



FinanzPartner AG
Unabhängige Bankkaufleute

Investment im Focus

OKTOBER 2007

BERLIN, 26.10.2007

Als Immobilieninvestor vom Wachstum der globalen Schwellenmärkte profitieren!

IN DIESER AUSGABE:

Asien - ein Synonym für Wachstum ! 2

BRIC und „Next 11“ - die Story geht weiter ! 3

Produktinformation CFB Fonds 164 – Asia Opportunity I 4

Produktinformation HCI Real Estate BRIC+ 4

Herausgeber :

SRQ FinanzPartner AG
Tauentzienstr. 7b/c
10789 Berlin

Tel. 030- 856213-0

www.srq.de

Die globalen Schwellenmärkte und hier besonders die Schwergewichte China, Indien, Russland, Südkorea, Brasilien und Mexiko verzeichnen seit vielen Jahren hohe Wachstumsraten bei der Wirtschaftsleistung und der Bevölkerungsentwicklung. Sie sind schon lange die Lokomotive der Weltwirtschaft, deren Wachstum der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem jüngsten „World Economic Outlook“ für 2007 und 2008 auf stattliche 5,2% taxiert hat.

Die meisten Experten sind sich einig, dass diese positiven Entwicklungen sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen werden und sich somit in diesen Märkten mittel- bis langfristig interessante Investitionsmöglichkeiten ergeben werden.

Die hohen Wachstumsraten der Wirtschaft führen in den meisten Schwellenmärkten zu steigender Beschäftigung und wachsendem Einkommen der Bevölkerung, allerdings häufig gepaart mit einem zunehmenden Wohlstandsgefälle.

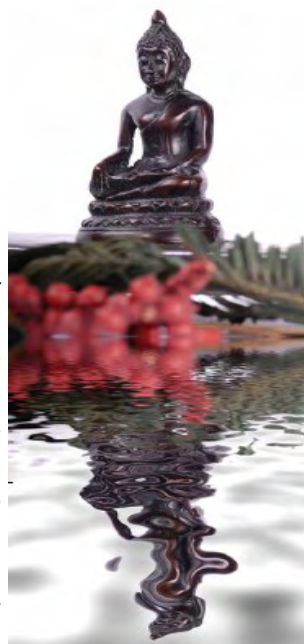
Ein Bereich, der sich diesem hohen Wachstumstempo erst allmählich anpasst, ist der Immobiliensektor. Hier herrscht genau wie im Infrastrukturbereich teilweise noch ein erheblicher Nachholbedarf. Besonders groß ist hierbei der Bedarf an Büro- und Wohnimmobilien sowie natürlich auch an Gewerbe- und Industrieflächen. Dieser Nachholbedarf macht diese Märkte aktuell für internationale Immobilieninvestoren so interessant.

Bisher gab es in diesem Bereich allerdings für

den Privatanleger kaum Möglichkeiten direkt vom Immobilienboom der Schwellenmärkte zu profitieren, denn ein Investment in diesen Märkten ist nicht so einfach zu realisieren wie in den etablierten Immobilienstandorten in Europa und Nordamerika.

Neben dem erforderlichen Netzwerk zu lokalen Partnern, ist es vor allem auch für die Produktanbieter notwendig, sich in völlig neue politische, rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen einzuarbeiten. Gerade hier ist die richtige Auswahl der bei der Realisierung der Projekte beteiligten Partner absolute Voraussetzung für den Anlageerfolg.

Auf den nächsten Seiten finden Sie interessante Informationen zu ausgewählten Investitionsregionen sowie zwei chancenreiche Beteiligungsangebote. Alle weiteren Infos erhalten Sie von Ihrem persönlichen SRQ-Finanzplaner.



Alle Informationen und Berechnungsbeispiele wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert und erstellt. Dennoch kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt wirtschaftlich prognostizierter Ergebnisse und steuerlicher Wirkungen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Rechtsgrundlage aller Produktangebote ist ausschließlich der Zeichnungsprospekt des jeweiligen Emittenten oder der Kapitalanlagegesellschaft. Vor einer Anlageentscheidung ist in jedem Fall ein persönliches Gespräch mit Ihrem SRQ-Finanzplaner erforderlich, der Ihnen die Chancen- und Risiken der dargestellten Produkte ausführlich erläutert sowie die erforderlichen Unterlagen aushändigt.

Asien - ein Synonym für Wachstum !

In Asien lebt mehr als die Hälfte aller Menschen. Der Kontinent ist von Umbruch, Dynamik und wirtschaftlichem Wachstum geprägt wie kein anderer.

Asiens Märkte unterscheiden sich voneinander stärker als die Märkte Europas. Wachstumsraten und Wertsteigerungen, Transparenz und Leerstände klaffen weit auseinander. Vor allem ist aber vieles in Asien in deutlich schnellerer Bewegung, so dass das Beurteilen der Märkte ständig von Neuem beginnen muss.

Besonders reizvoll ist hierbei die Ausnutzung ganz unterschiedlicher Immobilienmarktzyklen: Stets finden sich Standorte im Frühstadium der Konjunktur, an denen sich der Einstieg lohnt - und zugleich auch andere mit reifen Märkten, auf denen sich lukrative Verkäufe tätigen lassen. Für europäische Investoren erhöht Asien deutlich den Handlungsspielraum und ermöglicht einen stetigen und werterhöhenden Umschlag des Portfolios.

China

Strukturell ist China Immobilienentwicklungsland: Erst 18 % des Gesamtvermögens der Chinesen sind Häuser und Grundstücke; in hoch entwickelten westlichen Ländern sind es rund 50 Prozent. Die Bürofläche der wichtigsten Metropolen Peking, Shanghai, Guangzhou und Hongkong beträgt gerade einmal

16,8 Mio. qm - das entspricht in etwa dem Flächenangebot in Berlin.

Zwar hat der Bauboom der letzten Jahre z.B. in Peking zu einer Leerstandsquote von 15% geführt, allerdings wächst der Bedarf immens und dürfte das Überangebot sehr schnell absorbieren. Die Immobilienrenditen liegen mit ca. 9% p.a. im internationalen Vergleich sehr hoch. In diesen hohen Renditen suchen Investoren die Kompensation für die ungelösten Risiken Chinas wie Diktatur, Korruption, schwere Umweltschäden und wachsendes soziales Gefälle. Diesen Risiken stehen aber auch erhebliche Chancen durch die Wachstumsraten Chinas und den Nachholbedarf im Immobilienbereich gegenüber.



Indien

Indiens Immobilienmarktgeschehen konzentriert sich wie in China im Wesentlichen auf vier Städte mit sehr unterschiedlichen Strukturen. Laut Colliers gibt es in Bangalore, Mumbai (Bombay), Delhi und Chennai (Madras) ca. 9,7 Mio. qm Bürofläche. In allen Städten steigen die Büromieten und Immobilienwerte rapide an und die Leerstandraten liegen durchweg unter 5%.

Indiens Büromärkte sind noch relativ klein und unausgereift und erst seit 2005 können ausländische Investoren sich allein in vielen Immobiliensektoren in Indien engagieren.

Indiens Probleme liegen vor allem in der schlechten Infrastruktur und den hohen bürokratischen Hürden für Investoren. Die Chancen Indiens liegen in der im Vergleich, z.B. mit China, sehr jungen Bevölkerung, die zudem in hohem Maße über eine sehr gute Ausbildung verfügt.

Neben den beiden Bevölkerungsriesen Indien und China finden wir in Asien viele weitere Immobilien-

standorte, die zwar weniger im Fokus des öffentlichen Interesses stehen, aber trotzdem hervorragende Investitionschancen bieten.

Im kleinen, für Effizienz, Wohlstand und Sauberkeit berühmten Inselstaat Singapur sind Büros annähernd ausgebucht. Die Mieten und Preise ziehen kräftig an und haben fast das Niveau von Hongkong erreicht. Die wenigen Projektentwickler vermieten ihre Fläche schon meist vor dem Plan. Die Renditen in Singapur sind zwar niedrig, aber der Markt bietet Investoren trotzdem einen Reiz: Im extrem dicht besiedelten Land sind Bauflächen rar und es wird wenig gebaut - somit ist die Konkurrenz durch zukünftige Projekte gering und die hohe Nachfrage dürfte die Mieten weiterhin nach oben treiben.

Thailand erlebte kürzlich einen politischen Umsturz, doch die Akteure auf dem Büromarkt der Hauptstadt Bangkok hat das wenig gestört. Sie freuen sich über steigende Mieten und Immobilienwerte sowie über den langsam aber stetig wachsenden Zuspruch internationaler Investoren. Wer ordentliche Renditen mag und auf die Wertsteigerung etwas länger warten kann, der liegt in Bangkok richtig.

Die o.a. Ausführungen zeigen, wie heterogen die asiatischen Schwellemnärkte doch sind. Es ist für jede Investition daher unabdingbar, dass die verantwortlichen Manager über eine langjährige Marktkennntnis mit entsprechenden Kontakte in den jeweiligen Einzelmärkten verfügen.

HOHE SPITZENMIETEN IN ASIENS METROPOLLEN

Büromärkte Asiens: Starke Vielfalt

1. Halbjahr 2007

Ort	Spitzenmiete 2006 in €/m ² /Monat	Flächenwert in €/m ²	Rendite für Topobjekte in %	Leerstand in %
Tokio	83	21.300	3,2	0,4
Hongkong	79	11.900	4,5-6,5	3,9
Singapur	51	10.600	5,2-5,7	3,2
Mumbai	44	4.700	11,1	4,8
Delhi	39	4.300	11,0	3,7
Seoul	37	4.200	6,3	3,1
Schanghai	22	3.300	8,2	4,1
Peking	20	2.000	8,9	15,4
Taipeh	16	3.600	4,9-5,9	12,8
Guangzhou	12	1.500	8,9-10,8	19,8
Bangkok	12	1.800	7,6	11,4
Kuala Lumpur	9	1.300	7,7	10,0
Bengaluru	9	1.000	11,0	0,7
Chengdu	8	1.000	10,9-13,1	32,5
Jakarta	6	1.000	7,9	19,5

1) umgerechnet von \$ in € (Kurs 1,35)

Quelle: Jones Lang LaSalle

Alles im Angebot Ostasiens Metropolen weisen Spitzenmieten zwischen 6 und 83 Euro je Quadratmeter und Monat auf, Leerstände

von 0,4 bis 32,5 Prozent und Renditen zwischen rund 3 und 13 Prozent. Für nahezu jedes Anforderungsprofil finden hier Investoren

das passende Objekt. Rein nach Zahlen und ohne genaue Ortskenntnis sollte allerdings keine Anlage in der Region erfolgen.

BRIC und "Next 11" - die Story geht weiter !

Im Jahr 2001 veröffentlichte die amerikanische Investmentbank Goldman Sachs eine Studie über die Wachstumsaussichten der vier größten Schwellenländer und prägte hierbei einen Begriff, der auch sechs Jahre später noch in aller Munde ist - "BRIC".

BRIC ist zwar eigentlich „nur“ die Abkürzung für **Brasilien, Russland, Indien und China** - mittlerweile gilt der Ausdruck aber als Synonym für Wachstumsdynamik und für das Streben nach Wohlstand. Die BRIC-Studien von **Goldman Sachs** stellten die These in den Raum, dass diese vier Volkswirtschaften schon in 40 Jahren ein höheres Bruttonationalprodukt aufweisen werden, als alle G6-Staaten (G7 ohne Russland) zusammen. Das tatsächliche Wachstumstempo dieser Staaten hat aber selbst Goldman Sachs überrascht, so dass man schon in einer Folgestudie 2005 konstatieren musste: *„Seit wir angefangen haben über die BRIC-Staaten zu schreiben, ist jedes Land noch stärker gewachsen, als wir anfangs vermutet hatten.“*

Auch am Anlagemarkt ist die BRIC-Story längst präsent und BRIC-Fonds und -Zertifikate, die in die Aktienmärkte der betroffenen Länder investieren, gehören sowohl vom Absatzvolumen als auch von der Performance her zu den erfolgreichsten Anlageprodukten der letzten Jahre.

Nachdem die Aktienmärkte der BRIC-Staaten sich mittlerweile allerdings auf einem sehr hohen Niveau befinden, lenkt sich der Blick der Investoren in jüngster Zeit eher auf Immobilieninvestitionen in diesen Ländern. Aussagen zu den Märkten Indiens und Chinas haben wir Ihnen auf Seite zwei bereits gegeben. Nachfolgend erhalten Sie nun noch einige Informationen zu den beiden „fehlenden“ Immobilienmärkten:

Brasilien

Brasilien ist von der Fläche und der Be-

völkerung her der fünfgrößte Staat der Erde, von der Wirtschaftskraft her liegt es je nach Berechnungsmodus auf Platz 9-13.

Brasilien gehört aber auch zu den Ländern mit dem weltweit größten Einkommensgefälle: Nur 2,4% der Familien verfügen über ein Drittel des Gesamteinkommens - gleichzeitig hat das ärmste Bevölkerungsdrittel nur ca. 20 US-\$ pro Person und Monat zum Leben zur Verfügung. Trotzdem gehört Brasilien aufgrund seiner enormen Rohstoffvorkommen zu den reichsten Ländern der Erde, und das Land investiert vor allem in Wachstums- und Zukunftsbranchen.



In den wichtigsten Immobilienstandorten des Landes - Rio de Janeiro und Sao Paulo - wird das Büroangebot immer knapper. Die Leerstandsquote im Büroimmobilienbereich sinkt in beiden Standorten erheblich und die Flächenumsätze haben ein Rekordniveau erreicht. Die zu erzielenden Mietpreise für A-Standorte liegen in Sao Paulo bei umgerechnet ca. 15-32 € und in Rio bei ca. 21-29 € pro qm.

Russland

Russland war über Jahrzehnte der „Hauptfeind“ des Westens und ist mittlerweile zu einem seiner wichtigsten Handelspartner geworden.

Der von der Fläche her größte Staat der Erde verdankt seine wirtschaftliche Expan-

sion der vergangenen Jahre und den steigenden Wohlstand vor allem den stark gestiegenen Ölpreisen. Aber auch der Dienstleistungssektor, die Industrie und die Landwirtschaft wachsen stetig mit überdurchschnittlichen Raten.

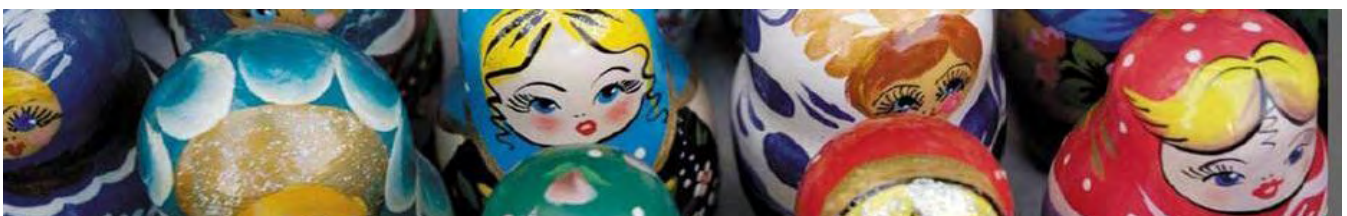
In Russland besteht derzeit eine hohe Immobiliennachfrage über alle Bereiche hinweg. Im Jahr 2006 investierten ausländische Investoren ca. 3 Mrd. € in russische Immobilien, was einer Verdopplung zum Vorjahr entspricht. Im Büroimmobilienbereich zogen die beiden Standorte Moskau und St. Petersburg in den vergangenen Jahren das meiste Investorenkapital an. Aufgrund der hohen Nachfrage sind aktuell in beiden Städten größere Büroobjekte in der Planung bzw. Entstehung. Vor allem für opportunistische Anleger bieten sich in diesem Marktumfeld Gelegenheiten in Hülle und Fülle.

Neben dem Büroimmobilienbereich profitiert vor allem der Einzelhandelsbereich von der neuen Konsumlust der Russen. Die Renditen von Einzelhandelsimmobilien liegen aktuell bei 10-11% und der Nachholbedarf ist gigantisch.

„ Next 11 “

Neben dem mittlerweile etablierten Thema **BRIC** hat Goldman Sachs eine weitere Welle an Staaten ausgemacht, die an der Schwelle vom Entwicklungsland zur modernen Industrienation stehen. Die so genannten **“Next 11“** sollten nach Ansicht der US-Experten in den kommenden Jahren mit ähnlicher Dynamik in ihrer Entwicklung voranschreiten, wie es die BRIC-Staaten tun. Zu dieser Staatengruppe gehören u.a. Mexiko, Südkorea, Vietnam, die Türkei und Ägypten.

Auch in diesen Staaten stehen die Aktienbörsen schon seit einigen Monaten im Fokus der internationalen Investoren. Für den Immobilieninvestor gibt es allerdings bisher nur wenige Möglichkeiten von dem zu erwartenden Boom in diesen Staaten zu profitieren. **Aber auch hier ist Abhilfe bereits auf dem Weg.**



Immobilieninvestitionen in Schwellenmärkten

CFB-Fonds 164 - Asia Opportunity I

asien - region mit der größten wachstumsdynamik der welt
CFB-FONDS 164 - ASIA OPPORTUNITY I

- Investieren mit institutionellen Investoren
- Risikostreuung durch breite Diversifizierung
- Kurze Beteiligungsdauer von nur 8 Jahren
- Angestrebte Zielrendite von 12,5 % p.a. (IRR) vor Steuern



Der neueste Fonds der Commerzbank-Tochter CFB überzeugt vor allem durch die beteiligten Partner.

Wie an anderer Stelle bereits angemerkt, ist es gerade im asiatischen Markt unabdingbar, über ein lokales Netzwerk an Experten zu verfügen. Der Manager des Zielfonds für den CFB 164, die **LaSalle Investment Management Group**, ist seit Jahrzehnten in Asien präsent. Über den Mutterkonzern **JonesLang LaSalle** kann man auf einen Bestand von ca. 3.000 eigenen Mitarbeitern in 30 Büros in Asien zurückgreifen. LaSalle hat in Asien bereits ein Investitionsvolumen von ca. **6,6 Mrd. US-\$** realisiert.

Der Investitionsplan des Zielfonds von LaSalle (LAOFIII) gibt vor, mindestens **1/3** der Mittel in Immobilien in **Japan** zu investieren. Weiterhin soll **1/3** der Investitionen in **China** bzw. Hongkong realisiert werden. Das letzte Drittel ist für Investitionen in Immobilienprojekte in den weiteren Wachstumsregionen des asiatischen Kontinents vorgesehen.

Die CFB gibt für ihren opportunistischen Fonds eine **Zielrendite von 12,5% p.a.** an, die aufgrund der implementierten Zertifikatestruktur ab 2009 nur noch mit der „Abgeltungssteuer“ von 25% zu versteuern sein wird. Es entfallen hierbei auch die ansonsten bei Auslandsfonds üblichen Kosten für die Steuerberatung im Zielland.

Immobilieninvestitionen in Schwellenmärkten

HCI Real Estate BRIC+

Mit dem HCI Real Estate **BRIC+** bietet HCI deutschen Anlegern erstmalig die Möglichkeit, mit einem einzigen Investment in einen geschlossenen Immobilienfonds an den Chancen der Immobilienmärkte der BRIC-Staaten Brasilien, Russland, Indien und China zu partizipieren.

Der Fonds hat bereits vier Zielfonds gezeichnet, die jeweils in einem der BRIC-Länder ihren Investitionsschwerpunkt haben. Darüber hinaus können weitere Zielfonds gezeichnet werden, die auch in weiteren interessanten Schwellenländermärkten aus dem Bereich „Next 11“ investieren können. Der Anleger investiert sein Geld Seite an Seite mit

dem Zielfondsmanager, der bis zu 25% des Fondsvolumens aus eigenen Mitteln bestreiten wird. Auch die HCI AG investiert 1 Mio. US-\$ in den Fonds, so dass eine entsprechende Interessengleichheit der Beteiligten gewahrt ist.

Die Auswahl der Zielfonds wird von der **Townsend Group** übernommen, dem größten Immobilieninvestmentberater von institutionellen Anlegern in den USA. Zu den Kunden von Townsend zählen mehr als 40 Pensionsfonds und zahlreiche Stiftungen. Allein im Jahr 2006 haben Kunden von Townsend weltweit Zeichnungen in Höhe von **über US-\$ 11 Mrd.** abgegeben.

HCI gibt die Zielrendite des Investments mit **10% + x p.a.** an.

