Shedlin
New European Frontiers 3

Die Shedlin-Gruppe legt ein weiteres gelungenes Fondsangebot vor: eine Investition in Immobilienentwicklungen in Rumänien, Bulgarien und Rußland. Der Partner ist exzellent, die Gesamtanlagesicherheit hoch, die Renditechancen sind überdurchschnittlich.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst

Der Initiator

Die Shedlin Capital AG, Nürnberg, wurde 2007 gegründet. Seit 2005 bietet die Unternehmensgruppe einen offenen Fonds an, das vorliegende Angebot ist der dritte geschlossene Publikumsfonds. Die einzelnen Entscheidungsträger sind nachweislich im Kapitalmarkt erfahren und gut etabliert. Für die fehlende Expertise werden qualifizierte externe Berater eingebunden.

Der Außenauftritt ist professionell und sehr ansprechend.

Schwächen | Noch keine aussagekräftige Leistungsbilanz möglich.
Stärken | Erfahrene Entscheidungsträger, professionelle eingebundene Partner.
Note für Außenauftritt | A.

Der Prospekt

Mit rund 122 Seiten fällt der Prospekt angenehm schlank aus. Die Aufmachung und die Textführung sind gelungen. Inhaltlich wird dem Leser eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten.

Der Markt

Die Osterweiterung Europas bringt große Investmentchancen mit sich. Jahrzehntealte Defizite in der Grundversorgung, Infrastruktur, Wohnen und Umwelt sowie Konsum und Freizeit sind aufzuholen. Dem ständigen Anstieg der Löhne steht eine wachsende Nachfrage nach adäquater Lebensqualität gegenüber. Der aktuelle Wandlungsprozeß bringt hohe Reibungsverluste mit sich, da große Teile der Bevölkerung noch nicht Anteil am wachsenden Wohlstand der einzelnen Länder haben. So co-existiert bspw. in Rußland eine wachsende Gruppe Superreicher neben einer breiten Schicht Armer, die am Existenzminimum leben. Nichtsdestotrotz ergeben sich in einer derartigen Umbruchphase unschätzbare Renditechancen für Investoren, die den Markt sehr gut kennen und entsprechend vernetzt sind. Der Fonds wird sich mittelbar an Immobilienentwicklungen in Rumänien, Bulgarien und Rußland beteiligen. Bei den einzelnen Projekten sind die lokalen Partner immer zu rund 50% eigenbeteiligt. Dies ist eine essentielle Voraussetzung für eine funktionierende Zusammenarbeit. Auf Grund der Umbruchgeschwindigkeit in den einzelnen Zielländern ist es für eine hohe Investitionssicherheit ebenfalls notwendig, möglichst kurzfristig investiert zu sein. Der Fonds plant eine Gesamtlaufzeit von 4 Jahren, die Investitionen vor Ort sollen jeweils

Das Millenium Business Center in Bukarest.

innerhalb von maximal 3 Jahren abgeschlossen und verkauft sein.

Schwächen | Risikoreiche Zielmärkte, die eine exzellente Marktkenntnis unerläßlich machen.

Stärken | Hochattraktive Zielmärkte mit einem exzellenten Renditepotential.

Der Partner

Die britische Investmentfirma Charlemagne Capital Ltd. wurde 1997 gegründet. Das Unternehmen entwickelt und verwaltet Fonds bis dato ausschließlich für institutionelle Investoren. Durch Shedlin Capital wird nun erstmals privaten Investoren Zugang zu den Fonds von Charlemange gewährt. Die Entscheidungsträger können über 20 Jahre Erfahrung im Investitionsgeschäft nachweisen. Einer der Anlageschwerpunkte liegt in Osteuropa, wo das Unternehmen exzellent positioniert ist. Ende 2007 hatte Charlemagne USD 6,5 Mrd. unter Verwaltung, der Unternehmensgewinn lag bei USD 58,8 Mio. Leistungsabhängige Vergütung wurde in Höhe von USD 83,8 Mio. gezahlt (Steigerung von 63 % zum Vorjahr). Da Charlemagne eine Gewinnbeteiligung erst ab einer Schwelle von 12 % Jahresrendite erhält, läßt sich hier sehr gut die Leistung der Gruppe ablesen. Die durchschnittliche Rendite der verwalteten Fonds lag bei über 30 % seit 2000. Charlemagne bindet die lokalen Partner vor Ort sehr eng ein: Diese beteiligen sich in der Regel mit 50 % Eigenkapital am Projekt. Weitere 30 % werden von anderen institutionellen Investoren aufgebracht. Dies stellt für den Fondsanleger eine zusätzliche Absicherung dar, da derartige Investoren das Zielinvestment – ebenso wie Shedlin – vor einer Beteiligung dezidiert gegenprüfen. Beim vorliegenden Konzept erhält Charlemagne als Investmentberater eine Erfolgsbeteiligung ab einer Gewinnschwelle von 12 % p. a. Shedlin Capital und Charlemagne haben zusammen bereits zwei Vorgängerfonds als Privatplazierungen aufgelegt. Damit kann die Zusammenarbeit als etabliert gelten.

Stärken | Sehr erfahrener und etablierter Partner, der durch enges Einbinden der lokalen Partner für eine hohe Gesamtanlagesicherheit sorgt.

Das Konzept

Der Fonds wird mittelbar diversifiziert in Objektentwicklungen in Rumänien, Bulgarien und Rußland investieren. Die Renditechancen sind exzellent. Ein Zielinvestment in Rußland (Wohnprojekt in Krasnodar) ist bereits ausgewählt, was das Blind-Pool-Risiko einschränkt. Grundsätzlich sehe ich beim vorliegenden Konzept ohnehin kein Blind-Pool-Risiko gegeben: Der Bedarf an den geplanten Projekten ist derart groß, daß die Realisierung des Fondsziels nur durch das Fondsvolumen begrenzt wird. Durch die Diversifikation auf drei Zielmärkte und unterschiedliche Objektklassen, das enge Einbinden der lokalen Partner und die Expertise des nachrangig und erfolgsabhängig entlohnten Investmentmanagers fällt das Gesamtanlagerisiko sehr moderat aus. Bei einer geplanten Laufzeit von 4 Jahren soll der Anleger kumuliert eine Rendite von über 15 % p. a. erhalten. Dabei erhält er eine Vorzugsausschüttung von 12 % p. a., darüber hinausgehende Rückflüsse werden aufgeteilt. Die Investitionsquote fällt mit 81,64 % (incl. Agio) vertretbar aus, die Weichkosten liegen bei guten 16,18 %. Positiv ist unter anderem, daß der Gewinnvorab für den Initiator erst nach Verkauf der Zielinvestments entnommen werden soll. Für die hohe Zielrendite sorgen die hochattraktiven Zielmärkte sowie die Partnerqualität. Initiator und externe Partner verdienen über die laufenden Kosten nachrangig am Verkauf des Projekts.

Stärken | Risikodiversifikation durch drei Zielmärkte, verschiedene Objektklassen und ein enges Einbinden der lokalen Partner. Sehr hohe Gesamtanlagesicherheit. Sehr erfahrene internationale Partner. Vorzugsstellung des Anlegers. Hohe Zielrendite.

Summa summarum

halte ich das Angebot „New European Frontiers 3“ des Initiators Shedlin Capital AG, Nürnberg, für hervorragend. Der erlebte Außenauftritt verdient ein A. Die hochattraktiven Zielmärkte werden durch einen sehr erfahrenen Investmentmanager erschlossen. Trotz eines sehr überschaubaren Anlagerisikos sollte der Anleger bei einer sehr kurzen Laufzeit eine weit überdurchschnittliche Rendite erhalten. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „hervorragend“ (1+) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	Immobilienprojekte in Rumänien, Bulgarien und Rußland
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Kapitalvermögen
Mindestzeichnungssumme	€ 15.000 zzgl. 5 % Agio
Fondslaufzeit	geplant 4 Jahre, erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2012 möglich
Emissionskapital	€ 35 Mio., max. € 50 Mio. zzgl. Agio
Mindestkapital	€ 400.000
Fremdkapital	nein
Rendite	geplant über 15 % p. a.
Ergebnisverteilung	2,05 % Ergebnisvorab an Gründungsgesellschafter (fließt erst nach Veräußerung des Investments), dann 12 % Vorzugsausschüttung an Anleger, Rest wird 60:40 verteilt auf Anleger und Shedlin
Weichkosten	16,18 % incl. Agio
Investitionsquote	81,64 % incl. Agio
Liquiditätsreserve	€ 450.000
Investmentmanager	Charlemagne Capital
Plazierungsgarant	nein
Treuhandkommanditistin	Konzerntochter
Alleinstellungsmerkmale	Diversifizierte Investition in Immobilienprojektentwicklungen in Rumänien, Bulgarien und Rußland. Sehr hohe Eigenbeteiligung der lokalen Partner. Hohe Gewinnschwelle für Initiator- und Managementbeteiligung.