

Sonderbericht zu den Fonds SHEDLIN Middle East Health Care 1&2

Vorabinformation
zum Anlegerbeschluss
zur erfolgreichen Umsetzung
des Krankenhausprojektes

Dezember 2013

SHEDLIN Middle East Health Care 1 & 2

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1. Situation 2011 bis 2012	4
1.1. Gesellschaftsstruktur	4
1.2. Finanzierungsansätze im Zeitraum 2011 bis 2012	4
2. Aktueller Status des Projektes	6
2.1. Aktuelle Finanzierungslösung 2013	6
2.2. Grundlage des Anlegerbeschlusses	6
2.2.1. Kapital- und Gewinnbeteiligung	7
2.2.2. Management- und Kontrollrechte	7
2.2.3. Prognoserechnung	7
3. Baubeginn	8

Einleitung

Sehr geehrte Vertriebspartnerin,
sehr geehrter Vertriebspartner,

es ist mir eine persönliche Freude, Ihnen heute die ersten Informationen zur erfolgreichen Umsetzung des Krankenhausprojektes in Abu Dhabi präsentieren zu können. Ich möchte mich an dieser Stelle bei Ihnen herzlich bedanken, denn nur dank der Geduld aller Beteiligten konnten wir nach harter Arbeit das Projekt wieder auf Kurs bringen und schlussendlich ein solides Finanzierungskonzept schmieden. Uns ist damit ein Meilenstein gelungen, auf dem Weg zu unserem gemeinsamen Ziel: ein erfolgreiches Krankenhaus im Mittleren Osten.

Dieses Ziel ist nun zum Greifen nah, denn wenn die Anleger dem vorgesehenen Beschluss zustimmen, beginnen im ersten Quartal 2014 die Bauarbeiten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen die Grundzüge der Beschlussvorlage, die Sie noch diesen Monat im Rahmen eines Umlaufverfahrens erhalten werden, vorstellen.

Hochachtungsvoll

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'RGS', with a long horizontal stroke extending to the right.

Robert G. Schmidt

1.

Situation 2011 bis 2012

1.1. Gesellschaftsstruktur

Die beiden Fondsgesellschaften SHEDLIN Middle East Health Care 1 GmbH & Co. KG („MEHC 1“) und SHEDLIN Middle East Health Care 2 GmbH & Co. KG („MEHC 2“) sind an der lokalen Beteiligungsgesellschaft Al Alamia Trading FZC beteiligt.

Diese wiederum hält Beteiligungen in Höhe von jeweils 49 % an den operativen Gesellschaften Al Rawdah German Medical Center LLC („Klinik“) und General German Hospital (ME) LLC („Krankenhaus“).

In der Klinik wurde bereits eine erfolgreiche Reorganisation mit einem neuen lokalen Partner und lokalen Investor umgesetzt.

Am Krankenhaus hält die restlichen 51 % der Gesellschaftsanteile der lokale Partner Herr Abdullah Al Fahim.

1.2. Finanzierungsansätze im Zeitraum 2011 bis 2012

Mit dem Restrukturierungsbeschluss der ersten außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom April 2011 wurden verschiedene Maßnahmen wie z.B. die Zusammenlegung der Fondsprojekte, die Aufnahme von zusätzlichen Kapitalmitteln und die Beteiligung eines zusätzlichen Eigenkapitalinvestors beschlossen.

Im Dezember 2011 wurde im Rahmen eines schriftlichen Umlaufverfahrens durch die Anleger der Anteilsrückkauf von den Initiatoren an den Beteiligungsgesellschaften beschlossen.

Im März 2012 übernahm Herr Hermann Seiler das Management der Beteiligungsgesellschaften.

Im Juni 2012 hat er zudem die operative Vertretungsbefugnis für die Krankenhausgesellschaft bekommen. Die Projektfinanzierung war von Beginn an durch folgende Sachverhalte konditioniert:

1. Der lokale Partner war nicht bereit, persönliche Haftungsrisiken zu übernehmen. Daher musste der Minderheitsgesellschafter (die lokale Beteiligungsgesellschaft mit einem Anteil von 49 %) als Kreditnehmer auftreten.
2. Der maximale Anteil für einen zusätzlichen Eigenkapitalinvestor sollte auf Grundlage des Anlegerbeschlusses verhandelt werden.

Diese beiden Einschränkungen schlossen eine Reihe von Finanzierungsmöglichkeiten von Beginn an aus. Dennoch konnten vor Ort letztendlich mit rund 15 interessierten Finanzierungspartnern Detailgespräche geführt werden. Mit drei der Investoren fanden finale Gespräche bzw. erste Vertragsabschlüsse statt.

Im April 2012 verpflichtete sich Storm Associates, eine renommierte kanadische Investment Company, unter den beiden genannten Limitierungen die Finanzierung bereitzustellen. Es kam leider bis Juli 2012 zu einem erheblichen Verzug bei der Durchführung der Due Diligence durch Storm Associates. Im Zuge dieser Verzögerung wurden die weiteren Verhandlungen eingestellt.

Es gelang eine weitere Finanzierungszusage von der renommierten lokalen Gruppe Al Jaber zu erhalten. Auch diese Finanzierung kam letztlich aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss.

Die dritte Finanzierungszusage kam von dem britischen Unternehmen Starr International. Nachdem Starr und unsere lokalen Banken die Abwicklung schriftlich genehmigt hatten und die Verhandlungen über die technischen Abwicklungen zwischen den Banken stattfanden, wurden neue Bestimmungen der Zentralbank der Vereinigten Arabischen Emirate bekannt, die es den lokalen Banken untersagte, so genannte „SWIFT Nachrichtenbasierende Garantieschäfte“ mit ausländischen Bank zu tätigen, bzw. die Anforderungen hierfür deutlich erhöhten. Diese abwicklungstechnischen Probleme waren für die Beteiligungsgesellschaft nicht lösbar.

Ergebnis der diversen Finanzierungsgespräche mit den Banken:

1. Ohne eine Veränderung der Besitzverhältnisse des Baugrundstücks ist eine Bankfinanzierung auf Basis einer Besicherung des Projekts nicht möglich.
2. Die Finanzierung des Krankenhausprojekts ist nur möglich, wenn der lokale Partner in die persönliche Haftung geht.
3. Eine Finanzierungslösung bedarf somit entsprechender Vereinbarungen mit dem lokalen Partner und ist ohne seine Mitwirkung nicht umsetzbar.

2. Aktueller Status des Projektes

2.1. Aktuelle Finanzierungslösung 2013

Der ursprüngliche Finanzierungsbedarf wurde von Gardiner & Theobald im Jahr 2012 auf mind. 640 Mio. Dirham beziffert (entspricht rund 128 Mio. Euro). Nach Überarbeitung des Projektes und verschiedener Kostenreduktionsmaßnahmen konnte der Finanzierungsbedarf auf 550 bis max. 640 Mio. Dirham (rund 110–128 Mio. Euro) reduziert werden.

Mit den vorliegenden Finanzierungsangeboten ist es gelungen, Partner zu finden, die bereit sind die gesamte Projektfinanzierung darzustellen und auf deren eigenes Risiko zu übernehmen. Im Gegenzug verlangen diese Finanzierungsangebote nun entsprechende Gesellschaftsbeteiligungen direkt an dem Krankenhausprojekt selbst.

Aktuell findet eine umfassende rechtliche Prüfung aller für die Projektfinanzierung relevanter Rechts- und Beteiligungsverhältnisse durch den Finanzierer statt. Der lokale Partner Al Fahim macht seine Zustimmung u.a. von der Anlegerbeschlussfassung abhängig.

Die derzeit in Vorbereitung befindlichen Umlaufbeschlüsse stellen hierfür die Grundlage dar und werden die zwischenzeitlich getroffenen Vereinbarungen vollständig darstellen.

2.2. Grundlage des Anlegerbeschlusses

Zur vorliegenden Finanzierung liegen alle wesentlichen Vereinbarungen in schriftlicher und von allen Parteien unterzeichneter Form vor.

Für die Inkraftsetzung wird ein positiver Beschluss der Fondsanleger vom Investor gefordert.

Dem Beirat werden sämtliche Unterlagen und Verträge zur Einsichtnahme vor der Versendung der Beschlussfassung vorgelegt.

Die Beschlussfassung wird folgende Aspekte betreffen:

- Die zukünftige Kapital- und Gewinnbeteiligung
- Die zukünftigen Management- und Kontrollrechte
- Die Prognoserechnung

2.2.1. Kapital- und Gewinnbeteiligung

Die Beschlussfassung wird eine gestaffelte Gewinnverteilung am Krankenhaus vorsehen. Der Projektfinanzierer erhält eine bevorzugte Gewinnausschüttungsquote für die Rückzahlung der Projektfinanzierung:

- I. Die ersten 30 Mio. Dirham (rund 6 Mio. Euro) Gewinn erhält vollständig der Projektfinanzierer.**
- II. Von 30 bis 300 Mio. Dirham (rund 6 bis 60 Mio. Euro) Gewinn beträgt der Gewinnanteil der Beteiligungsgesellschaften 34 %.**
- III. Darüber hinaus beträgt der Gewinnanteil der Beteiligungsgesellschaften 39 %.**

2.2.2. Management- und Kontrollrechte

Erwartungsgemäß für ein Projekt mit Restrukturierungsbedarf geht die Finanzierung mit einschneidenden strukturellen Veränderungen einher. Die zur Abstimmung zu bringenden Regelungen werden gerade nach den Erfordernissen der Finanzierungspartner entwickelt.

Das operative Management des Krankenhauses selbst wird an einen renommierten internationalen Krankenhausbetreiber ausgelagert.

Die Beteiligungsgesellschaften werden über eine gemeinsame Gesellschaft an allen Projekten beteiligt sein, wie auf der 1. außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom April 2011 beschlossen. Die beiden Fondsgesellschaften werden im Innenverhältnis mit je 50 % am Stammkapital dieser Gesellschaft beteiligt sein, wobei die Beteiligung am Gewinn nach der Höhe der einbezahlten Stammkapitaleinlagen in Deutschland in Euro vorgesehen wird, also 58 % für Anleger des MEHC 1 und 42 % für die Anleger des MEHC 2.

2.2.3. Prognoserechnung

Die in 2011 angepasste Renditeprognose kann mit dem neuen Finanzierungskonzept eingehalten werden.

Den negativen Auswirkungen auf die Rendite aus einer späteren Fertigstellung des Krankenhauses stehen Kostensenkungen im Bauvorhaben und eine verbesserte Gewinnbeteiligung gegenüber.

3.

Baubeginn

Bei erfolgreicher Annahme der Beschlüsse beginnt mit Hochdruck die Mobilisierung der Baustelle, um den Baubeginn im ersten Quartal 2014 sicherzustellen.



Breslauer Straße 396
90471 Nürnberg
Tel.: +49 911 51 94 29-90
Fax: +49 911 51 94 29-99
www.shedlin.com
info@shedlin.de

