

●● 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:**

Indien Fonds II. Beteiligung an einer KG, deren Unternehmensgegenstand der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Verwertung von anteiligen Beteiligungen an fünf Gesellschaften in Mauritius ist, die jeweils Beteiligungen an indischen Projektgesellschaften halten, deren Gegenstand die Entwicklung von Immobilien in Indien ist. Diese Projektentwicklungen sind ++ das IT-Zentrum Tech Oasis in Greater Noida bei Delhi (25%iger Anteil an 514.000 qm Büro, ca. 93.000 qm Handelsflächen, ca. 100.000 qm Wohnungen sowie ein Hotel mit rd. 20.000 qm auf einem 380.000 qm großen Grundstück) ++ der IT-Park Luxor Cyber City in Gurgaon bei Delhi (7%iger Anteil an ca. 454.000 qm Büroflächen auf einem 125.000 qm großen Grundstück) ++ das Projekt Manjeera (29%iger Anteil an 77.000 qm Büroflächen, 62.000 Handelsflächen und 26.000 qm Wohnflächen, die auf zwei 12.650 qm großen bzw. 28.500 qm großen Grundstücken errichtet werden) in Hyderabad ++ der Bürokomplex Tata Colony (14%iger Anteil an sechs Bürohäusern mit ca. 85.000 qm Fläche auf einem 18.000 qm großen Grundstück) in Mumbai und ++ die Wohnbauprojektentwicklung MIG Bandra (27%iger Anteil an einer Wohnanlage mit 55.000 qm Wohnfläche, wovon ca. 31.000 qm den derzeitigen Bewohnern kostenlos übertragen werden und rd. 24.000 qm frei veräußerbar sind, auf einem 17.900 qm großen Grundstück) in Mumbai. Das in voller Höhe durch Eigenmittel zu finanzierende Investitionsvolumen beläuft sich auf 102,9 Mio. € (inkl. Agio). Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **Immobilien Development Indien II GmbH & Co. KG** (Hans-Stießberger-Str. 2a, 85540 Haar). Initiatoren, Prospektherausgeber, Finanzierungs- und Eigenkapitalvermittler sowie Plazierungsgaranten: **SachsenFonds GmbH** (gleiche Anschrift) und **Deutsche Fonds Holding AG** (Kriegsbergstr. 13, 70174 Stuttgart).

Unsere Meinung: ● Die zur KanAm-Gruppe gehörende SachsenFonds hat bisher 46 Fonds mit ca. 3,3 Mrd. € Investitionsvolumen aufgelegt. Die Deutsche Fonds Holding hat bislang 85 Großprojekte mit ca. 12 Mrd. € Transaktionsvolumen realisiert. Somit ist das erforderliche Know-how vorhanden. Die Realisierung vor Ort erfolgt mit renommierten Projektentwicklungsgesellschaften, Co-Investoren und der **Trikona Trinity Capital-Gruppe**, wobei die Realisierung bei drei Objekten zusammen mit dem Vorgänger-Fonds erfolgt ● Durch die Investition in fünf Projektgesellschaften an unterschiedlichen Standorten und mit verschiedenen Nutzungsarten erfolgt eine breite Risikostreuung. Die Projektstandorte liegen in wirtschaftlich starken Ballungsgebieten und dort in zukunftsfrächtigen Lagen, so daß die Standortwahl vernünftig und entsprechend chancenreich ist ● Zu jedem einzelnen Projekt wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Hierzu heißt es im Prospekt: "Die Jones Lang LaSalle Meghraj Property Consultants Private Ltd. wurde damit beauftragt, die der Projektkalkulation des Projektes zugrundeliegenden Annahmen anhand der aktuellen Marktsituation zu überprüfen und zu verifizieren." Zu den einzelnen Projekten sind dann vier bzw. fünf Punkte aus dem jeweiligen Gutachten zitiert, die die Qualität der Standorte belegen. Zum Sinn und Zweck der Gutachten, nämlich der Überprüfung der Projektkalkulation (realistische Projektkosten und Einnahmen-Erwartungen) werden jedoch keine Auszüge aus den Gutachten zitiert ● Der Prospekt enthält Angaben, wann die jeweiligen Projekte abgeschlossen sein sollen. Wir vermissen im Prospekt jedoch weiterführende Informationen zu den einzelnen Projekten wie z. B. zur eigentumsrechtlichen Situation bei den Grundstücken, zum Stand der Baugenehmigungsverfahren, zum geplanten Baubeginn oder zur vorgesehenen Bauqualität ● Die Fondsgesellschaft ist vermögensverwaltend tätig, wobei die Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen. Die Erträge aus den Projektentwicklungen werden in Indien auf Ebene der Projektgesellschaften besteuert. Da das DBA zwischen Indien und Mauritius neu verhandelt wird, sind evtl. neue Abkommensregelungen künftig möglich ● Gemäß "Prognoserechnung" wird davon ausgegangen, daß die Anleger bereits nach drei Jahren ihr investiertes Kapital zurückerhalten haben und insgesamt bei einer Fondslaufzeit von rd. fünf Jahren und drei Monaten Gesamtausschüttungen von ca. 150 % des eingesetzten Kapitals (ohne Agio) erfolgen. Diese Ausschüttungen führen zu einer attraktiven IRR-Renditekennziffer von ca. 13,5 % p. a., so daß entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind.

'k-mi'-Fazit: Klassische unternehmerische Beteiligung im Bereich Projektentwicklungen im aufstrebenden indischen Markt, die zur Beimischung und breiteren Risikostreuung geeignet ist.



kapital-markt-intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantwortl. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Thorsten Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diehl, 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 0211-666583, 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; Justiziar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vertriebsfähigkeit 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