

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

'k-mi'-Prospekt-Checks sind eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team, ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. **Denn:** Nach unserer Meinung ist eine Bewertung allein der formalen Kriterien nach § 264 a StGB zu wenig. Sie sagt nämlich nichts über Wert und Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Angebots aus. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist jedoch, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten läßt. **Formelle Fehler** sind ggf. leicht zu reparieren, **nachhaltig fehlende Wirtschaftlichkeit** dagegen so gut wie **nie!** – Heute im Check:

SHEDLIN Latin American Property 1. Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, deren Gegenstand "der Erwerb, das Halten und das Verwalten von unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften in Brasilien ('Objektgesellschaft/-en') ist, deren Gesellschaftszweck der Erwerb, die Entwicklung und/oder ggf. Veräußerung von Immobilien ist". Das geplante Investitionsvolumen der Beteiligungsgesellschaft exkl. Agio beträgt 35 Mio. €, wobei eine Erhöhung auf 40 Mio. € möglich ist. Die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Agio. Die angestrebte Laufzeit liegt bei ca. 7 Jahren.

Beteiligungsgesellschaft: **SHEDLIN Latin American Property 1 GmbH & Co. KG** (Breslauer Straße 396, 90471 Nürnberg). Anbieterin und Prospektherausgeberin: **SHEDLIN Capital AG** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Gemäß testierter Leistungsbilanz 2009 der Anbieterin **SHEDLIN Capital AG** wurden bislang sechs geschlossene Publikumsfonds u. a. im Bereich der Immobilienprojektentwicklungen emittiert. Zum 31.12.2009 belief sich das plazierte Eigenkapital auf ca. 75 Mio. €, wobei sich die Fonds zum LB-Stichtag teilweise noch in der Plazierungsphase befanden ● Der Managementpartner **Charlemagne Capital** verwaltet aktuell ein Vermögen von ca. 3 Mrd. US-\$. für private und institutionelle Investoren, verteilt auf Aktienpublikumsfonds, Hedgefonds, Immobilienaktien, Immobilienaktiengesellschaften und Spezialfondsmandate. Neben dem Management von Investmentfonds z. B. mit Schwerpunkt Lateinamerika hat dieser sich auf die Finanzierung und Ausführung von Projektentwicklungen in den sog. Schwellenländern (Emerging Markets) spezialisiert. Im Bereich Immobilieninvestitionen in Brasilien ist der Managementpartner seit 2007 aktiv, von einem eigenen Country Manager wurden u. a. potentielle lokale Projektentwicklungspartner und Projekte identifiziert und ein erstes Investment getätigt. Bisher wurden in Brasilien jedoch noch keine Immobilienprojektentwicklungen abgeschlossen ● Das Anlagekonzept sieht vor, in Immobilienprojektentwicklungen in aufstrebenden Regionen Brasiliens, allen voran dem Nordosten des Landes, zu investieren, wobei der Hauptfokus auf dem Wohnimmobiliensektor liegen soll. Diese Investitionsstrategie bewerten wir aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik Brasiliens grds. positiv ● Hinsichtlich der rechtlichen Beteiligungsstruktur ist u. a. aus Gründen der Steueroptimierung eine mittelbare Investition vorgesehen. Hierzu errichtet die Fondsgesellschaft weitere Tochtergesellschaften in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften ausländischen Rechts (voraussichtlich auf den Cayman Islands), die mit lokalen Projektentwicklern, weiteren institutionellen Investoren in die einzelnen Objektgesellschaften bzw. brasilianischen Projektentwicklungsgesellschaften investieren ● Bei dem Angebot handelt es sich um einen Blind-Pool mit den üblichen Risiken. Auf die Festschreibung konkreter Investitionskriterien wurde verzichtet. Statt dessen sind im Managementvertrag entsprechende Sorgfaltspflichten etc. festgeschrieben und im Prospekt aufgeführt, wobei Investitionsentscheidungen der Fondsgeschäftsführung vorbehalten sind. Grundsätzlich ist vorgesehen, daß eine Finanzierung von Projekten durch den Fonds nur dann erfolgen soll, wenn neben der Aufnahme von Fremdmitteln lokale Projektpartner sowie weitere Co-Investoren signifikante Kapitalbeteiligungen beisteuern ● Im Prospekt wurden eine mögliche Projekt-Pipeline sowie er-

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck; Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justiziar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

fahrene potentielle lokale Projektpartner genannt und beschrieben, so daß Interessenten sich einen Eindruck von möglichen Investitionen verschaffen können. Hierbei handelt es sich um 5 Wohnimmobilienprojekte in den nord-östlichen Großstädten bzw. Provinz-Hauptstädten Recife, Maceió und Natal ● Die Investitionsquote liegt mit ca. 85,4 % (inkl. Liquiditätsreserve) der Gesamtinvestition exkl. Agio noch in einem akzeptablen Bereich. Die festen laufenden Vergütungen sind mit ca. 0,6 % p. a. (zzgl. USt.) moderat. Der Managementpartner erhält eine Verwaltungsgebühr von 1 % p. a. des nicht investierten Fondskapitals sowie von 1,5 % des investierten Fondskapitals. Darüber hinausgehende Verwaltungskosten etc. sind in der geplanten Kapitalausstattung der Beteiligungsstruktur bereits berücksichtigt bzw. sollen durch die Liquiditätsreserve sowie Projektgewinne gedeckt werden. Insgesamt ergibt sich somit eine moderate Kostenstruktur, u. a. da anders als bei ähnlichen Angeboten bspw. keine festen Vergütungen oder Erfolgsbeteiligungen von Zielfonds anfallen ● Rückflüsse können teilweise in neue Projekte investiert werden. Nicht reinvestierte Gewinne können bereits während der Laufzeit ausgeschüttet werden. Übersteigen die Auszahlungen an Anleger inkl. Frühzeichnerbonus von 5 % eine Verzinsung von 12 % p. a. (IRR), erhält die geschäftsführende Kommanditistin einen Anteil von 40 % an den darüber hinaus erwirtschafteten Ergebnissen ● Angestrebt wird analog eine Zielrendite für Anleger von mehr als 12 % p. a. vor Steuern, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung sowie Interessenidentität mit dem Management vorhanden sind. Der Fonds ist vermögensverwaltend tätig und erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, so daß diese grds. der Abgeltungsteuer unterliegen.

'k-mi'-Fazit: Aufgrund des attraktiven Investitionsmarktes, einer überschaubaren planmäßigen Laufzeit und akzeptablen Ergebnisverteilung ist das vorliegende Angebot für chancenorientierte Investoren gut zur Beimischung geeignet, die sich des spezifischen Charakters von Immobilienprojektentwicklungen bewußt sind.



Auszug aus 'k-mi'-PC 51/10 vom 22.12.2010

In Europas größtem Informationsdienstverlag... **steuertip finanztip kapital-markt intern GmbH Intern Bank intern steuerberater intern Ihr Steuerberater** EXCLUSIV (Schweiz)

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern versicherungstip investment intern recht intern Anleihen inside track (USA)

WIRTSCHAFTS

Autos, Tankstellen, Waren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Apotheke, Installation, Sport, Elektro, Möbel, Parfümerie, Kosmetik, Spielwaren, Basteln, Elektro, Installation, BAKA, Handarbeiten, Mittelstand, Eisenwaren, Werkzeug, Garten, Young Fashion, Jeans/Sportswear, Schuh, Foto, Telekommunikation, Spielwaren, Basteln, Elektro, Installation, BAKA, Handarbeiten, Mittelstand