

**DATUM:** 02.12.09

**AN :** Shedlin Capital AG

Dr. Oliver Wilhelm  
Breslauer Straße 396  
90471 Nürnberg

**Tel:** 0911 51942990  
51942999

**Fax:** 0911

**Seiten:** 2

**VON :** Stephan Appel, Jaspersdiek 7, 22399 Hamburg,

Tel.: 0 40 - 40 97 25, Fax: 0 40 - 40 98 66

EMail: [check-appel@t-online.de](mailto:check-appel@t-online.de); [www.check-analyse.de](http://www.check-analyse.de)

**Falls Sie keine klare Kopie erhalten, rufen Sie bitte: 0 40 - 40 97 25 an.**

## **CHECK Research**

### **Asien Fonds - Chinese Property 1**

Sehr geehrter Herr Wilhelm,

wir haben uns zur Aufgabe gemacht, einen anbieterübergreifenden Vergleich der Ostasien-Immobilienfonds vorzunehmen und würden gern aktuelle Informationen zu den den IST-Ständen aufnehmen, um ein möglichst realistisches Bild des Investitions- und Zeitwertbestandes der Fonds zu erfassen. Dazu haben wir zu Ihrem Angebot einige Fragen:

1. Leistungsbilanz Shedlin: auf welche Soll-Ist-Kennziffern könnten wir Bezug nehmen?
2. Würden Sie uns eine Auskunftvereinbarung zum Prospekt zukommen lassen?
3. Angeblich hatte Charlemagne per 2009 noch USD 2,2 Mrd. under Management (ein Rückgang von USD 5,7 Mrd. in 2008, MailOnline, 13.01.09). Woraus lassen sich diese Ziffern verifizieren? Berichten zufolge gingen die Performance Fees von USD 83 Mio. auf USD 3,5 Mio. zurück. Fürs erste Halbjahr 2009 wird ein operativer Gewinn von USD 1,297 Mio. ausgewiesen, obwohl die Fondsp performance (insbesondere emerging countries) im gleichen Zeitraum durchschnittlich insgesamt um 27 % stieg (zurzeit USD 2,8 Mrd. under Management). Wie kann man damit ein effizientes Management mit versierter Asienexpertise bezahlen?
4. In welcher rechtlichen Beziehung steht Partner Charlemagne zum Fonds?
5. Wann wurde die Kooperation und mit welchen Features kontrahiert? Unter „wichtige Verträge“ haben wir den Vertrag mit Charlemagne nicht gefunden?
6. Wer ist der „Joint-Venture-Partner“, angeblich ein „anerkannter rumänischer Bauträger“ (P.S.58)? Der Partner ist weder mit Namen noch mit Performance erwähnt.
7. Der „Investment- und Managementpartner wird .... der Fondsgesellschaft die ... Investitionsstruktur empfehlen.“ (PS. 74). Welche Verbindlichkeit erreichen solche Empfehlungen. Woher ist erkennbar, wie Charlemagne tatsächlich für Shedlin tätig ist?
8. Auf Anfrage in London erfuhren wir, dass Charlemagne und Shedlin gesellschaftsrechtlich eng verknüpft sind, bzw. dem gleichen Gesellschafterkreis angehören. Wie kann insofern von einer Kooperation die Rede sein? Ist dieser Zusammenhang nicht Ausweispflichtig nach § 15 Bafin-Prospektierung?
9. Wie ist die „wealthshare Holding GmbH“ (Beteiligungsgesellschaft) in die Besitzerstruktur eingebunden, die als Gesellschafterin der Initiatorin fungiert und als Handelsgesellschaft von LV-Policen eingetragen ist und ihren Sitz in Nürnberg hat, am Standort von Shedlin.
10. Auf Nachfrage unter der Telefonnummer von wealthshare Holding meldete sich Shedlin. Darauf wurde mir versichert, dass es sich um den gleichen Gesellschafterkreis handelt.
11. Bei Charlemagne finden wir, dass die Gesellschaft unter den „Cayman Islands“ registriert ist, über die Gesellschafter kein Wort.
12. Unter „Share Price Information“ findet sich der Hinweis auf GBP 45,16 Mio Aktienkapital. Der Kurs sackte binnen Jahresfrist von 100 GBP auf 16 GBP. Wie ist das möglich vor dem Hintergrund der beschriebenen Anlageerfolge des Portfoliomanagers und der robusten Märkte?
13. Wann fand die Neubewertung durch DTZ des Phoenix Projektes in Wuxi, China, statt (dürften wir einen Auszug aus dem Bericht einsehen)?
14. Welche Gründe führten zur Neubewertung?

15. Wenn der Fonds mit 1,4 % an Wuxi (Bezug: Gesamtvolumen?) beteiligt ist (Fondsanteil USD 5 Mio.), wie wirkt sich die Wertsteigerung möglicherweise auf den Gesamterfolg des Fonds aus, wenn alle sonstigen Exitprämissen ceteris paribus gesetzt werden?
16. Sind weitere Commitments der Charlemagne Capital (CC) vertraglich gesichert worden? Hat CC weitere Objektgesellschaften erworben? Wurden weitere Abrufe aus der Fondskasse vorgenommen? Zu welcher Quote ist der Fonds jeweils an den Neuakquisitionen beteiligt?
17. Gibt es etwas Neues zum Projektstatus der genannten Projekte:
  - a. Mei Garden in Hefei
  - b. Blue Bay in Zhanjiang
  - c. East Mountain Chengdu (wurde der avisierte Vertrag gefixt?) Welche Quote erhält der Fonds?
18. Wie hoch ist aktuell der Platzierungsstand des Fonds?
19. In einem Shedlin-Newsletter „Projektentwicklung“ erwähnen Sie, dass der Verkauf der in Phase B entstehenden 597 Appartements Ende September im Rahmen einer großen Marketingaktion beginnen sollte. Konnten hier schon Verkäufe erzielt werden? Zu welchen Verkaufserlösen?
20. Könnten Sie uns Hinweise über die aktuelle Immobilienmarktentwicklung in Wuxi zukommen lassen?
21. Shedlin Europeen Frontiers 3: wie ist der Kursverlauf der European Converg. Prop. PLC Registered (mit einem erheblichen Wertverlust von EUR 1,20 auf EUR 0,035) zu erklären? Die ECP sollte doch 30 % IRR Verkaufserlöse erzielt haben (P.S. 42) und sich „sehr erfolgreich entwickelt“ haben.
22. Warum wurde 2 Tage vor Weihnachten zum Frontiers 3-Fonds zu einer Gesellschafterversammlung eingeladen ohne zu erklären, warum der Fonds nicht investiert hat (Preisentwicklung)?
23. Warum ist Herr Kuzu nach kurzer „Amtszeit“ bei Ihnen wieder ausgeschieden?
24. Rechtfertigen die Ergebnisse aus ersten Umsätzen auf der Ebene des Zielfonds eine vorzeitige Ausschüttung?

Gern können wir die Fragen (teilweise) auch fernmündlich bearbeiten!

Mit freundlichem Gruß

Unternehmensanalyse

Stephan Appel