

# Invest-Report

UNABHÄNGIGE BEWERTUNG VON KAPITALANLAGEN

Beurteilung eines geschlossenen Fonds

6. August 2008

## INDIEN FONDS II

### Das Beteiligungsangebot

#### **Initiatoren:**

SachsenFonds GmbH (SachsenFonds), Haar b. München, und Deutsche Fonds Holding AG (DFH), Stuttgart.

#### **Beteiligung:**

Anleger beteiligen sich über einen Treuhänder oder als Direktkommanditisten an einer deutschen Fondsgesellschaft. Diese investiert in fünf Gesellschaften mit Sitz im Staat Mauritius, die jeweils Beteiligungen an indischen Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaften halten. Bei Prospekterstellung hat sich der Fonds bereits mit 71,1 Millionen Euro an den Gesellschaften beteiligt.

#### **Mindesteinlage:**

10.000 Euro plus fünf Prozent Agio.

#### **Investitionsobjekte:**

Der Fonds beteiligt sich mittelbar mit rund sieben bis 29 Prozent an fünf Projektentwicklungen. Bei den planmäßig zwischen 2010 und 2013 fertig zu stellenden Objekten handelt es sich um 1.) ein IT-Zentrum in der Nähe von Delhi mit 727.000 qm Büro-, Handels-, Wohn- und Hotelfläche, 2.) einen IT-Park in der Nähe von Delhi mit 454.000 qm Bürofläche, 3.) ein gemischt genutztes Objekt nahe Hyderabad mit 165.000 qm Büro-, Handels- und Wohnfläche, 4.) sechs Bürohäuser in Mumbai mit einer Gesamtfläche von 85.000 qm und 5.) um eine Wohnanlage in Mumbai mit 55.000 qm Wohnfläche (31.000 qm zur kostenlosen Übertragung an die derzeitigen Bewohner, 24.000 qm zur freien Veräußerung) und 1.000 qm Ladenfläche.

#### **Projektpartner:**

Das Investment-Management erfolgt durch ein Gemeinschaftsunternehmen der SachsenFonds-Gruppe und der Trikona Advisers Ltd, Cayman Islands.

#### **Finanzierung:**

Das Fondsvolumen beträgt (inkl. Agio) 102,9 Millionen Euro. Die Finanzierung erfolgt aus 98 Millionen Euro Kommanditkapital und 4,9 Millionen Euro Agio. Die Zeichnungsfrist endet planmäßig spätestens Mitte 2009. Die Vollplatzierung ist durch Platzierungsgarantien der Initiatoren abgesichert (60 Prozent SachsenFonds, 40 Prozent DFH). Auf Ebene der indischen Projektentwicklungen erfolgt die Finanzierung teilweise aus Fremdkapital.

#### **Investition:**

80,1 Prozent des Gesamtaufwandes inkl. Agio entfallen auf die Beteiligungen an den mauritischen Gesellschaften, 1,1 Prozent sollen als Liquiditätsreserve gehalten werden. 0,9 Prozent entfallen auf rechtliche und steuerliche Gutachten etc., 3,3 Prozent auf Finanzierungskosten (Eigenkapital-Vorfinanzierung). Die fondsbedingten Kosten inkl. Agio für Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption, Platzierungsgarantien etc. belaufen sich zusammen auf 14,6 Prozent des Gesamtaufwandes.

#### **Laufzeit und Kündigung:**

Der Fonds endet am 31. Dezember 2016. Sofern die indischen Projektgesellschaften zu diesem Zeitpunkt noch bestehen sollten, verlängert sich die Laufzeit der Fondsgesellschaft um drei Monate über das Ende der letzten indischen Projektgesellschaft hinaus. Eine Kündigung durch Anleger ist erstmals per Ende 2016 möglich.

#### **Ergebnisprognose:**

In der Prognoserechnung wird von einer sukzessiven Veräußerung der Anteile an den mauritischen Gesellschaften bis Ende 2013 ausgegangen. Rückflüsse werden ab 2010 erwartet. Bis Ende 2013 sind Gesamtausschüttungen von ca. 150,5 Prozent der Nomineleinlage geplant.

#### **Steuerliche Konstellation:**

Planmäßig erhalten Anleger steuerfreie Veräußerungsgewinne.

#### **Sonstiges:**

Es erfolgt keine externe Mittelverwendungskontrolle. Die beiden Treuhandkommanditisten sind mit den Initiatoren verflochten.

#### **Zielgruppe:**

Anleger, die keine fest kalkulierbaren Rückflüsse erwarten und an der dynamischen Entwicklung Indiens partizipieren möchten. Das Angebot eignet sich nur als Beimischung eines bereits diversifizierten persönlichen Anlageportfolios.

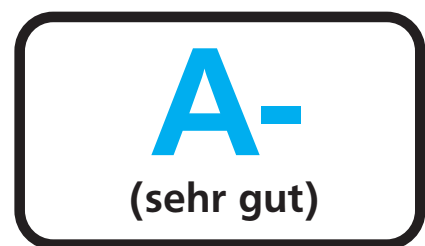
#### **Der Anbieter:**

**SachsenFonds GmbH**  
**Hans-Stießberger-Straße 2a**  
**85540 Haar b. München**  
**Telefon: 0 89 / 4 56 66 - 0**  
**Telefax: 0 89 / 4 56 66 - 2 99**  
**E-Mail: info@sachsenfonds.com**  
**Internet: www.sachsenfonds.com**

### Zusammenfassendes Ergebnis

SachsenFonds und DFH sind zwei führende deutsche Anbieter geschlossener Fonds mit überzeugenden Leistungsbilanzen. Das vorliegende Beteiligungsangebot ist der zweite gemeinsam initiierte IndienFonds. Die Investitionen erfolgen in fünf Immobilien-Projektentwicklungen mit verschiedenen Nutzungsarten in drei indischen Ballungsgebieten. Regionales Spezial-Know-how wird durch erfahrene Projektpartner eingebracht. Die Bereitstellung des gesamten Kommanditkapitals ist durch Platzierungsgarantien abgesichert. Durch nachrangige Erfolgsbeteiligungen für das Fonds- und das Investment-Management bei Erreichen von Mindest-Ergebnissen bestehen kongruente Interessen zwischen den Anlegern und ihren Partnern. Die Beteiligung enthält erhöhte unternehmerische Chancen und Risiken, die Perspektiven der indischen Immobilienmärkte erscheinen jedoch hervorragend.

### Gesamturteil:



#### Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

## Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

**Initiator und Projektpartner:** Gemeinsames Angebot von zwei sehr erfahrenen Initiatoren mit überzeugenden Leistungsbilanzen und großem Immobilien-Know-how. Erfolgreiche Platzierung des Vorläuferfonds (aber noch keine Erfolgsnachweise). Einbindung von kompetenten und regional vernetzten Partnern.

**Investition und Finanzierung:** Investition in fünf erfolgversprechende Projektentwicklungen in drei indischen Metropolregionen. Platzierungsgarantien für gesamtes Kommanditkapital. Fremdkapital auf Projektebene. Höhere Investitionsquote wünschenswert (liegt aber im marktüblichen Bereich der Indienfonds).

**Erfolgsperspektiven:** Erhöhte unternehmerische Chancen und Risiken durch Projektentwicklungen in einem Schwellenland (aber günstige Perspektiven durch Investition in Region mit herausragendem Entwicklungspotenzial). Risiken auf mehreren Ebenen gestreut. Steueroptimiertes Konzept.

**Sonstiges:** Sehr komplexe rechtliche Struktur. Verflechtung Initiatoren/Treuhänder und fehlende externe Mittelverwendungskontrolle erfordert Vertrauensvorschuss (erscheint aber vertretbar). Fonds verfügt über "Put-Optionen" bezüglich der Anteile an den mauritischen Gesellschaften. Leistungsanreiz für Projektpartner.

**Mögliche Risikofaktoren:** Währungsrisiko, da die Investitionen in Rupien erfolgen. Risiko eines fremden Rechtskreises. Politische Risiken. Grundsätzliches Risiko der Anerkennung der steuerlichen Konstruktion. Fertigstellungsrisiken. Finanzierungs- und Zinsrisiken (auf Ebene der Projektentwicklungen).

### Kooperation von zwei erfolgreichen Emissionshäusern:

Das Angebot wurde - wie auch bereits der Indien-Vorläuferfonds - gemeinsam von SachsenFonds und DFH konzipiert. Sachsenfonds wurde 1999 gegründet und ist ein Unternehmen der langjährig erfahrenen KanAm-Unternehmensgruppe. Bislang hat SachsenFonds 46 geschlossene Fonds mit einem Investitionsvolumen von ca. 3,3 Milliarden Euro aufgelegt. Mehr als die Hälfte der Fonds investierte in deutsche und internationale Immobilien, die weiteren Fonds in Flugzeuge, Windkraftanlagen etc. Die Leistungsbilanz dokumentiert - trotz einiger Abweichungen - insgesamt überzeugende Ergebnisse. Dies gilt insbesondere im Bereich der Immobilienfonds. DFH ist ein (mittelbar) von der börsennotierten Deutsche Immobilien Holding AG und der Sparkasse Bremen AG gehaltenes Unternehmen und hat von 1993 bis Mitte 2008 insgesamt 85 Großprojekte mit einem Transaktionsvolumen von ca. zwölf Milliarden Euro realisiert. Von den 50 als Publikumsfonds aufgelegten geschlossenen Fonds investierten 14 in deutsche und internationale Immobilien. Die Leistungsbilanzergebnisse fallen insgesamt ebenfalls positiv aus. Für den im Frühjahr 2008 von beiden Anbietern aufgelegten Vorläuferfonds liegen noch keine Ergebnisse vor. Die Anlegerresonanz war jedoch so groß, dass der Fonds (Eigenkapital: 54,3 Millionen Euro) innerhalb weniger Wochen vollständig platziert werden konnte.

### Einbindung kompetenter Projektpartner:

Das Investment-Management erfolgt durch die SachsenFonds-Gruppe und die Trikona Advisers Ltd. Diese ist ein führender Fondsmanager für Investitionen in indische Projektentwicklungen und hat bereits Investitionen mehrerer renommierter institutioneller Investoren begleitet. Die Gesellschaft verfügt über ein kompetentes Managementteam und eine gute regionale Vernetzung. Weitere Partner sind erfahrene regionale Projektentwicklungsgesellschaften.

### Investition in fünf erfolgversprechende Immobilienprojekte:

Anders als Dachfonds - bei denen es sich üblicherweise um "Blind Pools" handelt - investiert der Fonds in fünf bereits definierte Projekte. Die Propektangaben lassen auf erfolgversprechende Bauvorhaben schließen. Dies wird auch durch Ausführungen in den von einer Tochtergesellschaft des renommierten Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle erstellten Gutachten zu den Projekten untermauert. Durch fünf Objekte mit verschiedenen Nutzungsarten in drei Ballungsgebieten besteht eine Risikostreuung auf mehreren Ebenen (die allerdings geringer ausfällt als bei Dachfonds-Konzepten). Bei drei von den fünf Immobilienprojekten fungiert der Vorläuferfonds als Co-Investor.

### Günstige Marktperspektiven:

Indien verfügt u. a. auf Grund seiner dynamischen wirtschaftlichen Ent-

wicklung und des anhaltenden Bevölkerungswachstums bei günstiger demographischer Struktur über gute Perspektiven für alle urbanen Immobiliensegmente. Vor diesem Hintergrund sind die Markt-Intransparenz und die grundsätzlich höhere Volatilität eines Entwicklungsmarktes vertretbar.

### Abgesicherte Finanzierung:

Das Erreichen des geplanten Fondskapitals ist durch die Platzierungsgarantien der Initiatoren abgesichert. Angesichts der Platzierungsstärke der beiden Anbieter ist eine Inanspruchnahme der Garantien jedoch nicht zu erwarten. Bezüglich der auf Projektebene erfolgenden Fremdkapitalaufnahme bestehen die üblichen Finanzierungs- und Zinsrisiken.

### Nachrangige Erfolgsbeteiligungen:

Anleger erhalten bevorrechtigt eine Rückzahlung ihrer Nomineleinlage und eine Verzinsung der gebundenen Einlage von 10,0 Prozent p. a. ("IRR"-Methode, nicht vergleichbar mit der Verzinsung von Kapitalanlagen mit konstanter Kapitalbindung). Darüber hinausgehende Überschüsse werden im Verhältnis 85:15 zwischen den Anlegern und dem Komplementär bzw. den geschäftsführenden Kommanditisten des Fonds aufgeteilt. Erfolgsbeteiligungen gelten auch für das Investment-Management und (üblicherweise) für die lokalen Projektentwickler. Diese Regelungen stellen einen entsprechenden Leistungsanreiz für die Projektpartner dar.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH  
Flottbeker Drift 30  
22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: [info@invest-report.de](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://www.invest-report.de)

### Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.