Shedlin Chinese Property 1

Der Zielmarkt China ist für deutsche Anleger noch ungewohnt. Beim neuen Fonds der Shedlin-Gruppe werden die bekannten Risiken aus dem Zielmarkt durch den exzellenten Marktzugang des etablierten Partners weitgehend ausgehebelt. Die Gesamtanlagesicherheit ist hoch, die Renditechancen sind, parallel zu einer kurzen geplanten Laufzeit sehr gut.

Von **Philip Nerb**,
MFC, Analyst

Der Initiator

Die Shedlin Capital AG, Nürnberg, wurde 2007 gegründet. Das vorliegende Angebot ist der vierte 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 111 Seiten fällt der Prospekt angenehm schlank aus. Die Markterläuterungen sind exzellent. Die Aufmachung und die Textführung sind gelungen. Inhaltlich wird dem Leser eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten.

Der Markt

China als potentieller Investitionsstandort läßt einerseits die Herzen höher schlagen. Andererseits hat sich bis dato nach eingehender Prüfung bis auf eine Ausnahme kein Initiator auf diesen Markt vorgewagt. Die Schwierigkeiten liegen vor allem im Marktzugang, da der lokale Markt für Ausländer sehr intransparent ist. Dazu kommt eine Jurisdiktion, die nach europäischem Empfinden oftmals schlecht planbar ist. Auf der anderen Seite sprechen die Wachstumschancen in allen Bereichen sehr für den Makrostandort. Das Bevölkerungswachstum und die hohe vorhandene Liquidität legen eine Investition im Immobilienbereich nahe. Der Wohnungsverkauf ist landesweit innerhalb der letzten 3 Jahre um über 30 % gestiegen. Die Basis hierfür ist, wie bei allen Schwellenländern, ein steigender Wohlstand der Bürgerschicht. Ablesen läßt sich der neue Wohlstand unter anderem am sich verändernden Konsumverhalten: Der Konsum zur Befriedigung von Grundbedürfnissen wie Ernährung und Kleidung geht zurück, im Gegenzug steigen die Ausgaben für Verkehr, Telekommunikation und Eigenheime. Der Einzelhandelsumsatz für Konsumgüter liegt aktuell bei über 15 % p. a. Ähnlich wie in Indien gilt ein Privatauto heute als teures, aber erschwingliches Luxusgut für die gut verdienende Mittelschicht. Das boomende Wirtschaftswachstum Chinas macht das Land auch für ausländische Investoren seit Jahren hochinteressant – wenn ein guter Marktzugang vorhanden ist. Der Fonds wird sich mittelbar an Immobilienentwicklungen in voraussichtlich vier unterschiedlichen Regionen und Städten Chinas 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 o. g. Standortnachteile ist für eine hohe Investitionssicherheit eine möglichst kurze Investitionsdauer notwendig. Der Fonds plant eine Gesamtlaufzeit von 4 Jahren, die Beteiligungen an den Objektgesellschaften werden je nach Projektdauer etwa 4 Jahre bestehen.

Schwächen | Risikoreicher Zielmarkt, der eine exzellente Marktkenntnis erfordert.

Stärken | Hochattraktiver Zielmarkt mit einem exzellenten Renditepotential.

Der Partner

Die britische Investmentfirma Charlemagne Capital Ltd. wurde 1997 gegründet. Das Unternehmen entwickelt und verwaltet

China als potentieller Investitionsstandort läßt einerseits die Herzen höher schlagen. Andererseits hat sich bis dato nach eingehender Prüfung bis auf eine Ausnahme kein Initiator auf diesen Markt vorgewagt.

Der Fonds wird mittelbar diversifiziert in 4 Regionen / Städten in China investieren. Die Renditechancen sind exzellent.

Fonds bis dato ausschließlich für institutionelle Investoren. Charlemagne zählt zu den renommiertesten Projektentwicklern in den Schwellenländern. Die Entscheidungsträger können über 20 Jahre Erfahrung im Investitionsgeschäft nachweisen. 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). Die durchschnittliche Rendite der verwalteten Fonds lag bei weit über 30 % seit 2000. Charlemagne kann auch für den chinesischen Markt einen exzellenten Marktzugang nachweisen, die Mitarbeiter vor Ort sind seit Jahren etabliert und verfügen über sehr gute Netzwerke. Die lokalen Projektpartner vor Ort werden sehr eng eingebunden – sie beteiligen sich in der Regel mit 50 % Eigenkapital. Weitere 30 % bringen andere institutionelle Investoren auf. Die vor einer Beteiligung stattfindende Prüfung durch den institutionellen Investor stellt für den privaten Fondsanleger eine zusätzliche Absicherung dar. Beim vorliegenden Konzept erhält Charlemagne als Investmentberater eine Erfolgsbeteiligung ab einer Gewinnschwelle von 12 % p. a. Shedlin Capital und Charlemagne haben zusammen bereits 4 Vorgängerfonds 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

Immobilieninvestitionen in wachstumsstarken Regionen Chinas; mittelbare Beteiligung über einen etablierten Partner mit exzellentem Marktzugang; Projektentwicklungen, die nach Fertigstellung veräußert werden. Der Fonds wird mittelbar diversifiziert in 4 Regionen / Städten in China investieren. Die Renditechancen sind exzellent. Die im Prospekt dargestellten Projekte befinden sich derzeit im Due-diligence-Verfahren und sind durch Charlemagne Capital optioniert. Über die lokalen Partner sind die Grundstücke bereits gesichert. Durch die Diversifikation auf 4 Regionen und die unterschiedlichen Objektklassen Wohnen, Einkaufszentrum und Büroflächen, das enge Einbinden der lokalen Partner und die Expertise des nachrangig und erfolgsabhängig entlohnten Investmentmanagers fällt das Gesamtanlagerisiko sehr moderat aus. Das einzige nennenswerte Risiko sehe ich in der wenig planbaren Jurisdiktion Chinas gegeben. 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 ist mit 85,71 % (incl. Agio) akzeptabel. Die Weichkosten liegen bei guten 17,7 %. 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 hinaus nachrangig am Verkauf des Projekts.

Schwächen | Die Jurisdiktion in China ist für ausländische Anleger schlecht planbar.

Stärken | Sehr attraktiver Zielmarkt. Risikodiversifikation durch 4 Zielregionen, verschiedene Objektklassen und ein enges Einbinden der lokalen Partner. Zielinvestments sind bereits optioniert. Sehr hohe Gesamtanlagesicherheit. Sehr erfahrene internationale Partner. Vorzugsstellung des Anlegers. Hohe Zielrendite.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Chinese Property 1" des Initiators Shedlin Capital AG, Nürnberg, für ausgezeichnet. Der erlebte Außenauftritt verdient ein A. Die hochattraktiven Zielmärkte werden durch einen sehr erfahrenen Investmentmanager erschlossen. Dem erhöhten Anlagerisiko aufgrund des Zielmarkts China steht meines Erachtens eine adäquate Zielrendite gegenüber. In meinen Augen hat das Angebot eine Bewertung mit „ausgezeichnet" (1) verdient. ■

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	Immobilienprojektentwicklungen und Verkauf in China
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Kapitalvermögen
Mindestzeichnungssumme	€ 15.000 zzgl. 5 % Agio
Fondslaufzeit	geplant 4 Jahre, erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31. 12. 2013 möglich
Emissionskapital	€ 35 Mio., max. € 50 Mio. zzgl. Agio
Mindestkapital	ohne
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	17,7 % incl. Agio
Investitionsquote	85,71 % incl. Agio
Liquiditätsreserve	€ 275.000
Investmentmanager	Charlemagne Capital
Plazierungsgarant	nein
Treuhandkommanditistin	Konzerntochter
Alleinstellungsmerkmale	Diversifizierte Investition in Immobilienprojektentwicklungen in China. Sehr hohe Eigenbeteiligung der lokalen Partner. Hohe Gewinnschwelle für Initiator- und Managementbeteiligung.