll. Das erste volle Geschäftsjahr wäre demnach das Jahr 2012.

Auf rund 7.900m² soll eine hochmoderne, auf westlichem Standard basierende Klinik errichtet werden. Wie beim bereits im Betrieb befindlichen deutschen Krankenhaus (German General Hospital) soll die Leitung von einem deutschen Betreiber übernommen werden. Die Bauausführung der Klinik soll in den erprobten Händen der externen Partner aus dem Bauvorhaben von Fonds 1 liegen. Da das Ärztehaus und das allgemeine deutsche Klinikum vor der Zeit fertiggestellt wurden bzw. im Zeitplan liegen, kann man auch für die Herzklinik von einer zeitgerechten Fertigstellung ausgehen.



Auf rund 7.900 m² soll eine hochmoderne, auf westlichem Standard basierende Klinik errichtet werden.

Der Bedarf an qualifizierter medizinischer Betreuung ist durch den Vorgängerfonds ausreichend belegt worden.



ist die mögliche Entwicklung relativ unwichtig. Aufgrund der kurzen Laufzeit und des Nischenmarktes, bewegt sich das Investment außerhalb der üblichen Marktparameter. Einzig eine Abkoppelung vom USD, die für die Region seit mehreren Jahren geplant ist, kann einen (positiven) Einfluß auf die Rentabilität haben. Eine mögliche Abwertung des USD vor einer Abkoppelung könnte einen negativen Einfluß auf das Projekt haben. Angesichts der kurzen Laufzeit und der zeitnahen Investition der Anlegergelder nach Baufortschritt soll das Währungsrisiko beherrschbar sein, laut Initiator.

Schwächen | Zunehmendes Währungsrisiko.

Stärken | Sehr hohe Planerfüllungssicherheit dank erfolgreicher erster

Auch der bekannte Joint-Venture-Partner, Abdullah al Fahim, Mitinhaber der Al-Fahim-Gruppe, ist wieder eingebunden, da das Fondsobjekt als Erweiterungsbau auf demselben Grundstück wie das allgemeine Krankenhaus liegt. Hauptaufgabe dieses Partners ist es, für einen reibungslosen Ablauf der Projektumsetzung zu sorgen. Auch bei Fonds 2 erhält der Partner über die Pacht hinaus für die ersten 10 Jahre keine Gewinnbeteiligung. Am Ende dieser Frist kann ihm das Projekt angedient werden.

Die sich ergänzende Investitionskette wird mehrschichtig kontrolliert über den Betreiber, ein Expertenteam und das Fondsmanagement. Darüber hinaus ist ein Mitglied der Geschäftsführung des Fonds als Direktor mit Vetorecht in das Partnerunternehmen vor Ort berufen. Dieses mehrstufige Kontrollgremium sorgt für eine hohe Sicherheit aus Anlegersicht.

Stärken | Hochattraktive, einander ergänzende Investitionen. Hochwertige Partner vor Ort und weitgehende Kontrollmöglichkeit.

Das Konzept

Der Anleger soll sich am Erweiterungsbau in Form einer Spezialklinik des allgemeinen deutschen Krankenhauses in Abu Dhabi beteiligen. Die Konzeption aus Fonds 1 geht bis dato vollumfassend auf, daher scheint auch für den vorliegenden Fonds eine sehr hohe Planerfüllungssicherheit gegeben. Da Fonds 1 quasi den tatsächlichen Bedarf nach einer qualifizierten medizinischen Versorgung im Land probt, entsteht aus der positiven Projektentwicklung eine sehr hohe Planungssicherheit für den aktuellen Fonds.

Bei einer geplanten Laufzeit von rund 5 Jahren soll der Anleger kumulierte Ausschüttungen von 174,11 % erhalten. Dabei erhält

er eine Vorzugsausschüttung von 12 % p. a., darüber hinausgehende Rückflüsse werden aufgeteilt. (Kalkulierter Exit USD 71.608.900, berechnet aus dem EBIT bei einer EK-Rendite von 14 % p. a.). Die Investitionsquote fällt mit 77,57 % (incl. Agio) ähnlich niedrig aus wie beim Vorgängerfonds. Die Weichkosten liegen bei 18 %. Trotz der Kostenstruktur ist für den Anleger eine hohe Rendite möglich. Dafür sorgen die außerordentliche Marktsituation sowie die Projektqualität. Initiator und externe Partner verdienen über die laufenden Kosten nachrangig am Verkauf des Projekts. Die langfristige Standortentwicklung wird durch viele teils gegenläufige Faktoren beeinflusst, ist damit nur schwer vorhersehbar. Für den vorliegenden Fonds

Projektstufe (Fonds 1). Sehr erfahrene internationale Partner und Betreiber. Hohe Projektqualität. Exzellenter Nischenmarkt. Vorzugsstellung des Anlegers.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Middle East Health Care 2“ des Initiators Shedlin Capital AG, Nürnberg, für sehr gut. Die exzellente Projektstruktur, die sehr erfahrenen Partner und die anlegerorientierte Konzeption stellen offenkundige Stärken des Angebots dar. Eine Beteiligung kann für erfahrene Anleger in Frage kommen, die das Währungsrisiko einschätzen können. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	Herz-, Gefäß- und Nierenklinik in Abu Dhabi als Erweiterung des allgemeinen deutschen Krankenhauses
Steuerliche Struktur	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Mindestzeichnungssumme	€ 15.000 zzgl. 5 % Agio
Fondslaufzeit	geplant 5 Jahre, erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31. 12. 2014 möglich
Emissionskapital	€ 47,5 Mio., max. € 60 Mio., zzgl. Agio
Mindestkapital	€ 400.000
Fremdkapital	nein
Ausschüttungen	ab 2012, kumuliert 176,7 %
Ergebnisverteilung	12 % Vorzugsausschüttung an Anleger, Rest wird 60:40 verteilt auf Anleger und Shedlin
Weichkosten	18 % incl. Agio
Investitionsquote	77,57 % incl. Agio
Liquiditätsreserve	€ 1.830.084
Prognostizierter Wechselkurs	€ 1 gleich USD 1,40
Joint-Venture-Partner	Abdullah Al Fahim (gleichzeitig Eigentümer des Grundstücks)
Plazierungsgarant	nein
Treuhandkommanditistin	Konzerntochter
Mittelverwendungskontrolle	externe WP-Kanzlei
Alleinstellungsmerkmale	Erweiterungsbau eines über dem Soll liegenden Fondsobjekts in Abu Dhabi. Spezialklinik in einem Marktumfeld mit sehr hoher Nachfrage.