

Shedlin New European Frontiers 3: Osteuropa im Blick!

Das Nürnberger Emissionshaus **Shedlin Capital AG** wurde 2007 gegründet. Trotz der jungen Historie der Initiatoren unter diesem Label hat Shedlin derzeit drei Produktserien im Bereich geschlossene Fonds im Vertrieb: Neben einer Dachfondsserie als Private Placement ließ zuletzt der Projektentwicklungsfonds **Shedlin Middle East Healthcare 1** aufhorchen, der in die Gesundheitsinfrastruktur der Vereinigten Arabischen Emirate investiert (vgl. 'k-mi'-PC 18/08). Mit der Fondsserie New European Frontiers hat Shedlin nun ein ganz besonderes Investitionsumfeld im Visier: Osteuropa. Der erste Publikumsfonds dieser Serie trägt den Namen **Shedlin New European Frontiers 3**, da die Initiatoren von Shedlin zuvor bereits Vorgängerprojekte als Private Placements realisiert haben. Die Zusammenarbeit erfolgte, wie auch beim nun vorliegenden Publikumsfonds, mit dem Investmentmanager **Charlemagne Capital**. Die Anlagestrategie sieht Investitionen in Immobilien-Projektentwicklungen in Rumänien, Bulgarien und Rußland sowohl in den Bereichen Büro, Einzelhandel als auch Wohnen vor. Die vorgesehene Laufzeit des Fonds beträgt vier Jahre.



Hier stellt sich zunächst die Frage: Warum Osteuropa, insbesondere Rumänien, Bulgarien und Rußland? Auch wenn der Fortschrittsbericht der **EU-Kommission** über den EU-Beitritt von Rumänien und Bulgarien noch erhebliche Probleme beim Integrationsprozeß diagnostiziert, ist momentan nicht davon auszugehen, daß die EU langfristige Sanktionen z. B. bei EU-Fördermitteln verhängt. So weist z. B. die **'Wirtschaftswoche'** in diesem Zusammenhang in einem Artikel vom 17.07.2008 darauf hin, daß die Wirtschaft in den beiden neuen EU-Ländern trotz der nach wie vor erheblichen Schattenwirtschaft auch offiziell boomt. Der starke Anstieg der ausländischen Direktinvestitionen in den letzten Jahren, so die **'WiWo'**, trägt ebenfalls dazu bei, daß Rumänien und Bulgarien nicht allein von EU-Fördertöpfen abhängig sind. Das günstige Investitionsklima schlägt sich in diesen Ländern in einem Nachholbedarf an modernen Wohnungen und Wohneigentum nieder, der über die verbesserte Einkommenssituation der Bevölkerung angetrieben wird, sowie ebenfalls in einem hohen Bedarf an neuen Büro- und Gewerbeimmobilien, der auf einem Nachholeffekt jahrzehntelang aufgestauter Investitionen beruht.

Um die beabsichtigte Diversifizierung zu erreichen, ist ein Fondsvolumen von 35 Mio. € bis 50 Mio. € geplant. Diese Diversifizierung ist nach Auskunft der Initiatoren bei einer evtl. Unterschreitung dieses Plazierungsvolumens nicht gefährdet, da sich dann im Rahmen der vorgesehenen Kofinanzierung lediglich der Anteil des Fonds am jeweiligen Projekt verringern würde. Hinsichtlich der Beteiligungsstruktur ist vorgesehen, daß plangemäß 30 Mio. € über Tochtergesellschaften, die ihren Sitz auf der Isle of Man haben, an Objektgesellschaften vor Ort fließen. Das Gesamtvolumen dieser Objektgesellschaften, die die Projektentwicklung in den drei Zielländern vornehmen sollen, wird zusätzlich zu 80 % durch Partner kofinanziert: 50 % des Eigenkapitals werden durch lokale Projektpartner, ca. 30 % durch den Investmentmanager Charlemagne beigesteuert. Hierbei lautet an sich die entscheidende Frage: Ist das notwendige Know-how hierfür vorhanden? Die Antwort hierauf läßt sich am Track-record von Charlemagne ablesen: Charlemagne Capital wurde im Jahr 2000 gegründet und verwaltet inzwischen ein Vermögen von 6 Mrd. US-\$, hauptsächlich in Osteuropa und in Emerging-Markets.



Für ihre bisherigen Projekte weist Charlemagne Renditen von 24 % bis zu 61 % p. a. (IRR) aus. In den Zielmärkten Osteuropa sowie Emerging Markets wurden in den letzten acht Monaten Projektentwicklungen sowie Immobilienkäufe mit einem Volumen von über 600 Mio. € umgesetzt und die Hälfte da-

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 0211-6698-0, Telefax 0211-6665 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

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



von bereits wieder mit Gewinn veräußert. Zusammen mit den Initiatoren von Shedlin wurden von Charlemagne in der Vergangenheit bereits zwei Vorgängerprojekte als Private Placements realisiert, unter der Bezeichnung **New European Frontiers 1 (ECPC PLC)** und **New European Frontiers 2 (ECDC PLC)**, die im Prospekt detailliert beschrieben werden. Das Private Placement New European Frontiers 1 investierte in drei Büro-Immobilien in Bukarest/Rumänien, die bereits wieder veräußert wurden, sowie in eine Shopping Mall in Veliko Turnovo/Bulgarien, die aktuell zum Verkauf ansteht. Bei Haltedauern zwischen 15 und 24 Monaten und z. T. Fremdfinanzierungsquoten von 65 % und 70 % wurden hier jeweils Gewinne von 24 %, 55 % und 61 % p. a. erzielt. Bei der zum Verkauf stehenden Mall in Bulgarien geht man derzeit davon aus, daß die Prognose von 25,5 % p. a. Rendite deutlich übertroffen wird.

Im zweiten Private Placement New European Frontiers 2 (ECDC) wurde vornehmlich in Immobilienprojektentwicklung in Bulgarien und Rumänien investiert, u. a. zwei Büro-Immobilien, ein Wohnungsprojekt, zwei Einkaufszentren und ein Gewerbepark. Die prognostizierten Renditen liegen hier bei einer Haltedauer von maximal 42 Monaten zwischen 43 % und 54 % p. a. (IRR). Die drei Ende 2007 im Bau befindlichen Projekte wurden im Auftrag von Charlemagne Capital vom unabhängigen Gutachter **SHM Smith Hodgkinson** vorschriftsmäßig bewertet. Hierbei wurden die avisierten Renditen jeweils eines Wohnprojektes, eines Bürogebäudes sowie eines Einkaufszentrums durch den Gutachter bestätigt. Für den aktuell vorliegenden Publikumsfonds wurde von Charlemagne ebenfalls bereits ein Projekt optioniert, so daß die diesbezüglichen Blind-Pool-Risiken eingeschränkt sind. Es handelt sich hierbei um ein Wohnimmobilienprojekt in der russischen Schwarzmeerstadt Krasnodar, die ca. 710.000 Einwohner zählt und der eine positive wirtschaftliche Entwicklung prognostiziert wird. Weitere sechs potentielle Investitionsprojekte (Projektpipeline) werden im Prospekt ausführlich vorgestellt. Die Managementverträge, die Charlemagne jeweils mit den Tochtergesellschaften des Fonds abschließt, sehen dabei vor, daß der Fonds selbst die Entscheidung über die von Charlemagne vorgeschlagenen Investitionsprojekte fällt.

Für Anleger des Fonds Shedlin New European Frontiers 3 wird eine Zielrendite von 15 % p. a. (IRR) prospektiert. Um diese zu erreichen, muß die erwartete Rendite auf Projektebene bei ca. 30 % p. a. (IRR) liegen. Daß dies durchaus realistisch sein kann, wird daraus deutlich, daß die durchschnittliche Rendite der drei realisierten Projekte sowie die Prognose der sieben in Realisierung befindlichen o. g. Projekte der beiden Vorgängerfonds zwischen 40 % und 50 % (IRR) p. a. liegt. Von allen zehn Projekten liegen lediglich zwei knapp unter der angestrebten Zielrendite von 30 % p. a. (IRR). Liegt die Rendite auf Projektebene bei 20 % p. a., kommen beim Anleger nach Fondskosten, Ergebnisverteilung und Fees noch ca. 11,8 % p. a. an. Werden dagegen durch die Immobilienprojekte 40 % p. a. erwirtschaftet, kann der Anleger mit über 20 % p. a. (IRR) rechnen. Hinsichtlich der steuerlichen Behandlung wird davon ausgegangen, daß der Fonds vermögensverwaltend tätig ist und Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Da laufende Dividenden-Einnahmen konzeptionsmäßig nicht geplant sind und sich Rückflüsse an die Anleger plangemäß lediglich aus der Veräußerung der Beteiligung an den Tochtergesellschaften ergeben, sind diese nach Auffassung der Initiatorin für Anleger u. a. abgeltungsteuerfrei, wenn der Beitritt noch vor dem 01.01.2009 erfolgt. Zu den weiteren Voraussetzungen gehört, daß der Fonds die Tochtergesellschaften noch vor dem 01.01.2009 gründet bzw. erwirbt.

'k-mi'-Fazit: Das vorliegende Angebot richtet sich an mittelfristig orientierte und risikobewußte Anleger. Da der Investmentmanager Charlemagne Capital bislang den Nachweis erbracht hat, daß er sehr erfolgreich tätig ist, gehen wir davon aus, daß auch die Renditepotentiale, die mit den erhöhten Risiken der beabsichtigten Projektentwicklung in Schwellenländern korrelieren, in hohem Maße erschlossen werden können. Das Beteiligungsangebot ist u. E. zur internationalen Risikostreuung geeignet.

Auszug aus 'k-mi' 30/08 vom 25. Juli 2008

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip
kapital-markt intern
GmbH Intern Bank Intern
steuerberater Intern
Ihr Steuerberater
EXCLUSIV (Schweiz)

Augenoptik
Auto
Tasche
Uhren
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Apotheken
Installation
Sanitär
Heizung
DOE
Fachhandel
HARZ
Fachhandel
Büro
Fachhandel
Sport
Fachhandel
Elektronik
Fachhandel
Möbel
Fachhandel
Parfümerie
Kosmetik
Eisenwaren
Garten
Young Fashion
Damen/Herren
Schuh
Fachhandel
Foto
Fachhandel
Telekommunikation
Spielwaren
Modellbau
Basteln
Elektronik
Installation
Badmöbel
Mische
Wolle Stoffe
Handarbeiten
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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