



B · E · R · I · C · H · T D · E · R

OKTOBER 2011

GESCHÄFTSFÜHRUNG



1 Wirtschaftliche Entwicklung in Indien

Dank einer starken Erholung der indischen Wirtschaft nach der jüngsten Finanzkrise konnte im Fiskaljahr 2010/11 (das mit Ende des ersten Quartals 2011 endete) ein Wirtschaftswachstum von 8,5% erzielt werden. Auch im 2. Quartal 2011 setzte sich der starke Wachstumstrend mit einer leicht verringerten Wachstumsrate von 7,7% fort. Und das trotz erhöhter Zinsen – die Zentralbank hat als Reaktion auf die hohe Inflationsrate den Leitzins seit Anfang des Jahres 2010 bis heute elfmal angehoben –, steigender Preise und einer schwächeren Weltkonjunktur, welche insbesondere den indischen Export belastet.

Die Befürchtungen, dass die indische Regierung mit ihrer strengen Fiskalpolitik das wirtschaftliche Wachstum des Landes zum Erliegen bringen könnte, bewahrheiten sich angesichts der aktuell weiterhin recht hohen Wachstumsraten bislang nicht.

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise hat Indien unter anderem deshalb gut überstanden, weil zum einen die Wirtschaftsleistung des Landes erheblich von der Binnennachfrage getragen wird. Zum anderen zeigte sich der

IT-Dienstleistungssektor, welcher gut ein Drittel der Exportleistungen Indiens ausmacht, weitestgehend krisenresistent. Zudem hat Indien die jüngste Krise im Vergleich mit anderen Ländern gut überstanden, weil der private Sektor eine verhältnismäßig geringe Verschuldung aufweist und der indische Finanzmarkt strengen Regulierungsbestimmungen unterliegt. Vorteilhaft war zudem der Verlauf der letztjährigen Wahl, welche eine stabile und reformorientierte Regierungskoalition zum Ergebnis hatte. Mit dem klaren Ziel, das Land mittels umsichtiger Finanzpolitik und Wirtschaftsförderung voranzutreiben, scheint auch das politische Umfeld für einen weiteren positive Entwicklung Indiens zu stimmen.

Für die nähere Zukunft des Landes sind beispielsweise der Internationale Währungsfonds (IWF), die Weltbank und die OECD – trotz zunehmender globaler, wirtschaftlicher Risiken – zuversichtlich. Insbesondere günstige wirtschaftliche, politische und unternehmerische Rahmenbedingungen stützen den Ausblick nachhaltig. Für das Jahr 2011 wird ein reales Wirtschaftswachstum zwischen 7,8% und 8,5% und für das Jahr 2012 zwischen 7,5% und 8,6% erwartet. Diverse langfristige Prognosen bescheinigen dem Land ein reales jährliches Wachstum des Bruttoinlandsprodukts zwischen 7% und 9%. Dies würde dazu führen, dass Indien bis zum Jahr 2030 zur drittgrößten Volkswirtschaft der Welt aufsteigen würde.

Die vorgenannten Entwicklungen sowie die Wachstumsprognosen des Landes bieten daher auch attraktive Investitionsmöglichkeiten am indischen Immobilienmarkt. So ist der steigende Wohlstand der Bevölkerung und die daraus rasant wachsende Mittelschicht verantwortlich für die auch weiterhin zu erwartende, zunehmende Attraktivität der Großstädte des Landes. Statistiken belegen, dass sich die indische Mittelschicht in den letzten zehn Jahren verdoppelt hat. Waren es 2002 noch rd. 50 Millionen Haushalte, zählen in 2011 bereits knapp 100 Millionen und damit über 40% der Bevölkerung hierzu.

Besonders attraktive Investitionsmöglichkeiten und Wachstumschancen sind daher bei Immobilienprojekten im Segment Wohnimmobilien zu erwarten. Hintergründe sind neben der bereits eingetretenen Preisstabilisierung auch weiterhin die Zukunftsaussichten in diesem Segment. Wie bereits im letzten Bericht der Geschäftsführung dargelegt, wird der Mangel an Wohnraumimmobilien auch zukünftig bestehen. Die demographische Entwicklung wird nach aktuellen Prognosen dazu führen, dass der Investitionsbedarf in die Infrastruktur Indiens in den nächsten 10 Jahren auf über 1,5 Billionen USD ansteigen wird.



2 Entwicklungen beim Zielfonds „Saffron India Real Estate Fund 1“

Der Zielfonds hat mittlerweile in zwei Projekte investiert: in das bereits im letzten Bericht der Geschäftsführung beschriebene Wohnimmobilienprojekt **Aparna Sarovar in Hyderabad** und ein zweites Wohnimmobilienprojekt in **Mumbai-Ghatkopar**, einem zentralen Außenbezirk von Mumbai. Eine dritte Investition, ebenfalls ein Wohnimmobilienprojekt, in **Mumbai-Chembur** ist kurzfristig – bis zum Jahresende 2011 – zu erwarten.

Die im letzten Bericht der Geschäftsführung beschriebene Fusion des Zielfondsmanagers Saffron Capital Advisors mit IL&FS Investment Advisor LLC wurde mittlerweile erfolgreich umgesetzt. Der daraus entstandene „größte Fondsmanager Indiens“ hat mit der kürzlich getätigten Investition und der zeitnah geplanten Investition den ersten Beweis angetreten, dass die erhofften Synergien erfolgreich genutzt wurden, um qualitativ hochwertige und erfolgversprechende Immobilienprojekte anbinden zu können.

Erste getätigte Investition:

Wohnimmobilienprojekt Aparna Sarovar Hyderabad

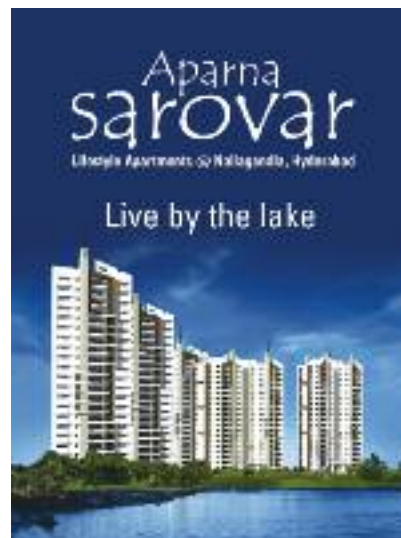
Der Baufortschritt und die Vermarktung der ersten getätigten Investition entwickeln sich plangemäß. Der Bauabschnitt 1 ist vollständig fertiggestellt, der Bauabschnitt 2 befindet sich aktuell in der Planungs- und Errichtungsphase und soll 2014 abgeschlossen sein. Bis Ende des ersten Quartals 2011 wurden bereits rund 75,5% der Wohnungen (847) des 1. Bauabschnitts verkauft. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber Ende September 2010 von +23,65% (685).

Kürzlich getätigte Investition:

Wohnimmobilienprojekt „Ghatkopar“

Bei dem im August 2011 getätigten Investment handelt es sich um ein hochwertiges Wohnimmobilienprojekt in Ghatkopar, einem zentralen Außenbezirk von Mumbai. Das Projekt wurde schon in 2010 initiiert, so dass nunmehr nach erfolgter Planung und Konstruktion bereits 17% der „Betonarbeiten“ verrichtet wurden. Die Fertigstellung wird innerhalb von 5 Jahren angestrebt. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf USD 419 Mio. und werden über unterschiedliche Finanzierungsarten, u.a. Projektfinanzierungen, CDDs (Art von Wandelschuldverschreibung) sowie Eigenkapital mit diversen Partnern finanziert.

Das Projekt wird in Kooperation mit der Wadhwa Gruppe, einem führenden Mumbaier Projektentwickler, durchge-



führt. Wadhwa ist seit über 40 Jahren erfolgreich in der Entwicklung und Umsetzung von Immobilienprojekten tätig und konnte in dieser Zeit Wohn- und Gewerbeprojekte mit einem Volumen von über 10 Mio. Quadratfuß (ft²) in ganz Mumbai realisieren. Damit hat Wadhwa seine hohe Kompetenz unter Beweis gestellt.

Das Projekt wird im gehobenen Außenbezirk Ghatkopar realisiert, welcher sowohl als Wohn-, aber auch als Gewerbebestandort gut etabliert ist. Die Nähe zum boomenden Bandra-Kurla Komplex, dem Andheri-Kurla Komplex sowie zu Krankenhäusern, Schulen, Universitäten und Einkaufszentren steht für die Attraktivität dieses Wohnbauprojekts.

Das getätigte Investment des Zielfonds („SIREF 1“) in das Projekt Ghatkopar beträgt USD 11,1 Mio., der Anteil des DCM Indien 1 beträgt USD 2,4 Mio. Dieser Anteil wurde bereits bezahlt.

Dem Zielfonds fließen plangemäß 100% des Cash-Flows zu, bis eine Basisvergütung (IRR) von netto 20% erreicht ist. Darüber hinausgehende Erlöse werden zu 25% an den Zielfonds weitergeleitet.

Geplante Investition:

Wohnimmobilienprojekt „Chembur“

Neben weiteren Investitionsmöglichkeiten prüfen die Investmentmanager besonders intensiv ein Projekt im etablierten Außenbezirk Mumbai-Chembur.

Dieser zeichnet sich durch seine Grünanlagen und – besonders wichtig – eine niedrige Kriminalitätsrate aus. Weitere Vorteile des Projekts ist seine Nähe zum Bandra Kurla-Komplex und die guten Verbindungen nach Neu-Mumbai. Die Projekt-

entwicklungsrechte wurden vom Zielfonds vorerst gesichert. Mit Achruti City, einem großer Mumbaier Projektentwickler, dessen Aktien an der Bombay Stock Exchange gelistet sind, konnte ein sehr erfahrener Partner gewonnen werden. Dieser ist seit 30 Jahren erfolgreich im Markt aktiv und hat bereits Flächen von 5 Mio. ft² entwickelt und realisiert.

Im Gespräch ist eine Beteiligung des Zielfonds mit einem Eigenkapital von USD 27,7 Mio., das entspricht ca. 11% am Gesamtprojekt.

Dem Zielfonds flößen aus dem Projekt bis zu einer Basisvergütung (IRR) von 21% grundsätzlich 60% des Cash-Flows zu. Darüber hinaus verdient der Zielfonds 10% des Cash-Flows.



3 Investitionsstrategie

Die Investitionsstrategie des Zielfonds bleibt gemäß den Darstellungen im Bericht der Geschäftsführung vom Oktober 2011 unverändert bestehen, so dass der Fokus auch zukünftig auf Wohnimmobilienprojekte mit den im letzten Bericht der Geschäftsbericht genannten Kriterien liegen wird.

4 Ausschüttungen

Im Bericht der Geschäftsführung vom Oktober 2010 wurde dargelegt, dass es aufgrund der verzögerten Investition des Zielfonds zu einer zeitlichen Verschiebung der Ausschüttungen kommen wird. Der beschriebene Zeitplan, dass die ersten Rückflüsse an die Investoren des Zielfonds im Finanzjahr 2012/2013 (April 2012 – März 2013) erwartet werden, ist weiterhin gültig. Demnach sollen voraussichtlich in diesem Zeitraum ebenfalls erste Ausschüttungen an die Anleger des DCM Indien 1 erfolgen.

Fazit

Das Management des Zielfonds hat, wie bereits im letzten Bericht der Geschäftsführung angekündigt, erst nach dem Eintreten einer gewissen Stabilisierung des Marktes die dargestellten Investitionen getätigt und wird zeitnah auch weitere tätigen. Wenngleich die spätere Investition des Zielfonds zu einer Verzögerung der Rückflüsse führen wird, ist der Weitblick des Zielfondsmanagers und der von ihm gewählte Ansatz „Projektqualität vor Investitionsgeschwindigkeit“ unter Berücksichtigung der Entwicklungen am indischen Immobilienmarkt und daraus resultierender negativer Folgen von früher erfolgten Investitionen grundsätzlich sehr positiv zu bewerten.

Für die Investitionen des Zielfonds („SIREF 1“) in die beiden genannten Projekte Aparna Sarovar Hyderabad und Ghatkopar, Mumbai wurden vom DCM Indien 1 insgesamt USD 8,4 Mio. abgerufen. Mit der dritten geplanten Investition (Chembur, Mumbai) würde sich das Investitionsvolumen des DCM Indien 1 entsprechend erhöhen. Eine weitere Investition – hierbei handelt es sich um ein Villenprojekt in Bangalore, welches derzeit intensiv geprüft wird – könnte als Alternative für das Projekt Chembur zur Verfügung stehen.

Über die weiteren Entwicklungen des DCM Indien 1 möchten wir Sie weiterhin regelmäßig informieren. Die Geschäftsführung wird daher den Anlegern zukünftig halbjährlich einen Bericht zur Verfügung stellen.

Zudem haben wir die Wahl eines Beirats im Rahmen der Gesellschafterversammlung 2010 (siehe Anlagen) zur Abstimmung gestellt.