

GS China Shopping No. 1

Das Beteiligungsangebot

Initiator:

Global Skyline Capital GmbH,
Frankfurt/Main.

Beteiligung:

Anleger können sich als Direktkommanditisten oder über den Treuhandkommanditisten am Fonds beteiligen. Der Fonds investiert planmäßig mittelbar in eine 48-prozentige Beteiligung an einer Shopping-Mall in China.

Mindesteinlage:

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

Investitionsobjekt:

Bei der Fondsimmoblie "The Future Mall" handelt es sich um ein Ende 2006 fertig gestelltes "High-End"-Einkaufszentrum für gehobene Ansprüche. Das Objekt hat eine Gesamtfläche von rund 162.000 Quadratmetern.

Standort:

Die Fondsimmoblie wurde in der Nordchinesischen Stadt Shijiazhuang, einer Hochburg der Stahlproduktion errichtet. Shijiazhuang hat knapp 9,6 Millionen Einwohner und ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum in den vergangenen 6 Jahren von 14 Prozent p. a.

Finanzierung:

Die Finanzierung auf Fondsebene erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital. Das vorgesehene Platzierungskapital beträgt ca. 65,2 Millionen Euro plus Agio. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht. Bei einem unter Plan liegenden Platzierungsergebnis ist es laut Initiator möglich, das Investitionskonzept auch mit einem geringeren Fondsvolumen durchzuführen und einen reduzierten Anteil am Fondsobjekt zu erwerben. Auf Ebene der Objektgesellschaft wurde Fremdkapital in Höhe von ca. einem Drittel des Marktwertes der Fondsimmoblie aufgenommen.

Investition:

Bei Erreichen des geplanten Fondsvolumens inkl. Agio sollen rund 83,5 Prozent des Gesamtaufwands auf den Erwerb der Beteiligung an der Mall und Erwerbsnebenkosten entfallen. 1,2 Prozent sind als Liquiditätsreserve vorgesehen, der Rest entfällt auf fondsbedingte Kosten wie Eigenkapitalvermittlung, Konzeption, Marketing etc. Die Dienstleistungsgebühren fallen überwiegend prozentual zum Eigenkapital an, teilweise werden sie aber auch pauschal erhoben.

Laufzeit und Kündigung:

Der Fonds ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Die planmäßige Auflösung erfolgt Ende 2018. Auch eine ordentliche Kündigung durch Anleger ist erstmals zu diesem Zeitpunkt möglich.

Ergebnisprognose:

Die Fondsimmoblie hat rund 500 unterschiedliche Mietpartner, mit denen umsatzabhängige Mieten vereinbart wurden. Gemäß Prognoserechnung sollen für 2010 (zeitanteilig ab dem Beitritt), 2011 und 2012 jeweils 6 Prozent der Nominaleinlage p. a. ausgeschüttet werden. Anschließend ist bis 2017 ein sukzessiver Anstieg auf bis zu 10 Prozent p. a. vorgesehen. Für 2018, dem vorgesehenen Jahr der Veräußerung der Objektbeteiligung, wird eine Schlüsselausschüttung von knapp 191 Prozent kalkuliert. Die Rückführung der Einlagen ist hierin enthalten.

Steuerliche Konstellation:

Anleger erzielen laut Prospekt Einkünfte aus Kapitalvermögen. Es gilt die Abgeltungssteuer.

Sonstiges:

Der Treuhandkommanditist ist mit dem Initiator verflochten. Mittelverwendungskontrolleur ist ein externer Rechtsanwalt und Steuerberater. Wesentlicher Projektpartner ist die Lifestyle International Holdings Ltd., ein in Hongkong börsennotierter Kaufhauskonzern, der mittelbar auch am Initiator beteiligt ist.

Zielgruppe:

Unternehmerisch orientierte Anleger, die ihr bereits diversifiziertes persönliches Vermögensportfolio mit einer Immobilienbeteiligung im aufstrebenden China abrunden möchten, ohne dabei Projektentwicklungsrisiken tragen zu müssen.

Zusammenfassendes Ergebnis

Global Skyline ist ein junger Anbieter geschlossener Fonds, der über ein erfahrenes Management und einen finanzstarken institutionellen Hintergrund verfügt. Der Fonds ist solide konzipiert und investiert in eine fertig gestellte und eingeführte Shoppingimmoblie an einem sehr gut gewählten Standort. Der Fonds erzielt umsatzabhängige Mieteinnahmen von mehr als 500 Mietern, die in den kommenden Jahren voraussichtlich stark ansteigen werden. Der Fonds wird von einem sehr erfolgreichen chinesischen Partner begleitet. Es ist unzweifelhaft, dass China innerhalb der nächsten Jahrzehnte zur größten Wirtschaftsnation der Welt aufsteigen wird. Für risikobewusste Anleger, die am Boom im Reich der Mitte teilhaben wollen, erscheint der Fonds als geeignete Anlageoption, da sein Risikopotenzial deutlich unter dem der üblichen Projektentwicklungsfonds liegt. Gleichwohl sollten vergleichbare Investments grundsätzlich nur als untergeordnete Beimischung in einem bereits breit gestreuten persönlichen Anlageportfolio dienen.

Gesamturteil:

A-
(sehr gut)

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.

Anbieter:

Global Skyline Capital GmbH
Schumannstraße 27
60325 Frankfurt/Main
Telefon: 0 69 / 97 54 61 14
Telefax: 0 69 / 74 30 87 53
E-Mail: info@global-skyline.de
Internet: www.global-skyline.de

Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

Initiator: Junger Initiator mit kompetentem Management (einer der Geschäftsführer ist zudem in Shanghai geboren). Erster geschlossener Fonds, parallel aber auch ein Spezialfonds als Joint Venture mit UniCredit-Gruppe. Sehr solider Hintergrund, da DIL bzw. Deutsche Bank AG als Mitgesellschafter an Global Skyline.

Investition und Finanzierung: Eingeführtes Bestandsobjekt - keine Projektentwicklungsrisiken. Gut gewählter Standort. Kaufpreisermittlung auf Basis externer Einschätzungen. Keine Platzierungsgarantie, laut Initiator jedoch Erwerb eines geringeren Objektanteils möglich. Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaft.

Erfolgsperspektiven: Sehr breite Mieterstreuung. Umsatzabhängige Mieten bieten gemäß den prognostizierten Entwicklungen Chancen auf hohe Mietsteigerungen. Prognostizierter Verkaufserlös basiert auf externem Gutachten. Beteiligung ist grundsätzlich mit erhöhten Chancen und Risiken verbunden.

Sonstiges: Treuhänder ist mit Initiator verflochten. Externe Mittelverwendungskontrolle. Beteiligung über eine Projekt- und eine Objektgesellschaft. Interessenkongruenz mit Projektpartner. Steuerlich "Einkünfte aus Kapitalvermögen" mit Abgeltungssteuer (25 Prozent plus Solidaritätszuschlag). Kaufvertrag unterliegt Hongkong-Recht.

Mögliche Risikofaktoren: Risiko eines fremden Rechtskreises. Politisches Risiko. Allgemeines Marktrisiko. Schlüsselpersonenrisiko (Dr. Zheng). Potenzial für Interessenkonflikte (Projektpartner Lifestyle). Zinsrisiko bezüglich des Fremdkapitals. Währungsrisiko, aus heutiger Sicht aber ebenso große Währungschance.

Junger Initiator mit kompetenter Geschäftsführung und finanzstarkem Hintergrund:

Die Global Skyline Capital GmbH wurde 2007 gegründet und legt erstmals einen geschlossenen Fonds auf. Geschäftsführer sind Dr. Cong Zheng und Thomas Eisenbarth. Dr. Zheng verfügt über große Erfahrung im Management asiatischer Investmentfonds. Daneben war er in der Beratung von offenen und geschlossenen Immobilienfonds in China tätig. Eisenbarth kann Erfahrung aus Beratungstätigkeiten in der Finanzbranche und aus Führungstätigkeiten für zwei deutsche Emissionshäuser geschlossener Fonds vorweisen. Zudem fungiert er als Schnittstelle zu einem anderen deutschen Emissionshaus für geschlossene Fonds, das die Fondsverwaltung übernimmt. Nach aktuellen Informationen wurde Global Skyline von iii-investments, der Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft der HypoVereinsbank (UniCredit Group), als Joint-Venture-Partner für einen Spezialfonds für institutionelle Investoren im Bereich chinesischer Immobilien ausgewählt. Dies spricht - trotz kurzer Unternehmenshistorie - bereits für sehr guten Namen im Markt und dokumentiert eine breite Vernetzung. 15-prozentiger Gesellschafter von Global Skyline ist die Deutsche Immobilienleasing GmbH (DIL), eine Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG. DIL wurde 1969 gegründet und hat bislang 1.800 Immobilienprojekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 19 Milliarden Euro finanziert sowie mehr als 100 geschlossene Fonds aufgelegt.

Damit kann Global Skyline auf einen finanzkräftigen und sehr fondserfahrenen Background zurückgreifen.

Gut gewählter Projektpartner:

Chinesischer Partner ist die Lifestyle International Holdings Ltd., ein auf die Entwicklung und den Betrieb von Kaufhäusern gehobenes Niveau spezialisierter Konzern. Lifestyle ist an der Börse in Hongkong gelistet (das Hongkonger Rechtssystem basiert auf dem englischen "Common Law") und hatte Mitte 2009 eine Marktkapitalisierung von 19,5 Milliarden Hongkong-Dollar (HKD, entspricht knapp 1,9 Milliarden Euro). Im Krisenjahr 2009 erzielte die Unternehmensgruppe einen Gewinn von 1,14 Milliarden HKD (109 Millionen Euro). Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 23 Prozent. Lifestyle ist Miteigentümer und Betreiber der Fondsimmoblie und zugleich auch an Global Skyline beteiligt. Hieraus ergibt sich ein grundsätzliches Potenzial für Interessenkonflikte, primär ergibt sich jedoch der Vorteil gleichgerichteter Interessen zwischen den Anlegern und dem chinesischen Projektpartner. Der Fachbeirat wurde mit dem international renommierten und chinaerfahrenen Architekten und Stadtplaner Prof. Albert Speer sowie dem ehemaligen deutschen Botschafter in China, Dr. Konrad Seitz, prominent besetzt.

Hochwertige Fondsimmoblie:

Die "High-End"-Shopping-Mall hat einen zentralen Citystandort und wurde Ende 2006 fertig gestellt. In einer grundlegenden technischen Begut-

achtung durch das renommierte Immobilienberatungsunternehmen CB Richard Ellis wurden keine technischen oder Baumängel festgestellt. Insofern kann von einem sehr guten Zustand der "Future Mall" ausgegangen werden. Die Ermittlung des Kaufpreises der Beteiligung basiert auf Marktwertschätzungen von CB Richard Ellis und der Due Diligence einer internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Emissionsprospekt wird in erfreulicher Offenheit ein Zwischengewinn des Verkäufers von 7,225 Millionen Euro ausgewiesen. Mit diesem Betrag garantiert der Verkäufer die für 2010 und 2011 kalkulierten Ausschüttungen.

Erwartung stark steigender Mieteinnahmen:

Durch die große Anzahl von Mietern erfolgt eine entsprechend breite Streuung der Einnahmen. Unter den Mietern befindet sich eine Vielzahl internationaler Premiummarken wie Boss, Dior, Cartier, Gucci und als deutscher Vertreter "JOOP!". Die Mieten sind grundsätzlich umsatzabhängig. Aus Kontrollgründen wurde ein einheitliches Kassensystem installiert. Die Vereinbarung umsatzabhängiger Mieten wurde gewählt, da dies voraussichtlich zu höheren Mietsteigerungen führt als Indexierungen oder Staffelmieten. Durch das hohe chinesische Wirtschaftswachstum (das in Shijiazhuang nochmal deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt), die Urbanisierung und den überproportional steigenden Binnenkonsum bestehen ausgesprochen günstige Erfolgsperspektiven für die Future Mall.

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

Internet: 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 Initiatorenleistung 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 prognostizierten 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.