

elb  fonds

EMISSIONSHAUS HAMBURG

Direkt Invest Polen

1. IMMOBILIEN PORTFOLIO FONDS GMBH & CO. KG



Beachten Sie bitte unseren Verkaufsprospekt, der die Entscheidungsgrundlage für Ihre Beteiligung darstellt.

excellence in equity.

Der Fondsinitiator stellt sich vor.

elbfonds ist ein Emissionshaus für geschlossene Fonds mit Sitz in Hamburg.

Jung als Unternehmen – aber mit erfahrener, erfolgreichem Management sowie einem Netzwerk aus hervorragenden Fachpartnern.

Unsere steuerlichen und rechtlichen Berater, Treuhänder, Mittelverwendungskontrolleure und Prospektprüfer sind allesamt im Finanzmarkt renommierte Unternehmen, die international aufgestellt sind.

Leitmotive sind für uns:

- innovative Produktentwicklung
- Konzeption mit Know-how und Erfahrung
- Optimierung des Rendite-/Risikoprofils
- transparente Direktinvestitionen
- umfassende Kundenberatung
- service-orientierte Anlegerbetreuung

Darüber hinaus ist uns die Qualität, Loyalität und Exklusivität unserer Produktpartner besonders wichtig. Diese sollen in ihrem jeweiligen Markt eine herausragende Position einnehmen und eine erfolgreiche Leistungsbilanz vorweisen – so, wie nachstehend dargelegt, unsere Immobilienpartner I.R.E.S. POLEN bzw. C.R.E.D.O. REAL ESTATE AG.

Investitionen in Immobilien gehören zu unseren Kernkompetenzen.

Hier konzentrieren wir uns auf die wachstumsstarken Regionen in Mittel- und Osteuropa – auf Märkte, in denen bereits professionelle Verhältnisse herrschen, die dem Marktkenner aber trotzdem noch reichhaltig ungenutzte Chancen und Potentiale bieten.

Dies gilt insbesondere für Polen.

Im Verbund mit unseren starken Partnern ergeben sich mit unserem Portfolioansatz außerordentliche Chancen bei überschaubaren Risiken, die wir Ihnen im Folgenden gern vorstellen.



Handwritten signature of Hans-Jürgen Tippmann in black ink.

Hans-Jürgen Tippmann
Geschäftsführender Gesellschafter

Handwritten signature of Stephan Groht in black ink.

Stephan Groht
Geschäftsführender Gesellschafter



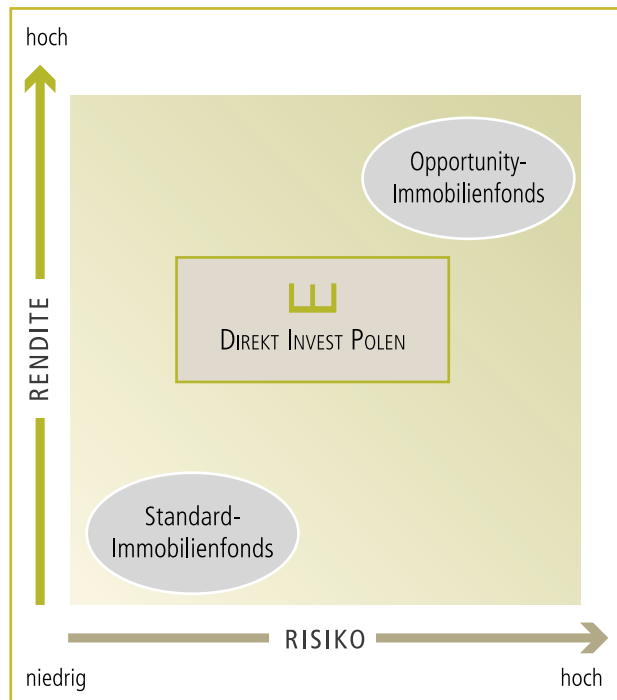
Das Beteiligungskonzept.

elbfonds bietet Anlegern die Möglichkeit, sich am geschlossenen Immobilienfonds „DIREKT INVEST POLEN 1. IMMOBILIEN PORTFOLIO GMBH & Co. KG“ zu beteiligen.

DIREKT INVEST POLEN wird nach klaren Investitionskriterien ein Immobilienportfolio zusammenstellen, das mindestens zu 50% aus Bestandsimmobilien sowie höchstens zu 50% aus Immobilienprojektentwicklungen besteht.

Bestandsimmobilien sind gekennzeichnet durch langjährige Mietverträge, attraktive Nettomieten und solvente Mieter.

Projektentwicklungen dagegen schaffen ihre – zumeist erhebliche – Rendite ausschließlich über den Verkaufserlös.



Um beim Ankauf dem Preistreiben der institutionellen Anleger zu entgehen, wird DIREKT INVEST POLEN bewusst in Immobilien kleinerer bzw. mittlerer Größe investieren sowie in attraktiven Lagen, wo sich die „Großen“ noch nicht „ausgebreitet“ haben.

Die geplanten Projektentwicklungen (z. B. ein lokales Nahversorgungszentrum oder eine Wohnanlage) sollen nach etwa 24 Monaten fertig gestellt und verkauft sein. Der Gewinn hieraus wird ausgeschüttet, die ursprüngliche Investitionssumme wird in neue Projektentwicklungen re-investiert. Auch hierfür gelten die prospektierten Investitionskriterien.

Als Fondslaufzeit sind 6 Jahre vorgesehen.

Um DIREKT INVEST POLEN auch steuerlich zu optimieren, wurde eine Beteiligungsstruktur gewählt, die gemäß Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Polen und Deutschland eine 19%-ige Pauschalbesteuerung in Polen sowie lediglich den Progressionsvorbehalt in Deutschland vorsieht.

Durch diese Portfolio-Strategie soll eine möglichst optimale Rendite-Risiko-Struktur für den Anleger von DIREKT INVEST POLEN erreicht werden.

Es handelt sich bei DIREKT INVEST POLEN nicht um ein sog. „Blindpool“-Konzept. Der Immobilienpartner hat bereits genügend konkrete Objekte und Projekte der Fondsgeschäftsführung präsentiert und teilweise Kaufoptionen bzw. Vorkaufrechte vereinbart. Je nach Verlauf der Eigenkapitaleinwerbung kann es aber zu einer Planabweichung kommen.

Zur Klarstellung:

DIREKT INVEST POLEN gehört nicht zu den aktuell als „Opportunity Fonds“ angebotenen Dachfondskonstrukten (ein Fonds investiert in einen Fonds), sondern hier wird direkt in die Immobilien bzw. in die Immobilienprojektentwicklungen investiert.

Die Investitionskriterien.

ANKAUF VON BESTANDSIMMOBILIEN (AUSZUG)

- Verwendung des Investitionsvolumens zu mindestens 50% für Bestandsimmobilien.
- Vor Ankauf der Bestandsimmobilie müssen durchschnittlich mindestens 85% der Flächen vermietet sein.
- Die Laufzeit der Mietverträge der Hauptmieter muss sich durchschnittlich mindestens über die Fondslaufzeit erstrecken
- Mieterstruktur muss aus gewerblichen Mietern bestehen.
- Mietverträge ausschließlich auf Euro-Basis fixiert.
- Nettomietrendite beim Ankauf durchschnittlich bei mindestens 7% p.a.
- Vor dem Kauf der Bestandsimmobilien Entwicklung des Verkaufsszenarios.

ANKAUF VON IMMOBILIENPROJEKTENTWICKLUNGEN (AUSZUG)

- Verwendung des Investitionsvolumens zu maximal 50% für Immobilienprojektentwicklungen.
- Vor Erwerb des Projekts muss das Verkaufsszenario bereits entwickelt sein und sollte in 24 bis 36 Monaten realisiert werden können.

RE-INVESTITIONEN (AUSZUG)

- Die Erlöse aus einer Immobilienprojektentwicklung werden teilweise in neue Immobilienprojektentwicklungen investiert, teilweise an die Anleger ausgeschüttet.
- Sofern noch mindestens 12 Monate über die geplante Projektentwicklungsdauer hinaus das Fondsende (nach 6 Jahren) nicht überschritten wird, werden die Veräußerungserlöse maximal in der ursprünglichen Höhe der ersten Immobilienprojektentwicklung re-investiert.
- Die darüber hinaus gehenden Erlöse hieraus werden an die Anleger ausgeschüttet.
- Bei Re-Investitionen gelten die Investitions- und Portfolio-Kriterien wie beim Anfangsinvestment.



Vor jeder Investition der Fondsgesellschaft greift zusätzlich zu den Investitionskriterien das umfangreiche Sicherheitskonzept des DIREKT INVEST POLEN.

SICHERHEITSKONZEPT

VOR EINER INVESTITION

- Klare Investitionskriterien der Fonds KG
- Ausführliche Marktbeobachtung durch Partner mit ausgewiesenem Immobilien-Know-how
- Bewertung der Investitionsobjekte durch kreditgebende Bank
- Technische, steuerliche und rechtliche Gutachten durch externe Gutachter
- Zusätzliche Wertgutachten externer Gutachter

WÄHREND EINER INVESTITION

- Co-Investment/Eigenkapitalbeteiligung der I.R.E.S.
- I.R.E.S. als erfahrener Partner mit definierter Akquisitionsstrategie
- Treuhand (Elbtreuhand Martius GmbH)
- Mittelverwendungskontrolle (Donner Treuhand)

WÄHREND DER BAUPHASE BZW. LAUFZEIT DES FONDS

- Jährliche Wirtschaftsprüfung
- Jährliche Marktwertermittlung
- Treuhand/Mittelverwendungskontrolle (Deutsche Bank, Polen)



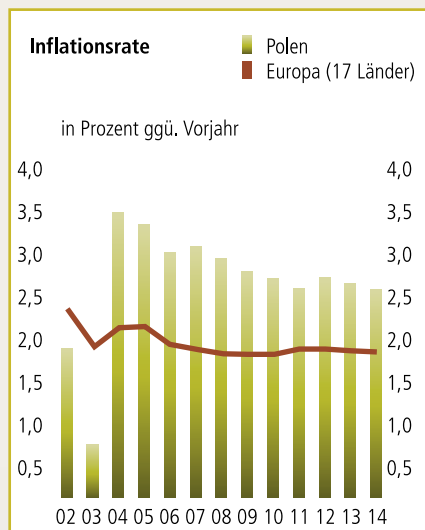
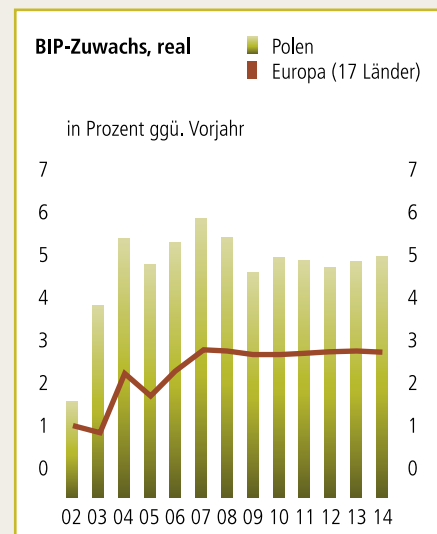
Der Investitionsstandort Polen.



Die Republik Polen ist eines der größten Länder Osteuropas. Mit einer Fläche von 312.685 km² ist Polen fast so groß wie Deutschland (357.031 km²), dafür aber mit 38,7 Mio. Einwohnern weniger als halb so stark besiedelt (D: 82,5 Mio.).

Polen war eines der ersten osteuropäischen Länder, das mit der wirtschaftlichen Umgestaltung – von der Planwirtschaft zu marktwirtschaftlichen Strukturen – begann. Dieser Prozess setzte unter außerordentlich komplizierten Bedingungen ein, die gekennzeichnet waren durch eine hohe Inflation, Mangel an Konsumgütern und einer in hohem Maße zentralisierten Industriestruktur. Zu Beginn der 90er Jahre war die Wirtschaft des Landes die schwächste in ganz Mitteleuropa – zu Beginn des neuen Jahrtausends jedoch nahm sie einen Spitzenplatz in der Region ein.

Polen hat mittlerweile die größte Volkswirtschaft und den größten Konsummarkt Osteuropas (nach Russland). Die Wirtschaft Polens wird zu mehr als 50% durch den Dienstleistungssektor betrieben. Nur noch zu 24% durch die Industrie, 7% durch die Bauwirtschaft und 3% durch die Landwirtschaft (Quelle: Auswärtiges Amt).



Quellen: FERI Immobilien Monitor, Mai 2006

Laut OECD wird für das Jahr 2006 ein Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in der Eurozone um 2,2% erwartet. Für Polen erwartet die OECD mit 4,4% ein doppelt so hohes reales Wirtschaftswachstum (Quelle: OECD). Das Wirtschaftswachstum für die Jahre 2007 bis 2014 ist mit durchschnittlich 4,8% p. a. (D: 1,9%) prognostiziert (Quelle: FERI Research).

Die politische und wirtschaftliche Integration Polens begann spätestens 1999 mit dem Beitritt zur NATO und OECD und wurde mit dem Beitritt zur EU am 1. Mai 2004 abschließend vollzogen.

Mit der Erweiterung der EU Richtung Osteuropa wurde ein weiterer Wirtschaftsraum eröffnet, der neue, attraktive Möglichkeiten darstellt. Das hieraus resultierende Wirtschaftswachstum und die vor allem im Vergleich zu den „alten“ EU-Ländern bessere Konjunktorentwicklung bieten insbesondere für die Immobilienmärkte interessante Perspektiven.

FÜR EINE INVESTITION IN POLEN GIBT ES EINE REIHE GUTER GRÜNDE*:

- Kontinuierliches, stabiles Wirtschaftswachstum.
- Die Größe des polnischen Marktes mit 38,7 Mio. Einwohnern (40% mehr als in der Tschechischen Republik, Ungarn und der Slowakei zusammen).
- Produktives, gut ausgebildetes und relativ kostengünstiges Personal.
- Polens zentrale Lage in Europa und „Brücke“ in die östlichen Märkte.
- Mitgliedschaft in EU, Nato und OECD.
- Positive Bewertung durch IWF und Weltbank.

*Quelle: Wirtschaftsministerium Polen (Hrsg.)

DER IMMOBILIENMARKT.

Polen verfügt mit 39 Städten über 100.000 Einwohnern und 75 Städten über 40.000 Einwohnern über eine hohe Anzahl von so genannten Mittelzentren, in denen eine hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Immobilien besteht. Das dynamische, beschäftigungsintensive Wirtschaftswachstum Polens ermöglicht es, hier hohe Wertsteigerungen zu erreichen. Internationale Investoren haben bislang hauptsächlich die Hauptstadt Warschau (Warszawa), mit ihren 1,7 Mio. Einwohnern im Blickpunkt.

In den Mittelzentren gibt es jedoch inzwischen auch eine junge, wachsende Mittelschicht, die auf Westniveau konsumieren und wohnen will – und es finanziell kann.

Das heißt, der Nachholbedarf an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen wächst kontinuierlich und ist gewaltig.

Gleiches gilt für den Einzelhandel: hier sind lokale Nahversorgungs-, Einkaufs- und Fachmarktzentren stark gefragt.

Hinzu kommt die beschäftigungsintensive Dynamik der Volkswirtschaft – mehr Arbeitsplätze erfordern mehr Büros und Gewerbeflächen. Auch andere Spezialsegmente (wie Logistikimmobilien) bieten an ausgesuchten Standorten interessante Investitionsmöglichkeiten.

Hier setzt DIREKT INVEST POLEN an. Die Fondsgesellschaft erwirbt ein Immobilienportfolio bestehend aus Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen aus diesen Bereichen bzw. in diesen Regionen. Die Struktur unseres Produktpartners, der I.R.E.S. POLEN, ermöglicht es, hier schneller und effizienter zu sein und dadurch die Wertsteigerungspotentiale dieser Standorte ausschöpfen zu können.

Der Immobilienpartner des Fonds.

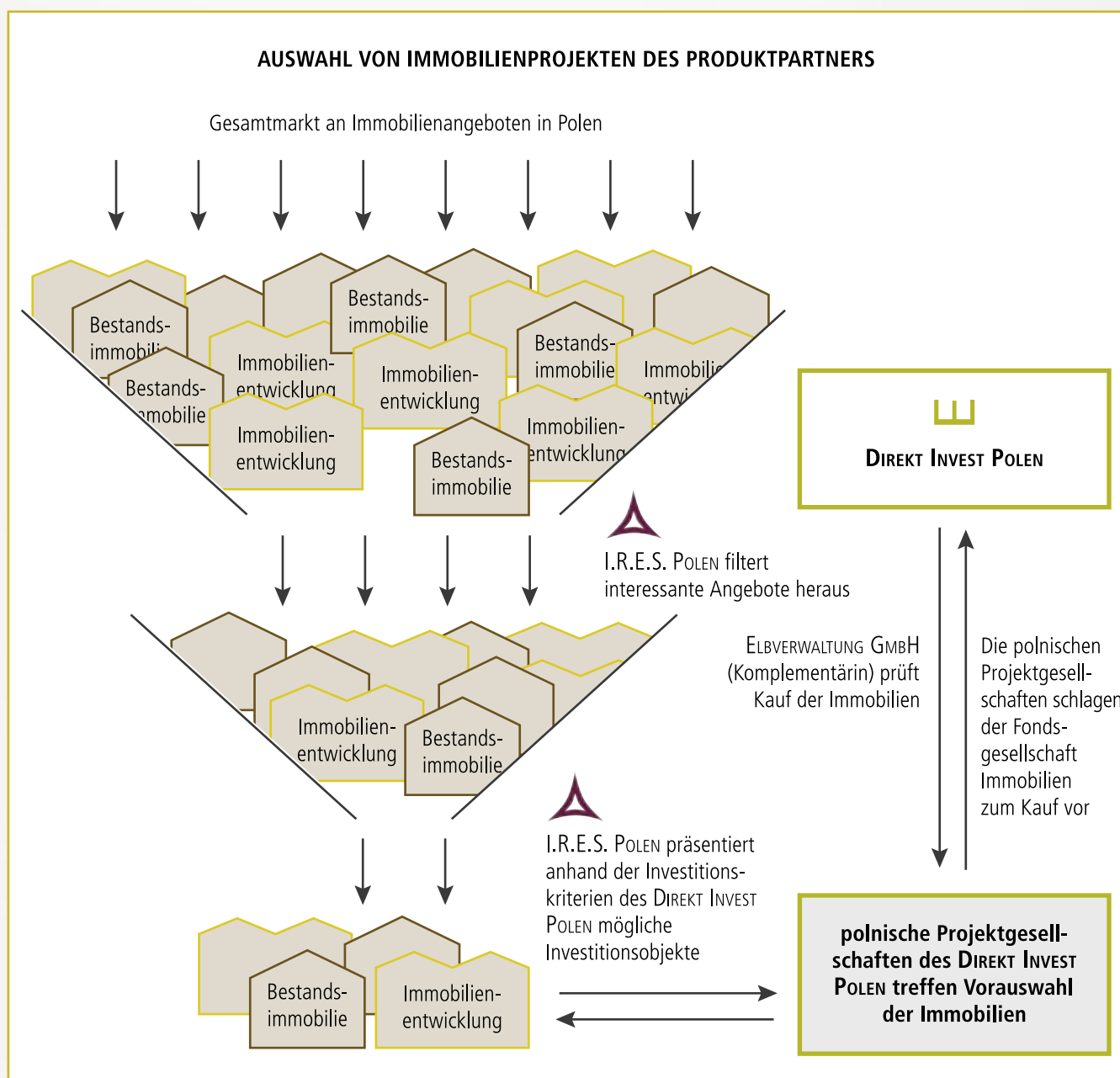
Der Immobilienpartner des Fonds (I.R.E.S. POLEN) ist für das operative Management der Immobilien des Fonds in Polen verantwortlich.

I.R.E.S. POLEN ist eine 70%-ige Tochter der C.R.E.D.O. REAL ESTATE AG, Wien. Strategischer Finanzpartner und Gesellschafter der C.R.E.D.O. ist die CONSTANTIA PRIVATBANK, die größte Privatbank in Österreich. C.R.E.D.O. ist führender Anbieter im Bereich co-investierender Immobiliendienstleister in Europa mit 8 Niederlassungen bzw. Partnergesellschaften in vielen europäischen Märkten und einem Gesamtprojektvolumen von über 1,5 Mrd. Euro (näheres unter www.credo-ag.at).

I.R.E.S. POLEN gehört zu 30% dem lokalen Management, das über umfassende Kenntnisse und Erfahrung des polnischen

Immobilienmarkts verfügt. Mit ihren 17 Mitarbeitern in Warschau und einem landesweiten Netzwerk sind sie eine der ganz wenigen Komplett-Dienstleister im Immobilienbereich in Polen. Praktisch bedeutet das die Übernahme aller Aufgaben im Lebenszyklus einer Immobilie: Marktbeobachtung, Identifizierung geeigneter Objekte, Ankaufsberatung inkl. Verkaufsstrategie, Verwaltung, Vermietung, Projektentwicklung, Optimierung von Finanzierungs- bzw. Verkaufsszenarien.

Um absolute Interessensgleichheit mit dem Fonds und seinen Anlegern zu dokumentieren, beteiligt sich I.R.E.S. POLEN selbst mit Eigenkapital an den Investitionen von DIREKT INVEST POLEN. Dadurch wird zudem größtmögliche Teilhabe am exzellenten Know-how des lokalen Managements gesichert.



Die Wertsteigerung.

DIE WERTSTEIGERUNG BEI BESTANDSIMMOBILIEN.

Durch extrem gute Marktkennntnis und ein exzellentes lokales und regionales Netzwerk werden vermietete Bestandsimmobilien identifiziert. Einerseits bietet die hohe Vermietungsquote Sicherheit, andererseits werden diese Objekte nach potentiellen Wachstumschancen identifiziert, gesättigte Märkte werden umgangen – es sei denn, es ergeben sich dort außerordentliche Chancen. Das Fondsmanagement lokalisiert beispielsweise Objekte, die durch Änderung der Verkehrsverbindungen (Verlegung oder Neubau einzelner Straßen) direkter in den Fokus des Endverbrauchers rücken. Das richtige Timing, um diese Wertschöpfung weiter auszubauen, ist eine der Kompetenzen der I.R.E.S. POLEN. Diese Objekte generieren in sich

schon ein gutes Mietpotential und werden durch die erhöhte Frequenz an Kunden in der Zukunft weitere Mietsteigerungspotentiale aufweisen können.

Wenn diese Mietsteigerungen realisiert sind und der Standort an sich noch an Wert gewonnen hat, kann ein Verkauf des Objektes sinnvoll sein.

Wertsteigerungen von mindestens 7% p.a. vor Steuern sind von DIREKT INVEST POLEN angestrebt – ein Wert, der am unteren Ende der Leistungsbilanz von I.R.E.S POLEN liegt.

REFERENZOBJEKTE DER I.R.E.S. POLEN



KLIF Shopping Center
 Projekt: Shopping Center und Büros
 Lage: Bezirk Wola, Warschau
 Nutzfläche: 25.000m² Handels- plus 12.000m² Bürofläche



EMKA
 Projekt: EMKA-Trade, Service & Entertainment Center
 Lage: im Zentrum von Koszalin
 Nutzfläche: 35.000m² Handelsfläche

DIE WERTSTEIGERUNG BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN.

Die I.R.E.S. POLEN entwickelt für ein vorher identifiziertes Grundstück Projektideen und Nutzungskonzepte. Sie plant und budgetiert den Bau von Immobilien aus den Bereichen Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Logistik und identifiziert potentielle Mieter. Ist dies geschehen, wird im Vorfeld des Ankaufs bereits eine konkrete Verkaufsstrategie für das gesamte Projekt erstellt.

Im Wohnungsbau ist es besonders wichtig, die Bevölkerungsstruktur in der Region zu untersuchen und Prognosen über die künftige Entwicklung in Entscheidungen einzubeziehen. Die spätere Nachfrage nach den geplanten Immobilienprojekten ist

dann einer der entscheidenden Faktoren bei der Realisierung einer Projektentwicklung. Der Bedarf an hochwertigem Wohnraum wächst im Zuge des dynamischen Wirtschaftswachstums kontinuierlich. Die Nachfrage ist überproportional zum Angebot gestiegen, wodurch sich gleichzeitig auch für Dienstleistungs- und Nahversorgungszentren (Einzelhandel, Shoppingcenter und Logistikobjekte) neue Kundenschichten ergeben.

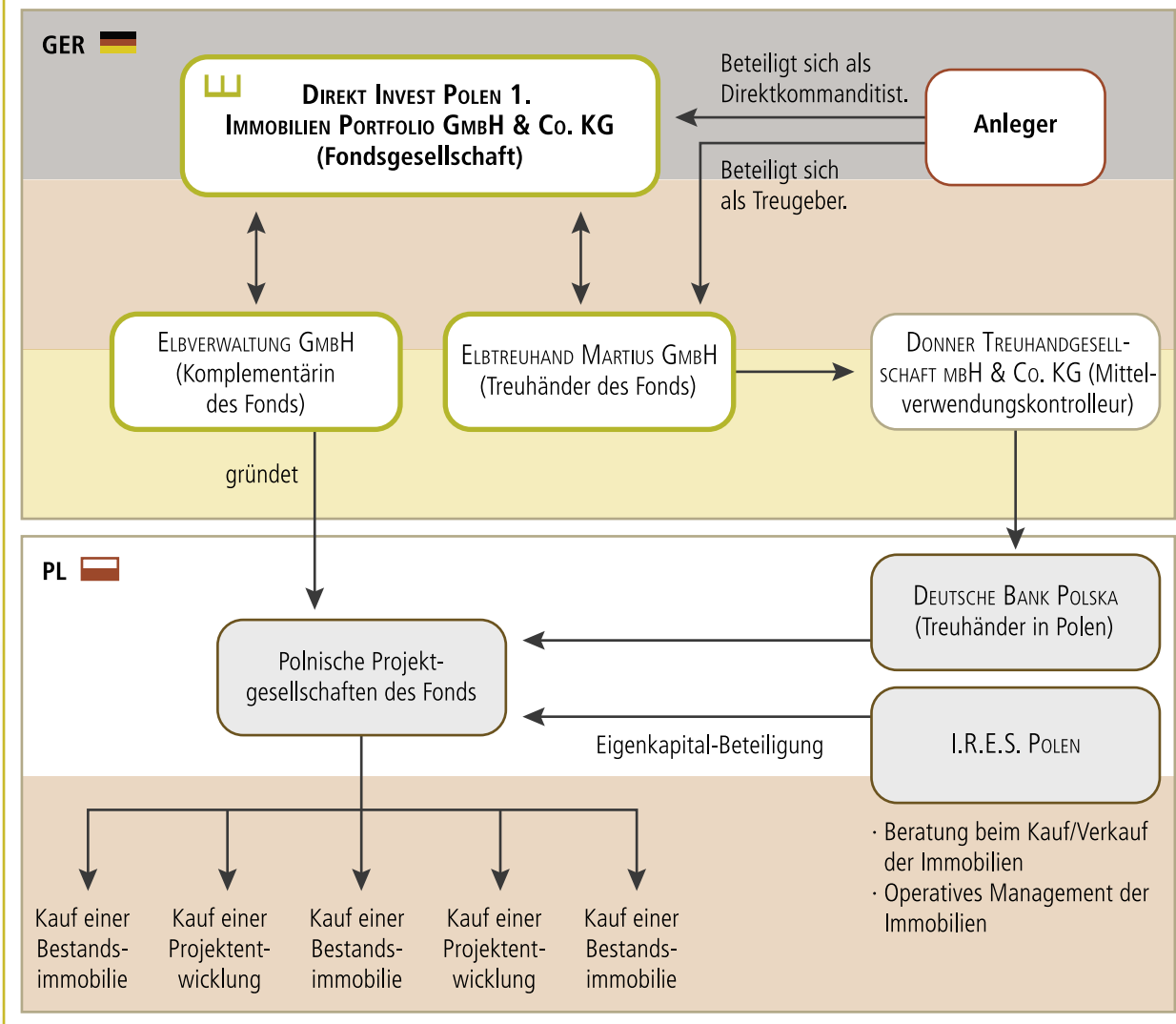
Hier gehen wir konservativ von einer Wertsteigerung von mindestens 25% p.a. vor Steuern aus.

DIE WERTSTEIGERUNG BEI EINKAUFSZENTREN.

Der neue, stetig wachsende Wohlstand Polens und die damit verbundene, kontinuierlich steigende Kaufkraft führen zu einem wachsenden Bedarf an Einzelhandelsflächen. Hierbei sind es besonders die Menschen in Mittelzentren, etwas ab-

seits der Großstädte, die nicht nur extremen Nachholbedarf haben, sondern auch für starke Konsumzuwächse sorgen. Für den Investor bedeutet dies, dass er gerade hier außerordentliche Renditechancen erwarten kann.

BETEILIGUNGSSTRUKTUR:



MITTELVERWENDUNG*

Anschaffungs-, Gründungs- u. Herstellungskosten: 44.600.000 EUR (86,27 %)

Erwerbsnebenkosten für Bestandsimmobilien
bzw. Immobilienprojektentwicklungen,
inkl. Liquiditätsreserve:

5.075.000 EUR (9,81 %)

Fondsnebenkosten:

2.025.000 EUR (3,92 %)

Gesamtinvestition:

51.700.000 EUR (100,00 %)

MITTELHERKUNFT*

Eigenkapital:

15.000.000 EUR (29,01 %)

Fremdkapital:

36.700.000 EUR (70,99 %)

Gesamtfinanzierung:

51.700.000 EUR (100,00 %)

(zzgl. eines Agios in Höhe von 5% bezogen auf die Kommanditeinlage)

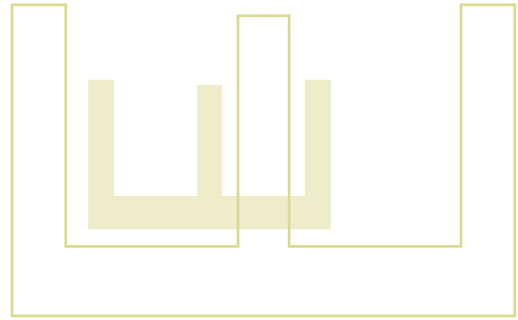
*ANMERKUNG:

Diese Planzahlen basieren auf Annahmen konkreter Erfahrungswerte unserer Immobilienpartner aus vergangenen Immobilienobjekten und -projekten, die konservativ eingeschätzt wurden. Keinesfalls soll hierdurch suggeriert werden, dass die Gesamtinvestitionen des Fonds exakt so verlaufen werden. Allein maßgebend ist der ausführliche Investitionsplan im Prospekt mit den dazugehörigen Anmerkungen.

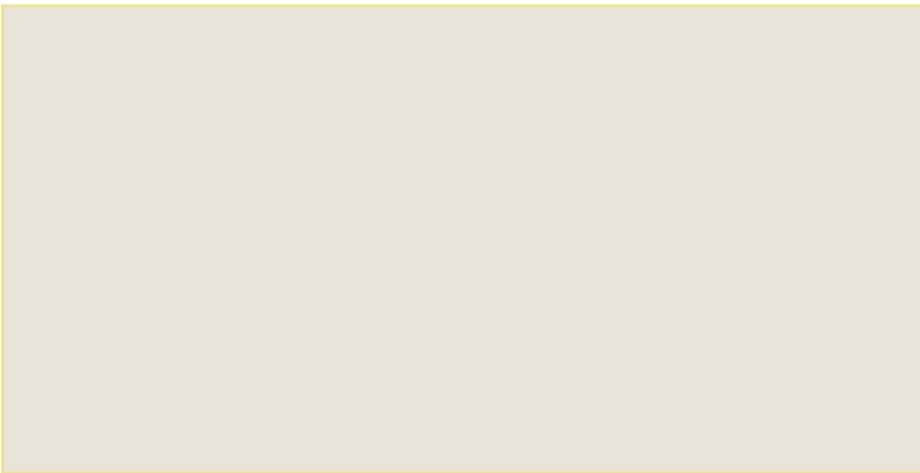
Die Fakten zum Investitionsangebot.

- Direkte, transparente Investitionen in Bestandsimmobilien und Immobilienprojektentwicklungen in Polen.
- Der Fonds kann auf eine bestehende Produktpipeline zugreifen (kein reiner Blindpool).
- Der Portfolio-Ansatz des DIREKT INVEST POLEN ist als geschlossener Immobilienfonds bisher einzigartig.
- Der Anteil der Bestandsimmobilien soll mindestens 50%, der Anteil der Projektentwicklungen soll maximal 50% vom Volumen des Gesamtportfolios betragen.
- Alle Mieterträge aus den Bestandsimmobilien sind gewerblich und auf Euro-Basis fixiert.
- Führender lokaler Immobilienpartner (I.R.E.S. POLEN) mit exzellenter Marktkenntnis, umfangreichem Netzwerk und internationaler Gesellschafterstruktur (C.R.E.D.O. REAL ESTATE AG).
- Regelmäßige Anlegerinformationen.
- Besichtigung der Objekte vor Ort möglich.
- Externe Gutachten durch international renommierte Gutachter.
- Prognostizierte Rendite: ca. 10,80% p.a. IRR (nach Steuern Polen, inkl. Agio, ohne Progressionsvorbehalt)
- Gesamtausschüttung inkl. Kommanditeinlage: ca. 180,00 %
- Die Laufzeit beträgt ca. 6 Jahre.
- Jährliche Ausschüttungen sind ab dem dritten Jahr vorgesehen.
- Alle Investitionen und Ausschüttungen erfolgen in Euro.
- Bevorzugte Stellung des Investors. Der Immobilienpartner erhält eine Erfolgsvergütung, falls der Fonds eine Gesamtrendite von 8% erreicht sowie ein zusätzliches Incentive ab 12% IRR p.a. vor Steuern.
- Das klare steuerliche Konzept nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) Polen/Deutschland sieht eine Pauschalbesteuerung in Höhe von 19% in Polen vor. In Deutschland gilt lediglich der Progressionsvorbehalt.
- Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € EUR zzgl. 5% Agio.
- Beitritt zum deutschen Fonds, DIREKT INVEST POLEN 1. IMMOBILIEN PORTFOLIO FONDS GMBH & Co. KG, über renommierten Treuhänder.





ÜBERREICHT DURCH:



Das vorliegende Kurzexposé ist eine unverbindliche Vorabinformation und kein Zeichnungsangebot. Die ELBFONDS GMBH wird nach Gestattung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFin) einen Verkaufsprospekt nach Maßgabe des Verkaufsprospektgesetzes veröffentlichen und zur

kostenlosen Ausgabe an Interessenten bereithalten. Als Entscheidungsgrundlage für einen Erwerb von Kommanditanteilen an der DIREKT INVEST POLEN 1. IMMOBILIEN PORTFOLIO FONDS GMBH & Co. KG dient allein der rechtlich bindende Verkaufsprospekt. Auf diesen wird ausdrücklich verwiesen.