

Projektinformation

Wohnimmobilienentwicklung
Imbui – Salvador – Brasilien

Mai 2011



Vorteile auf einen Blick

- einzigartige Investitionsmöglichkeit in einem der aufstrebenden Länder der Welt
- renommierte Unternehmen an Projektumsetzung beteiligt
- beträchtliche Vorzüge durch Blind Pool-Konzeption des Fonds
- ausgewähltes Projekt bereits in der Umsetzungsphase
- Beteiligung an einem Investment, das sonst nur institutionellen Anlegern zugänglich ist
- erwartete Zielrendite auf Projektebene rund 25 % IRR* p. a.
- erwartete Ausschüttung auf Projektebene in Höhe des 2,15-fachen eingesetzten Kapitals
- der lokale Partner ist am Projekt voraussichtlich mit mehr als 50 % des Kapitals beteiligt
- bevorzugte Gewinnausschüttung an den Fonds und seine Anleger bis zur Erreichung der Rendite von 25 % IRR* p. a. auf Projektebene
- erst ab einer Rendite von 25 % IRR* p. a. auf Projektebene erhält der Projektpartner eine Beteiligung am Gewinn

* IRR-Rendite bzw. interne Zinsfuß-Methode

Der hier verwendete Renditebegriff basiert auf der sogenannten „IRR-Methode“ (Internal Rate of Return). Diese zur Ermittlung der Verzinsung des rechnerisch in einer Beteiligung gebundenen Kapitals berücksichtigt neben der Höhe der Zu- und Abflüsse des Kapitals auch dessen zeitliche Bindung. Die Renditeberechnung nach der IRR-Methode ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z. B. festverzinsliche Wertpapiere), im Allgemeinen nicht unmittelbar vergleichbar

Anlagekonzept und Anlagestrategie

Der SHEDLIN Latin American Property 1 investiert in Immobilienprojektentwicklungen. Sein regionaler Fokus liegt auf dem Nordosten Brasiliens, wobei auch Investitionen in andere Regionen nicht ausgeschlossen sind.

Mehrere Immobilienprojektentwicklungen wurden bereits in Zusammenarbeit mit unseren lokalen Partnern identifiziert. Den überwiegenden Teil davon machen Wohnimmobilien aus, da in diesem Segment der größte Bedarf vorhanden ist und die für Investitionen besten Bedingungen vorherrschen. Die identifizierten Projekte durchlaufen die hauseigene, kritische und detailreiche Prüfung (die sogenannte „Due Diligence“). Im Rahmen der Pre-Due Diligence konnte ein Projekt ausgemacht und gesichert werden, das den Investmentkriterien des Hauses SHEDLIN im besonderen Maße standhält und dem Anleger eine starke Rendite verspricht: eine Wohnimmobilienentwicklung in der nordost-brasilianischen Metropole Salvador (Stadtteil Imbui).

Die rasche und unkomplizierte Sicherung dieses attraktiven Projektes wurde möglich durch die Flexibilität des bei SHEDLIN vielfach bewährten klassischen Blind Pool-Konzepts. Bei einem Blind Pool beteiligt sich der Anleger an einem Fonds mit vordefinierten Investmentkriterien, z. B. Investitionen in Immobilien in einem bestimmten Land. Erst während der Fondslaufzeit legt das Fondsmanagement die konkreten Beteiligungen an Projekten aus einer Mehrzahl geprüfter Projektoptionen fest. Zum Zeitpunkt des Einstieges in den Fonds investiert der Anleger sozusagen „blind“ in eine Auswahl an möglichen Projekten (Pool). Dieses Anlagekonzept bietet mehrere Vorteile:

Kapitalstärke

- Sicherung besonders renditestarker Projekte durch die Bereitstellung des dafür notwendigen (Eintritts-)Kapitals aus bereits teilweise für den Fonds eingeworbenem Kapital
- Erhöhung der Chancen für den Zuschlag als Bieter und stärkere Verhandlungsposition an Projektbeteiligungen
- Flexibilität bei unvorhergesehen auftretenden Kosten und Vermeidung von Liquiditätsengpässen

Risikominimierung

- endgültige Finanzierung eines Projektes erst nach vollständigem Eingang des Kapitals auf dem Konto der Fondsgesellschaft. Sicherheitsformel: „Kein Kapital, kein Projekt, kein Risiko.“
- gleichzeitige Investition in mehrere Projekte streut das Kapital
- Kapitaleinwerbphase gibt Zeit für intensive Prüfungsmöglichkeiten der Projekte

Diversifikation (Streuung)

- Sichtung und Prüfung mehrerer Projekte verbessert deren Vergleichbarkeit untereinander und optimiert die Identifizierung des besten Angebotes aus dem Projektpool
- rasche und flexible Anpassung bzw. Umlagerung der Investition auf ein anderes Projekt im Falle sich ändernder Rahmenbedingungen im Markt oder im vorhandenen Projekt

Hohe Rendite

- Nutzung der attraktivsten Investitionsgelegenheiten am Markt, da keine Bindung an bestimmte Projekte gegeben ist

Profitieren Sie von den Vorteilen dieses Konzeptes und von den Entwicklungen des fünftgrößten Landes mit der siebentgrößten Volkswirtschaft der Welt.

Salvador



Salvador (Salvador da Bahia de todos os Santos) ist die Hauptstadt des brasilianischen Bundesstaates Bahia und mit rund 2,68 Mio. Einwohnern nach São Paulo und Rio de Janeiro drittgrößte Stadt im Land am Amazonas.¹

Die Stadt bildet das politische, kulturelle, wirtschaftliche sowie infrastrukturelle Zentrum von Bahia. Der im Nordosten Brasiliens gelegene Bundesstaat ist mit einer Fläche von 567.295 km² vergleichbar mit dem europäischen Staatsgebiet Frankreichs (547.026 km²).² Bahia verfügt zudem mit 1.183 km Küste über den längsten Abschnitt an der brasilianischen Atlantikküste.³

Geschichte

Salvador zählt schon seit jeher zu den bedeutendsten Städten Brasiliens. 1549 durch die Portugiesen als Festungssiedlung São Salvador gegründet, stellte sie bis um 1650 die größte Metropole auf der Südhalbkugel dar. In Kolonialzeiten befand sich hier einer der bedeutendsten Umschlagplätze für Zuckerrohr und Sklaven. Das weckte auch die Begehrlichkeiten anderer Kolonialmächte. Im 16. und 17. Jahrhundert wurde die Stadt mehrere Male durch die Holländer besetzt. Ihre dominierende Rolle als Landeshauptstadt gab sie erst 1763 an Rio de Janeiro ab.

Kultur und Tourismus

Salvador kann von seiner Geschichte, Kultur und den geografischen Gegebenheiten profitieren. Nicht nur der alljährlich stattfindende Karneval zieht Touristen aus aller Welt an. Die auf verschiedenen Ebenen einer Bergkette verteilten Stadtviertel und die Einsäumung durch die Strände des Atlantiks geben der Stadt auch eine äußerst reizvolle Lage. Darüber hinaus gehört die Altstadt seit 1985 zum Weltkulturerbe der UNESCO.

1 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 2010 Population Census.

2 Auswärtiges Amt.

3 <http://www.salvadorbrasil.de/bundesstaat-bahia/index.html>.

Wirtschaft

Neben der exponierten Bedeutung für die Region Bahia ist Salvador landesweit betrachtet eines der größten und wichtigsten Zentren für Handel und Wirtschaft.

Rund 50 Kilometer nördlich der Hauptstadt Bahias befindet sich in Camacari einer der größten integrierten Industriekomplexe Südamerikas.

Mehr als 90 niedergelassene Unternehmen aus den verschiedensten Branchen, wie beispielsweise der (Petro-)Chemie, dem Automobilbau, der Metallverarbeitung (Kupfer), der Papier-, Textil- und Nahrungsmittelindustrie sowie diverse Dienstleister bilden einen einzigartigen Industriestandort, den sogenannten „Northeastern Complex“ (nordöstlichen Komplex).

Der US-amerikanische Automobilbauer Ford hat hier für geschätzte 1,2 Mrd. US-Dollar seinen eigenen „Ford Northeast Industrial Complex“ errichtet. Die Produktionskapazitäten sind für zirka 250.000 Fahrzeuge pro Jahr ausgelegt und bedienen den brasilianischen wie auch den internationalen Markt.

Ein ebenfalls aus den USA stammendes Unternehmen, der Biotechnologiekonzern Monsanto, investierte bereits 550 Mio. US-Dollar in Anlagen zur Erzeugung der Grundstoffe für Herbizide, die für den kompletten südamerikanischen Markt vorgesehen sind.

Im Jahr 2010 betrug das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Stadt Salvador rund 29,67 Mrd. Réis (zirka 17,76 Mrd. US-Dollar).⁴ Für den gesamten Bundesstaat Bahia konnte im gleichen Jahr ein starkes BIP-Wachstum von 7,5 % verzeichnet werden.⁵ Die Bauindustrie vermeldete mit einem Anstieg von 14,6 % die höchste Wachstumsrate gegenüber dem Vorjahr. Rund 20.000 neue Arbeitsplätze schuf allein der Boom dieser Branche. Weitere Wachstumsschübe gingen vor allem von den folgenden Industrien aus: Automobilbau (7,5 %), Nahrungsmittel und Getränke (6,3 %) und nicht-metallische Mineralien (2,3 %).⁶ Der Dienstleistungssektor wuchs um 6,9 %.⁷ Davon entfallen auf die stärksten Segmente wie den Einzelhandel 11,2 % und das Transportwesen 12,3 %.⁸

Für die beiden Jahre 2011 und 2012 prognostizieren brasilianische Finanz- und Wirtschaftsexperten ein Wirtschaftswachstum von rund 4,5 % im Bundesstaat.⁹

Infrastruktur

Die Stadt verfügt über leistungsfähige Verkehrsanbindungen. Der Flughafen bedient regionale Strecken ebenso wie internationale Verbindungen nach Europa sowie Nord- und Südamerika. Das fünfthöchste Passagieraufkommen in Brasilien wird durch diesen Airport bewältigt. Der Hafen von Salvador, ein natürlicher Hafen und einer der größten des Landes, ist ein bedeutsamer Umschlagplatz im Güter- und Warenverkehr für den Im- und Export. Gut ausgebaute Straßen, allen voran die BR-101, verbinden Salvador mit den nördlichen und südlichen Landesteilen Brasiliens.

4 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

5 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

6 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

7 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

8 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

9 Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN).

Überblick Immobilienmarkt

Brasilien

Das mit 193,7 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Land Südamerikas ist mit einer Fläche von 8,5 Mio. km² das fünftgrößte Land der Erde. Nach dem stärksten Wachstum des Bruttoinlandsproduktes innerhalb der letzten 24 Jahre im Jahre 2010 in Höhe von 7,5 % sieht sich das Land als siebentgrößte Volkswirtschaft weltweit.¹⁰

Der Export und die Binnennachfrage nach Rohstoffen, Agrarerzeugnissen und industriellen Produkten sichert seit Jahren ein konstant hohes jährliches Wirtschaftswachstum. Selbst die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise wurde mit einem gegen Null Prozent tendierenden Wachstumsrückgang eher als „Mini-Rezession“ wahrgenommen. Für das Jahr 2011 rechnen Volkswirte mit einem Wachstum von 4,2 %¹¹. Die künftigen Wachstumschancen erscheinen im Vergleich zu denen etablierter Industrienationen überdurchschnittlich.

Aufgrund des stetig gewachsenen durchschnittlichen Einkommens hat sich der Lebensstandard der Einwohner deutlich verbessert. Begünstigt auch durch umfassende staatliche Förderprogramme werden noch mehr Brasilianer den Sprung in die Mittelschicht schaffen – ein erklärtes Ziel der brasilianischen Administration.

Für die Bevölkerung bieten sich somit immer bessere Möglichkeiten, am Wachstum ihres Landes teilzuhaben. Insbesondere der Erwerb privaten Wohneigentums genießt hohe Priorität. In Verbindung mit dem generell vorherrschenden Mangel an Wohnungen von insgesamt geschätzten 7,84 Mio. Einheiten – allein auf den Nordosten des Landes entfallen davon rund 2,74 Mio. Wohnungen – steigen die Immobilienpreise stetig und ermöglichen hohe Veräußerungsgewinne.¹²

Region und Salvador

Im besonderen Maße profitieren die prosperierenden Bundesstaaten im Nordosten Brasiliens vom Potenzial des einheimischen Wohnimmobilienmarktes. Zum einen fließt in diese Bundesstaaten seit einigen Jahren ein Großteil der landesweiten Mittel aus dem staatlichen Förderprogramm „Minha Casa, Minha Vida“ („Mein Haus, mein Leben“). Die im September 2010 von Seiten der Regierung verkündete zweite Phase des Programms, welche die Bauförderung von weiteren zwei Millionen neuen Eigenheimen über die nächsten vier Jahre vorsieht, wird für zusätzlichen Schub am Immobilienmarkt sorgen. Zum anderen werden die dortigen Städte von der Bevölkerung verstärkt als Wohnorte präferiert, um dem hektischen Leben der großen Metropolen Brasiliens zu entfliehen.

In Salvador, der Landeshauptstadt des brasilianischen Bundesstaates Bahia, möchten laut einer aktuellen Studie 16,6 % der sich auf Wohnungssuche befindenden Personen im attraktiven Stadtviertel Imbui leben.¹³ Dabei sind für 79,8 % der Personen die Lage und der Zugang zu Dienstleistungen die beiden entscheidendsten Faktoren für die Wahl der Wohnung.¹⁴ Besonders nachgefragt werden Wohnungen mit zwei Schlafzimmern (56,3 %) und drei Schlafzimmern (36,1 %).¹⁵ Im Stadtviertel Imbui entstanden seit März 2010 1.664 neue Wohnungen.¹⁶ Davon wurden zwischenzeitlich 1.595 Einheiten verkauft, was einer Verkaufsquote von rund 96 % entspricht.¹⁷ Weitere 1.292 Wohneinheiten befinden sich derzeit noch im Bau.¹⁸ Hierbei wird mit ebenso raschem Absatz gerechnet.

10 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

11 International Monetary Fund (IMF).

12 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

13 Association of Business Executives for the Real Estate Market (ADEMI-Bahia), Oktober 2010.

14 Association of Business Executives for the Real Estate Market (ADEMI-Bahia), Oktober 2010.

15 Association of Business Executives for the Real Estate Market (ADEMI-Bahia), Oktober 2010.

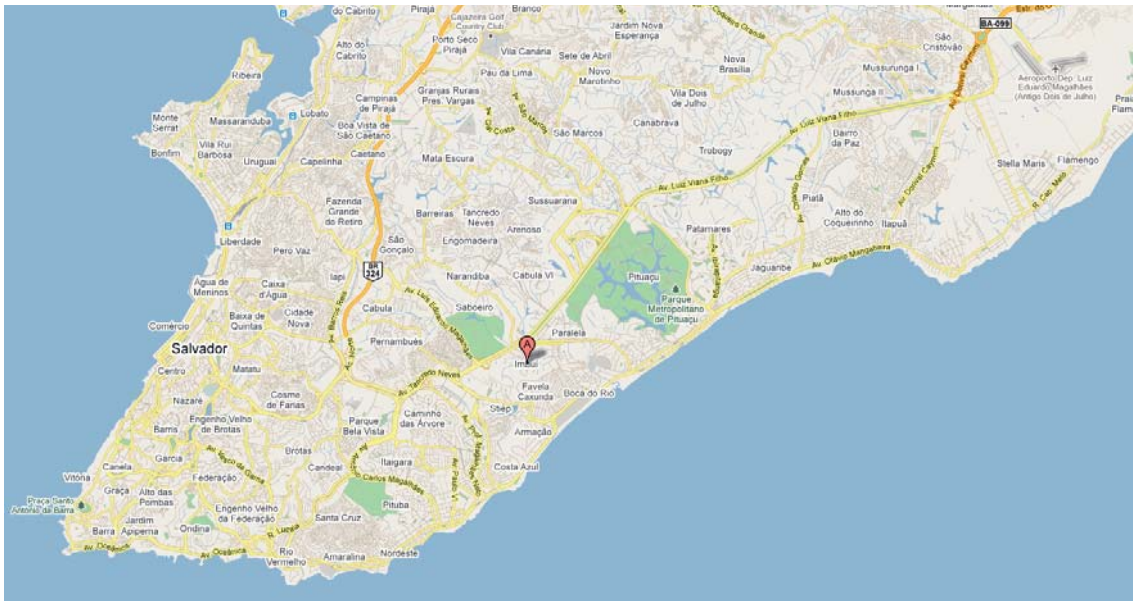
16 Angaben laut Marktanalyse Brito & Amoedo sowie Investment Management.

17 Angaben laut Marktanalyse Brito & Amoedo sowie Investment Management.

18 Angaben laut Marktanalyse Brito & Amoedo sowie Investment Management.

Projekt Imbui

Lage und Infrastruktur



Lage des Stadtviertels Imbui innerhalb der Stadt Salvador (A).
(Quelle: Google Maps).

Das zu entwickelnde Projekt befindet sich im Norden von Salvador im Stadtviertel Imbui (s. Kartenausschnitt). Hier befinden sich in der Mehrzahl Wohnungen für die in den letzten Jahren rasant angewachsene brasilianische Mittelschicht. Das Viertel ist geprägt von verschiedenen großen Wohngebäuden und den dazu angeschlossenen Einkaufsmöglichkeiten. Imbui liegt verkehrsgünstig mit schnellem Zugang zu Stränden, zahlreichen großen Einkaufszentren (Shopping Center Iguatemi und Salvador), zur Hauptverkehrsader in das Stadtzentrum und zum internationalen Flughafen.



Lage und Dimension des Projektgrundstückes im Stadtviertel Imbui.
(Quelle: Google Maps).

Die unregelmäßig geschnittene Bruttogrundstücksfläche des Projektes (s. Foto) liegt in einer gerade beim Mittelstand bevorzugten Wohngegend und erstreckt sich auf etwa 14.625 m². Das Wohngebiet rund um das Projekt wurde erst 2010 umfangreichen Sanierungsarbeiten unterzogen, vom Straßenneubau über weitreichende Landschafts- und Flussgestaltungsmaßnahmen bis hin zur Errichtung neuer Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätzen sowie diversen Restaurants und Bars.



Nördliche Begrenzung des Grundstückes durch Bäume und Hauptstraße.

Die Verkehrsanbindung des Projektes selbst ist hervorragend. Das Grundstück liegt zentral in unmittelbarer Nähe zu allen Hauptstraßen, wodurch eine einfache und schnelle Verbindung zu allen Stadtteilen gewährleistet ist. Mehrere Buslinien halten vor dem Grundstück oder nur einen Häuserblock weiter entfernt.

Gebäude und Wohnungen



Architektonisches Konzept der Entwicklung.

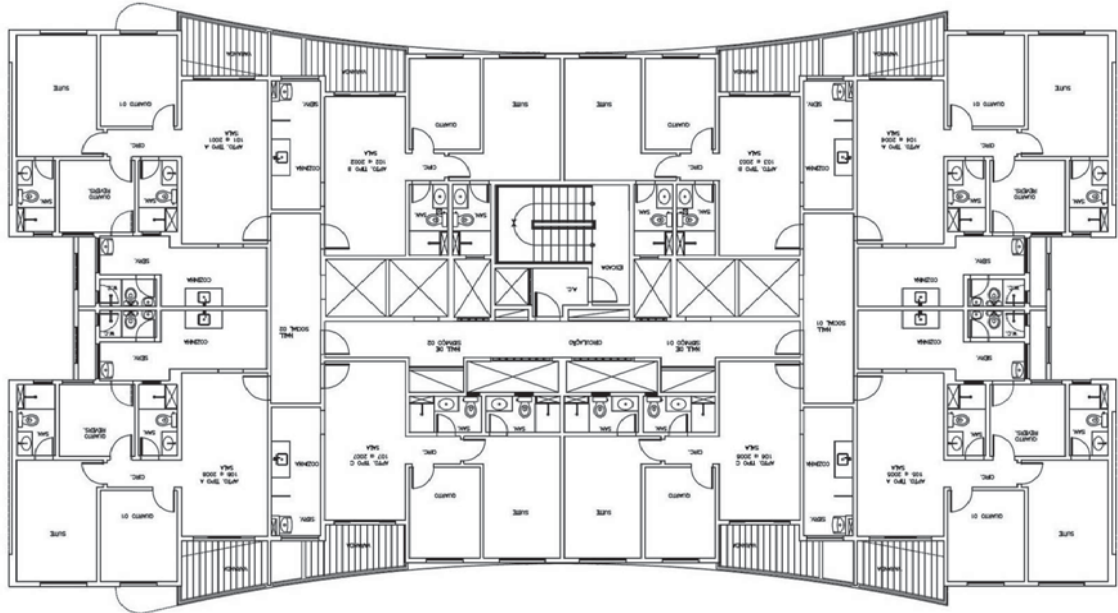
Das Projekt in Imbui sieht die Entwicklung von zwei Wohnhäusern mit jeweils 25 Stockwerken vor. Der komplette Wohnbereich von 320 Einheiten wird sich auf 20 Etagen erstrecken. Darüber hinaus sind ein Erdgeschoss mit Einkaufszentrum, ein Dienstleistungsbereich und drei Parkebenen geplant.

Die gesamte Bruttobaufläche wird etwa 38.363,88 m² betragen, die Bruttoverkaufsfläche etwa 22.897 m².

Aufschlüsselung der Gebäudeflächen nach Nutzung

Beschreibung	Baufläche pro Stockwerk (m ²)	Anzahl der Stockwerke	Gesamte Baufläche (m ²)
Wohnhochhaus 1	586,50	20	11.730,00
Wohnhochhaus 2	586,50	20	11.730,00
Geschäfte			2.935,87
Parkfläche 1			3.147,25
Parkfläche 2			3.227,80
Parkfläche 3			3.227,80
Parterre			2.225,16
Maschinenraum			140,00
Gesamt			38.363,88

In jeder der Wohnetagen werden sich acht Wohneinheiten mit je zwei oder drei Schlafzimmern befinden. Die jeweilige Wohnungsfläche bewegt sich dabei zwischen 57,75 m² und 72,30 m². Gerade Wohnungen dieser Größenordnung werden auf dem lokalen Markt am stärksten nachgefragt.



Typischer Grundriss für eine Wohnetage der beiden Hochhäuser.

Aufschlüsselung der Wohnflächen nach Typ

Beschreibung	Anzahl der Einheiten	Fläche zum Verkauf (m ²)	Gesamte Fläche zum Verkauf (m ²)
Typ A – 3 Schlafzimmer	160	72,30	11.568,00
Typ B – 2 Schlafzimmer	80	57,90	4.632,00
Typ C – 2 Schlafzimmer	80	57,75	4.620,80

Das Gesamtkonzept des Projektes wurde vom Architekten Eduardo Brandao (Eduardo Brandão Arquitetura) entworfen. Er gilt als einer der renommiertesten Architekten im Nordosten Brasiliens und verfügt über langjährige Erfahrung in Projekten dieser Art. Die Wohnungsgrundrisse sind funktional und geräumig geschnitten. Die Ausführung wird hohen Standards entsprechen.

Netto-Verkaufswert

Der Netto-Verkaufswert des Projektes wird aktuell auf rund 79,98 Mio. Réis (zirka 47,89 Mio. US-Dollar) geschätzt. Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 3.600 Réis für die Wohnflächen. Der Preis wurde konservativ angesetzt und entspricht dem lokalen Markt.

Entwicklungskosten

Die gesamten Entwicklungskosten werden voraussichtlich bei rund 64,88 Mio. Réis (zirka 38,85 Mio. US-Dollar) liegen. Die daraus kalkulierten Kosten pro Quadratmeter von 1.691 Réis hat das Investment Management überprüft und als marktgerecht bewertet.

Projektstatus

Der Entwickler hat alle erforderlichen Genehmigungen beantragt. Die Genehmigung der Umweltbehörde liegt bereits vor. Mit dem Eingang der Baugenehmigung wird bis Ende Mai 2011 gerechnet. Die Arbeiten auf dem Grundstück und am Bau können dementsprechend rasch beginnen.

Bauzeit

Für das Projekt wird vom Entwickler eine Gesamtlauzeit von 42 Monaten prognostiziert.

Lokaler Partner

Der lokale Partner NOVA DIMENSAO ist ein Unternehmen der multinationalen VOLCONSA Group. Die international agierende Unternehmensgruppe wurde 1974 in Spanien gegründet und ist auf alle Bereiche des Bau- und Immobilienwesens spezialisiert. Weltweit hat das Unternehmen bisher Projekte mit insgesamt mehr als 531.000 m² Fläche entwickelt. Dabei handelt es sich vorwiegend um hochwertige Wohnungen, Erholungsresorts, Büros und Industriegebäude.

Die in Salvador ansässige NOVA DIMENSAO besteht seit 2007 und leitet derzeit vier sich im Bau befindliche Projekte: drei Wohnhochhäuser der Luxusklasse und ein Bürogebäude.

Wichtige Hinweise

SHEDLIN Capital AG, Stand: Mai 2011. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen kein Angebot, keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Kurzdarstellung der beschriebenen unternehmerischen Beteiligung. Weitere Informationen insbesondere zur Struktur und den Risiken enthält der Verkaufsprospekt. Dieser ist nach seiner Veröffentlichung kostenfrei bei Ihrem Berater erhältlich. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Das Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produktes unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage beginnt erst nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts, der ausschließlich Grundlage des öffentlichen Angebots ist. Für ausführliche Informationen wenden Sie sich an Ihren Berater. Dies ist eine unverbindliche Vorabinformation. Maßgeblich ist ausschließlich der gültige Verkaufsprospekt. Hinterlegungsstelle für den Verkaufsprospekt ist die SHEDLIN Capital AG, Nürnberg.



Breslauer Straße 396
90471 Nürnberg
Tel.: +49 911 51 94 29-90
Fax: +49 911 51 94 29-99
www.shedlin.com
info@shedlin.de