

●● 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 Middle East Health Care 1. Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, deren Gegenstand "der Erwerb, das Halten und die Verwaltung von unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an nicht börsennotierten Kapitalgesellschaften, insbesondere an der Al-Alamia Trading FZC", ist. Das Investitionsvolumen (Eigenkapital) exkl. Agio beträgt 48 Mio. € (max. 50 Mio. €). Die Mindestbeteiligung beträgt 15.000 € zzgl. 5 % Agio, bei einer geplanten Laufzeit von 7 Jahren.



Beteiligungsgesellschaft: **SHEDLIN Middle East Health Care 1 GmbH & Co. KG** (90471 Nürnberg, Breslauer Str. 396). Anbieterin: **SHEDLIN Capital AG** (gleiche Anschrift). Zielbeteiligungsgesellschaft: **Al-Alamia Trading FZC** (P.O. box 10055, Ras Al-Khaimah Free Zone, VAE).

Unsere Meinung: ● Bei der Anbieterin SHEDLIN Capital AG handelt es sich um ein 2007 neu gegründetes Emissionshaus. Die handelnden Personen bzw. Vorstände **Robert G. Schmidt** und **René Blaschke** verfügen u. a. als Gründungsgesellschafter des 1999 gegründeten Beratungsunternehmens **MY FINANCE Financial Consulting GmbH/Nürnberg** über entsprechende Erfahrungen im Bereich geschlossener Fonds ● Der Fonds plant eine Investition in den noch in der Entwicklung befindlichen Gesundheitssektor in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE), u. a. über den Bau und Betrieb eines Krankenhauses ('**German General Hospital**') sowie den Betrieb einer Stadtklinik ('**German Clinic**') in Abu Dhabi, die überwiegend mit deutschem ärztlichem Personal besetzt werden sollen. Gemäß der ausführlich dargestellten Eckdaten des Gesundheitssektors in den VAE ist dort "die Nachfrage nach qualitativ hochwertiger medizinischer Versorgung enorm" bzw. die vorhandene Infrastruktur nicht ausreichend ● Grundlegende Genehmigungen sind vorhanden, wodurch ein fortgeschrittener Realisierungsgrad der Projektentwicklung besteht: Die Zielbeteiligungsgesellschaft Al-Alamia Trading FZC hält eine Beteiligung an der **German General Hospital (Middle East) LLC**, die wiederum die für den Krankenhausbetrieb in den VAE erforderliche Hospitallizenz 'Class A' von den zuständigen Behörden bereits erhalten hat. Für die Stadtklinik wurde die notwendige Betriebsgenehmigung für die 'German Clinic Abu Dhabi' nach Einreichung der entsprechenden Bauausführungsplanung von der Gesundheitsbehörde bereits erteilt ● Als Betreiber des Hospitals ist das deutsche **Klinikum Offenbach** vorgesehen, mit dem ein 'Letter of intent' abgeschlossen wurde. Die Unterzeichnung des endgültigen Betreibervertrages ist für das dritte Quartal 2008 vorgesehen. Dem Betreiber wird ein zweiköpfiges Kontrollgremium zugeteilt, das aus zwei Medizinerinnen bzw. Medizinökonominnen mit langjähriger Leitungserfahrung u. a. an der **Orthopädischen Uniklinik Heidelberg** besteht. Die beiden Ärzte, Dr. **Robert D. Lang** und Dr. **Hermann Elbert**, sind zudem für das Management der Stadtklinik verantwortlich ● Lokaler Projektpartner des Fonds ist die **Al Fahim**-Gruppe mit Sitz in Abu Dhabi, die zu den fünf größten Unternehmen der Golfregion gehört. Die Zielbeteiligungsgesellschaft Al-Alamia hat mit **Abdullah Al Fahim** als Repräsentanten der Gruppe einen Joint-Venture-Vertrag geschlossen. Al Fahim hat sich im Rahmen dieser Vereinbarung verpflichtet, der Krankenhausbetreibergesellschaft ein etwa 40.000 qm großes Grundstück zu überlassen, auf dem das Krankenhaus mit ca. 100 Betten auf einer Fläche von 15.000 qm

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 das vertrauliche Gespräch

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Rechtsanwalt Carsten Nilles, 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 02 11-66 98-0, Telefax 02 11-66 65 83, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Olaf Weber, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Justitiar 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

errichtet werden soll. Das Grundstück, dem zugleich die Krankenhauslizenz zugeordnet ist, liegt in der Entwicklungszone 'Khalifa A' zwischen Innenstadt und Flughafen, das als Villenwohngebiet konzipiert ist. Der Al Fahim zustehende Pachtzins beträgt 800.000 US-\$ sowie 1 Mio. US-\$ ab dem dritten Geschäftsjahr, wobei eine Beteiligung an Gewinnen aus der Krankenhausbetreibergesellschaft in den ersten 10 Jahren oder alternativ bis zum Rückfluß der Investitionskosten vollständig zugunsten der Zielbeteiligungsgesellschaft erfolgt ● Spezialunternehmen für die Projektierung von Krankenhäusern bzgl. Gebäude- und Medizintechnik wurden bereits beauftragt und im Prospekt genannt. Eine detaillierte Baubeschreibung für das mit 18 Monaten Bauzeit geplante Krankenhaus enthält der Prospekt nicht, da die Bauausführung bis September 2008 ausgeschrieben ist. Es wird von einem Gesamtinvestitionsvolumen i. H. v. 56 Mio. US-\$ ausgegangen, wovon 50 Mio. US-\$ für den Bau des Krankenhauses und 6 Mio. US-\$ für die Einrichtung und Ausrüstung der Stadtklinik kalkuliert werden. Gemäß Mitfreigabevertrag ist die dafür vorgesehene Fonds-Einlage auf max. 56 Mio. US-\$ begrenzt, die auf Basis der Prospektkalkulation von 1 € zu 1,45 US-\$ ca. 38,6 Mio. € entspricht (ca. 80,5 % des Fondsvolumens) ● Die Prognoserechnung kalkuliert aus den Einnahmesegmenten Hospital, Stadtklinik und Patientenverschickung ab 2010 mit Nettoeinnahmen von 4,9 Mio. US-\$ und ab 2012 nach weiterer Inangangsetzung des Klinikbetriebes mit ca. 20 Mio. US-\$ p. a. Der Veräußerungserlös des Fonds an der Zielbeteiligungsgesellschaft im Jahr 2014 ('Exit') wird mit 175 % der Anschaffungskosten kalkuliert. Mangels entsprechender Erfahrungswerte zu vergleichbaren Projekten in der Region handelt es sich um eine Vertrauensinvestition in das Know-how und die Marktkenntnis der Initiatoren. Bei plangemäßigem Eintritt dieser Parameter wird für den Anleger eine Rendite von 12 % p. a. (IRR) nach Steuern prognostiziert, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind.

'k-mi'- Fazit: Projektentwicklung in einem fortgeschrittenen Planungsstadium und in einem durch Nachfrage bestimmten Markt, der wir entsprechende Chancen auf adäquate Realisierung beimessen. Anlageinteressen sollten dabei, aufgrund z. T. nicht hinreichend vorhandener Vergleichswerte z. B. beim Veräußerungsszenario, grundsätzlich auch mit Abweichungen in Bezug auf die zugrundeliegende Modellrechnung rechnen.

