

Willkommen im Club ...

„Der frühe Vogel fängt den Wurm.“

Als Erster auf den Markt zu kommen, ist der Traum eines jeden Unternehmers. Das gilt aber nur, wenn der Markt auch hält, was er verspricht, und der Unternehmer entsprechend Ahnung und Erfahrung hat. Emittenten geschlossener Fonds sind mit ihren Anlagekonzepten meist schneller auf den Märkten als die institutionellen Marktpartner. Deshalb macht es Sinn, sich frühzeitig mit den Anlagevorschlägen neuer Macher und neuer Märkte zu beschäftigen.

Indien

Zum Umfeld

Keine Frage, das Land hat aus Anlegersicht seine Zukunft noch vor sich. Anleger, die den Vorschlägen der Initiatoren folgen wollen, sind Pioniere. Ergebnisse mit geschlossenen Fonds, die dort investieren, liegen noch nicht vor. Das Investitionsziel Immobilien ist sicherlich attraktiv, besonders in Indien in seiner frühen Phase der Immobilienmärkte, später werden sicher in verstärkter Zahl internationale Player dazu kommen. Die Prospekt Darstellungen erscheinen aber doch sehr euphorisch, allerdings sind Pionier-Gewinne in der Höhe auch nicht ausgeschlossen. Risikoreich ist Indien allemal. Nichts für Sicherheitsfanatiker.

Zu den Fonds

Gleich zwei Initiatoren legen erstmals Fonds für indische Immobilieninvestitionen auf. Die 2004 gegründete **Trend Capital AG** hat bislang je zwei Auslandsimmobilien- (Dubai/Qatar) und zwei Solarenergie-Fonds emittiert. Ab 10.000 Euro plus 5 % Agio können sich Anleger nun an ihrer **Trend Capital GmbH & Co. Indien I KG** beteiligen, die bei einem angestrebten Kommanditkapital von 85 Mio. Euro (min. 5 Mio., max. 150 Mio. Euro) in ein gestreutes Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturprojekten investieren soll.

Bei einer geplanten Laufzeit von lediglich rund vier Jahren werden Ergebnisse von 18 bis 22 % der Nominalanlage p. a. für die Anleger prognostiziert.

Sehr mutig startet die Aalener **Vision SF GmbH** Ende 2008 mit dem Vertrieb der **SF Indien Hotel I GmbH & Co. KG**, an der Anleger sich mit Einlagen ab 50.000 Euro (plus 5 % Agio) beteiligen können. Das vorgesehene Fonds-Kommanditkapital beträgt 9 Mio. Euro plus Agio. Zusammen mit dem Eigenkapital weiterer Investoren und unter Einbezug von Fremdkapital werden planmäßig gut 29 Mio. Euro in ein Hotelprojekt in Bangalore investiert.

Weinfonds

Zum Umfeld

Intelligente Beteiligungen in die Weinindustrie, wie sie **Stanley W. Bronisz Anlagen** mit seinem „Grapevault“ Weinfonds vorschlägt, gibt es in Großbritannien, USA und Australien längst. Bei uns noch nicht. Zwar gab es in der Vergangenheit immer wieder Spekulationsfonds, die in Wein investierten. Positive Performance-Reports dieser Investments sind mir allerdings nicht bekannt. Die Weinliteratur ist voll mit Geschichten über Preis- und Gewinnexplosionen von guten Jahrgängen – überall auf der Welt. Es kommt auf den Entscheider an. Ich habe Bronisz befragt, wer die Entscheidungen trifft. Seine Antworten



haben überzeugt. Anleger sollten sich die handelnden Personen genau ansehen und nur investieren, wenn sie von Bronisz' Profis, die die Arbeit tun, überzeugt sind.

Zum Fonds

Mit dem **Grapevault Wine Fund No. 1** legt die Oberhachinger Grapevault **Wine Investments GmbH** erstmals einen geschlossenen Fonds auf. Das Konzept zeichnet sich dadurch aus, dass die Investitionen – anders als bei konventionellen (oftmals wenig erfolgreich verlaufenen) Weinfonds – nicht ausschließlich in Weine erfolgen. Vielmehr ist vorgesehen, dass zu rund 70 % in Rebflächen und Weingüter, zu rund 20 % in den Weinhandel und zu rund 10 % in neue Projekte („Company Development“) investiert werden soll. Eine Beteiligung ist ab 20.000 Euro (plus 5 % Agio) möglich, das geplante Gesamtvolumen des Fonds beträgt 20 Mio. Euro. Der Fonds läuft auf unbestimmte Zeit. Die jährlichen Ausschüttungen an die Anleger werden zwischen 1,0 % (2010) und 18,4 % (2017) der jeweiligen Nominalanlage kalkuliert. Neben den innovativen Aspekten stellt auch der Emissionsprospekt ein Novum dar: Mit einem mehr als 300 Seiten starken Werk legt der Initiator den vermutlich umfangreichsten Prospekt eines geschlossenen Publikumsfonds vor, der jemals in Deutschland veröffent-



Stanley W. Bronisz
Grapevauld Weinfonds

komplexen Materie dürfte der zeitliche Aufwand für das Studium der Masse an Informationen allerdings den von der Mehrzahl der potenziellen Anlageinteressenten hierfür vorgesehenen Rahmen deutlich sprengen.

Stanley Bronisz, (zuvor u. a. in leitenden Positionen für die renommierten Investmentfonds-Gesellschaften Fidelity und Pioneer tätig) nennt als Ziel „die Solidität einer Immobilienanlage mit den Chancen einer innovativen Unternehmensbeteiligung in einer ertragsstarken Branche zu kombinieren“. Geplant sei, in Weingüter zu investieren, die durch Optimierung das Potenzial haben, in das Premium-Weinsegment vorzustoßen. In diesem Segment bestünden auch nach anhaltenden Preissteigerungen in der Vergangenheit weiterhin sehr günstige Marktperspektiven. Laut Bronisz ist nach Platzierung des Erstlingswerkes eine Fortsetzung der Produktreihe geplant.

Japan

Zum Umfeld

Japan ist seit Jahrzehnten von den Ups und Downs der Immobilienpreise an Top-Standorten gezeichnet. Anleger, die sich für Japan interessieren, sollten sich diese Index-Kurven genau ansehen und – mit Hilfe von MPC – versuchen herauszufinden, an welchem Punkt der japanische Markt derzeit wirklich angekommen ist. Zuletzt deutete vieles auf eine Aufwärtstendenz im Einzelhandelssektor. Andererseits ist die Finanzkrise auch in Japan noch nicht vorbei. Das muss allerdings nicht unbedingt eine negative Feststellung sein.

Zum Fonds

Als erster Anbieter versucht sich Marktführer **MPC-Capital-Gruppe** an japanischen Immobilieninvestitionen. Anleger können sich ab 10.000 Euro plus 5 % Agio an der **Sachwert Rendite-Fonds Japan GmbH & Co. KG**, Hamburg, beteiligen. Der Fonds investiert in sechs Einzelhandels- und Entertainmentobjekte sowie drei von den Mietern bebaute Grundstücke, die gleichermaßen genutzt werden. Es bestehen langfristige Mietverträge. Das konsolidierte Gesamtvolumen des Projektes beträgt rund 182 Millionen Euro. Auf den Kaufpreis der Objekte und die Liquiditätsreserve entfallen zusammen knapp 89 % des konsolidierten Gesamtvolumens. Der Rest wird für fonds-, finanzierungs- und objekt-

bedingte Kosten verwendet. Die geplanten Ausschüttungen von 2009 bis 2018 bewegen sich zwischen 6,25 und 7,5 % der Nominaleinlagen.



Bert Manke
Geschäftsführer MPC Capital Investments GmbH

Auf die Frage, warum in der aktuell noch nicht wieder gefestigten weltwirtschaftlichen Situation ein Japan-Investment aufgelegt wurde, äußerte sich **Bert Manke**, Geschäftsführer der MPC Capital Investments GmbH: „Die Immobilienpreise wurden bereits vor 15 Jahren bereinigt und haben sich seitdem auf einem relativ konstanten Niveau bewegt. Seit zwei Jahren beobachten wir nun wieder eine steigende Tendenz der Miet- und Kaufpreise. Der ideale Zeitpunkt, um zu investieren. Darüber hinaus sind die Segmente Einkaufs- und Unterhaltungsobjekte in Japan sehr krisenfest, da sie die täglichen Bedürfnisse der Japaner bedienen. Daran ändert auch die Weltwirtschaftskrise nichts.“ ■

Karsten Ewert



Karsten Ewert
Analyst für geschlossene Fonds

Der langjährig erfahrene Analyst für geschlossene Fonds Karsten Ewert präsentiert für Sie in finanzwelt ab Beginn des Jahres 2009 regelmäßig ausgewählte neue Märkte und neue Anbieter von geschlossenen Fonds. Als Gründer und Geschäftsführer der Analysegesellschaft „Invest-Report“ veröffentlicht Ewert Bewertungen zu geschlossenen Fonds.

 **KONTAKT**
info@invest-report.de
www.invest-report.de