

●● 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 Chinese Property 1. Beteiligung an einer KG, deren Gegenstand "der Erwerb, das Halten und das Verwalten von unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften in China, deren Gesellschaftszweck der Erwerb, die Entwicklung und ggf. Veräußerung von Immobilien ist". Das geplante Investitionsvolumen der Beteiligungsgesellschaft exkl. Agio beträgt 35 Mio. €, maximal 50 Mio. €. Die Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Die Mindestbeteiligung beträgt 15.000 € zzgl. 5 % Agio. Die angestrebte Laufzeit liegt bei 4–5 Jahren.



Beteiligungsgesellschaft: **SHEDLIN Chinese Property 1 GmbH & Co. KG** (Breslauer Str. 396, 90471 Nürnberg). Anbieterin: **SHEDLIN Capital AG** (gleiche Anschrift). Managementpartner: **Charlemagne Capital Limited** (St. Mary's Court, 20 Hill Street, Douglas, Isle of Man).

Unsere Meinung: ● Die Anbieterin **Shedlin Capital AG** ist ein 2007 neu gegründetes Emissionshaus, das seitdem vier geschlossene Fonds – u. a. im Bereich der Immobilienprojektentwicklungen – emittiert hat, so daß entsprechende Erfahrungen vorhanden sind, aber noch keine aussagefähige Leistungsbilanz vorliegen kann ● Der Managementpartner **Charlemagne Capital** wurde im Juni 2000 als Ableger der in Hongkong basierten **Regent Pacific Group Limited** gegründet, ist seit 2006 im AIM-Segment der **Londoner Börse** gelistet und verwaltet aktuell ein Vermögen von ca. 2,4 Mrd. US-\$ für private und institutionelle Investoren, verteilt auf Aktienpublikumsfonds, Hedgefonds, Immobilienaktien, Immobilien-AGs und Spezialfondsmandate. Im Rahmen der bisherigen Zusammenarbeit mit den Initiatoren von Shedlin wurden zwei Private Placements in Immobilienprojektentwicklungen in Osteuropa realisiert, u. a. wurde in 10 Projekte (im Bereich Wohnungen, Büro und Gewerbe) investiert, wobei 3 Projekte mit Renditen gemäß IRR von 24 % bis 61 % verkauft wurden, während sich die weiteren noch im Bestand bzw. in der Realisierung befinden. Innerhalb der siebenköpfigen Charlemagne-Niederlassung in Peking ist der gebürtige Chinese **Kelvin Zhang** für die Investitionsentscheidungen hauptverantwortlich. Dieser arbeitete zuvor als Senior Manager in der Hauptniederlassung der **Industrie- und Commerzbank China (ICBC)** – eine der größten Banken Chinas –, wo er für die Umsetzung vieler Bankenimmobilieninvestitionen für Gesamt-China verantwortlich war, so daß Charlemagne über das notwendige Know-how verfügen dürfte ● Das Anlagekonzept ist fokussiert auf Einkaufszentren, Bürogebäude, Hotels und Wohnimmobilien in Zielregionen, insbesondere in den aufstrebenden Städten Chinas. Bei der vorgesehenen Investition in Form von Joint-Ventures in mindestens vier Projekte soll der jeweilige lokale Entwicklungspartner eine Kapitalbeteiligung in Höhe von 50 % eingehen. Die andere Hälfte des benötigten Eigenkapitals wird unter weiteren institutionellen Anlegern sowie dem Fonds aufgeteilt, so daß gleichgerichtete Interessen der Beteiligten gewährleistet werden sollen. Zur Finanzierung der Projekte werden maximal bis 70 % Fremdkapital aufgenommen. Weitere detaillierte Investitionskriterien bestehen nicht, allerdings übernimmt Charlemagne gemäß des Managementvertrags entsprechende Pflichten wäh-

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; 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, Olaf 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

Kapital-markt intern Kapital-markt in

k-mi'-PC 33/09 S. 2

rend der Projektfindungsphase hinsichtlich Auswahl und Verwaltung von Beteiligungen, wobei der geschäftsführenden Kommanditistin, der **Shedlin Geschäftsführungs GmbH**, die letztendliche Zustimmung zu Investitionsmöglichkeiten obliegt ● Im Prospekt werden vier mögliche Entwicklungsprojekte in den Städten Hefei, Zhanjiang, Wuxi, und Chengdu, die jeweils ca. 4,5 bis 10,5 Mio. Einwohner haben, detailliert beschrieben. In das im Bau befindliche Projekt 'Phoenix' im Zentrum von Wuxi mit Wohn- und Bürogebäuden, Einkaufszentren und einem Hotel ist der Fonds inzwischen investiert, so daß die Blind-Pool-Risiken entsprechend reduziert sind ● Die Investitionsquote liegt mit 86,5 % (inkl. Liquiditätsreserve) der Gesamtinvestition exkl. Agio noch in einem akzeptablen Bereich, ebenso wie die laufenden Kosten, die für die Fondsverwaltung ca. 1,25 % p. a. (zzgl. USt.) des Kommanditkapitals betragen. Charlemagne bekommt eine Management-Fee von 1,95 % p. a. des investierten Kapitals sowie eine Gewinnbeteiligung von 25 % der Erträge der einzelnen Zielinvestments, die eine Rendite von 12 % p. a. (IRR) übersteigen. Ausschüttungen sollen grds. am Ende der Laufzeit stattfinden. Übersteigen die Auszahlungen an Anleger inkl. Frühzeichnerbonus eine Verzinsung von 12 % p. a. (IRR), erhält die geschäftsführende Kommanditistin einen Anteil von 40 % an den darüber hinaus erwirtschafteten Ergebnissen. Positiv ist, daß die Auswirkungen der Vergütungen und Gewinnbeteiligungen in mehreren Renditeszenarien detailliert aufgezeigt werden, so daß nachvollziehbar ist, wie sich die Kostenstruktur genau auf den möglichen Anlageerfolg auswirkt ● Angestrebt wird eine Zielrendite für Anleger von 15 % p. a. vor Steuern, so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind. Der Fonds ist vermögensverwaltend tätig und erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, so daß diese grds. der Abgeltungsteuer unterliegen.

'k-mi'-Fazit: Durch eine überschaubare Laufzeit von bis zu fünf Jahren und eine dezidierte Anlagestrategie mit diversifizierten Immobilieninvestitionen in chinesische Immobilienmärkte mit Entwicklungspotential ist die Beteiligung für chancenorientierte Anleger interessant, die sich der spezifischen Risiken von Projektentwicklungen in Asien bewußt sind.



In Europas größtem Informationsdienstverlag...

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

Augenoptik
 Auto
 Tankstelle
 Waren
 Schmuck
 Unterhaltungs-
 Elektronik
 Apotheke
 Installation
 Sanitär
 Heizung
 DOB
 Fachhandel
 Biere
 Fachhandel
 Sport
 Fachhandel
 Elektro
 Fachhandel
 Möbel
 Fachhandel
 Parfümerie
 Kosmetik
 Eisenwaren
 Garten
 Young Fashion
 Jeans/Sportswear
 Schuh-
 Fachhandel
 Foto-
 Fachhandel
 Tele-
 kommunikation
 Spielwaren
 Modellbau
 Basteln
 Elektro-
 Installation
 BAKA
 Fachhandel
 Wolle Stoffe
 Handarbeiten
 Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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