

AD CIRCULUM

Ziel 20+

PRIVATE EQUITY FONDS



EMERGING MARKETS

Direktinvestitionen in
nicht börsennotierte,
mittelständische Unternehmen
in Emerging Markets,
Schwerpunkt Russland.



Private Placement
KG-Anteil ab 200.000 Euro
Zertifikat ab 50.000 Euro

Bei dieser Broschüre handelt es sich nicht um den vollständigen Verkaufsprospekt.
Bitte beachten Sie den Hinweis auf Seite 11.

Adcirculum Ziel 20+ Kompetenz für Kapital und Anlage.

Der Erfolg des Adcirculum Ziel 20+ hängt von zwei Faktoren ab: von der konzentrierten Arbeit des Fonds-Managements und von den Leistungen der Beteiligungsgesellschaften, in die der Fonds investiert. Das Management verantwortet die kompetente Auswahl der Beteiligungsprogramme. Voraussetzungen dafür sind fundiertes Wissen über den Investitionsgegenstand, ein Vorsprung an Know-how und ein aktives Netzwerk vor Ort.

Diese Voraussetzungen erfüllt das Investment Council, das alle Anlageentscheidungen trifft. Ihm gehören erfahrene Manager an, die ihre Fähigkeiten in nationalen und internationalen Unternehmen unter Beweis gestellt haben. Ihnen zur Seite stehen die Teamleiter, ebenfalls ausgewiesene Kenner ihrer Materie. International renommierte Wirtschaftsprüfer begleiten den regulären Geschäftsbetrieb und kontrollieren die Jahresabschlüsse.

Adcirculum Ziel 20+ beteiligt sich am Eigenkapital nicht-börsennotierter Unternehmen. Die Investition des Anlegers geht also mit dem Risiko einher, Kapital teilweise oder ganz zu verlieren. Im Gegenzug bietet sich ihm die Chance auf eine überdurchschnittliche Vermehrung seines Vermögens.

Die Laufzeit des Fonds beträgt fünf Jahre mit einer Verlängerungsoption von zweimal zwei Jahren. Um eine kontinuierliche Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, ist eine Kündigung ausgeschlossen. Erste Ausschüttungen sollen bereits nach zwei Jahren erfolgen – steuerfrei, denn der Fonds firmiert als vermögensverwaltende KG.

An Adcirculum Ziel 20+ können sich private Investoren ab einer Einlage von 200.000 Euro plus Agio beteiligen. Die jährliche Managementfee beträgt 2,5%, das Agio 5%.

Die Erträge des Fonds gehen zu 80% an den Investor, zu 20% an das Anlageteam. Bei einem Volumen von 50 Mio. Euro wird der Fonds geschlossen.

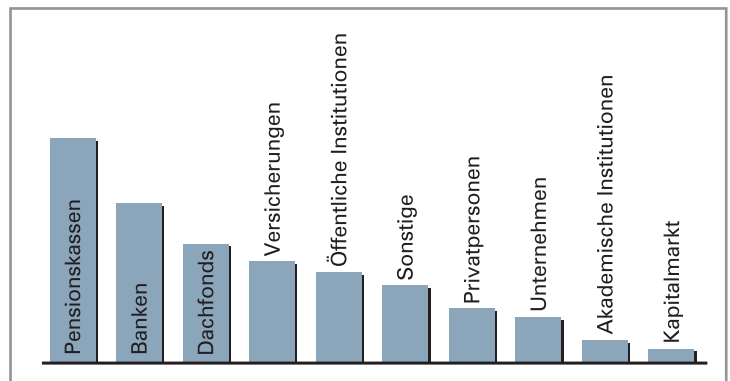
Der Private Equity Fonds für den renditebewussten Anleger



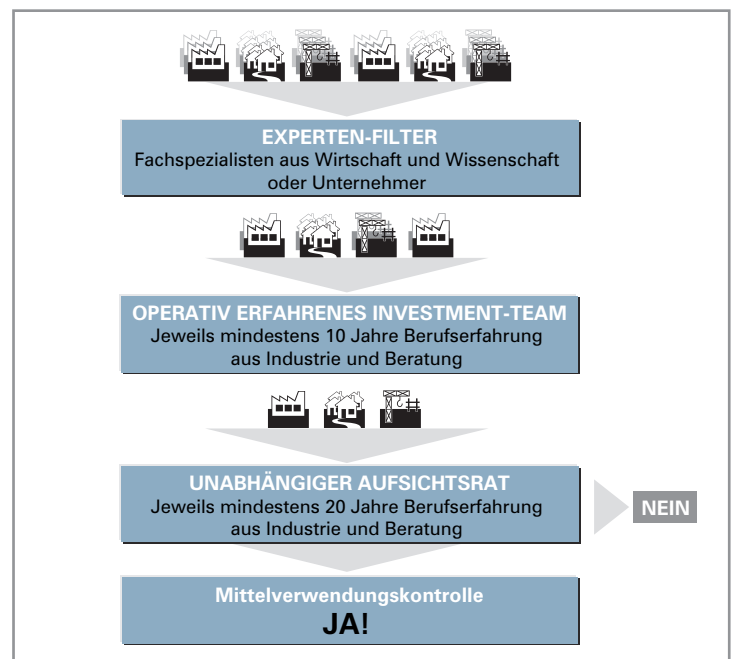
Klassisches Private Equity – moderner Fonds

20% p.a. – ein ehrgeiziges Rendite-Ziel. Erreichbar ist es nur mit Mut zum Einsatz, Kenntnis der Märkte und einem professionellen Management, das Wagnisse kühl kalkuliert. Adcirculum Ziel 20+ ist der Private Equity Fonds, der die Bereitschaft zum Risiko mit der Aussicht auf höchste Erlöse in Einklang bringt.

Private Equity Investoren in Europa



Quelle: European Private Equity Survey EVCA 2005



Quelle: DKE

Direktinvestitionen – Emerging Markets Adcirculum Ziel 20+ GmbH & Co KG

Adcirculum Ziel 20+ investiert als Private Equity Fonds in die Emerging Markets, CEE mit Schwerpunkt Russland.

Die Investmentgesellschaft Adcirculum ist Tochter der Geissler C-B-T GmbH (www.geissler.de), einer Holding mit AUC von 380 Mio. Euro (11/2006).

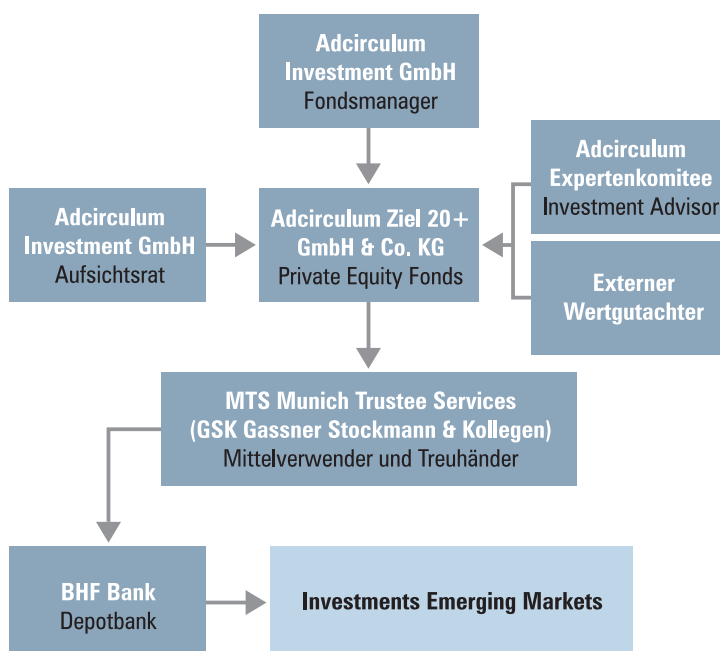
Die Beteiligungs-Manager der Adcirculum Investment GmbH vereinen jahrelange Erfahrung aus operativen Führungsaufgaben bei technologisch dominierenden Industriefirmen, aus der Management-Beratung und aus dem Bereich von Finanzinvestments. Darüber hinaus steht allen Managern zur Beurteilung von Investitionsprojekten und zur anschließenden Betreuung von Portfoliogeellschaften ein Netzwerk von ausgewiesenen Experten als Unterstützung zur Verfügung.

Das Management wird von einem dreiköpfigen unabhängigen Aufsichtsrat überwacht. Er ist bei der Adcirculum Investment GmbH konstituiert.

Der Aufsichtsrat entscheidet auf Vorschlag und nach Prüfung durch die Geschäftsführung aufgrund eigener Prüfung über seine Zustimmung zum Erwerb von Beteiligungen durch die Gesellschaft.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen ebenfalls über langjährige Erfahrung in Führungspositionen der Industrie und der Finanzbranche. Bedingung ihrer Bestellung zu Mitgliedern des Aufsichtsrats ist eine ausreichende zeitliche Verfügbarkeit und intensive Beschäftigung mit den Investitionsprojekten.

Partner des Fonds



Die Zeit für Direktinvestitionen ist gekommen.

Einen Investitionsschwerpunkt legt Adcirculum Ziel 20+ auf CEE-Länder, Schwerpunkt Russland. Von vielen ausländischen Investoren unbemerkt, produziert Russland Haushaltsüberschüsse und baut Schulden ab; die Bonität russischer Schuldner ist deutlich gestiegen. Zugleich sinken die Risikoprämien für ausländische Investoren, weil Russland in Annäherung an die EU internationale Standards einführt und für Rechtssicherheit sorgt.



Adcirculum Ziel 20+ Immobilienmärkte mit Zukunft: Chancen in Osteuropa

Immobilien zählen seit jeher zu den beliebtesten Möglichkeiten der Kapitalveranlagung. Entscheidend für eine erfolgreiche Veranlagung in Realwerte ist die »richtige« Objektauswahl.

Adcirculum Ziel 20+ investiert in den aufstrebenden Ländern Zentral- und Osteuropas, die ein attraktives Wachstumspotenzial aufweisen. Dabei konzentriert sich Adcirculum Ziel 20+ auf viel versprechende und gleichzeitig risikoarme Entwicklungsprojekte von Wohnimmobilien an Sekundärstandorten. Im Einzelfall, bei hervorragender Lokation, können auch Investitionen in Bürogebäude getätigt werden.

Richtlinien

1. Direktinvestitionen in nicht börsennotierte mittelständische Unternehmen in Emerging Markets, Schwerpunkt Russland
2. Überwiegend Immobilienentwicklung an Sekundärstandorten

Restriktionen

1. Keine Mehrheitsbeteiligungen – keine gewerbliche Tätigkeit
2. Keine Re-Investments

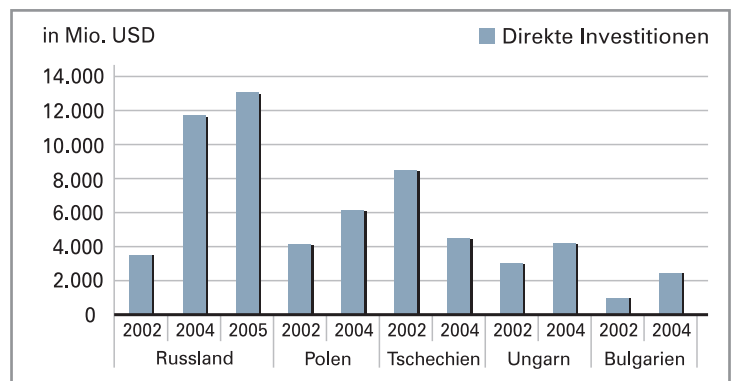
Osteuropäische Länderkennzahlen Fokus des Fonds ist Russland

Land	Bevölkerung in Mio.	Fläche in km²	BIP in Mrd. Euro	BIP p.K. in Euro	Wirtschaftswachstum	Inflationsrate in %	Export Mio. Euro	Import Mio. Euro	Direktinvest. Mrd. Euro
Russland	143	17.100.00	600,6	4.218	6,0%	9,0 %	189.900	77.600	39,2
Ukraine	47,1	603.700	64,84	1.370	4,3%	13,5%	27.222	28.650	13,0
Polen	38,15	312.683	240,5	6.355	4,9%	0,9%	66.759	75.407	66,5
Tschechien	10,3	78.866	96,4	9.430	4,4%	2,9%	63.003	61.662	46,0
Ungarn	10,08	93.030	87,8	8.782	4,6%	3,6%	49.721	52.559	46,0
Rumänien	21,7	238.390	79,24	3.487	6,0%	8,6%	22.255	32.568	13,0
Bulgarien	7,72	110.994	20,97	2.738	5,5%	4,1%	9.482	14.726	9,8
Kroatien	4,44	56.538	27,2	6.130	3,5%	3,1%	6.368	13.166	9,5

Quelle: UN, EIU, Weltbank

Auslandsinvestitionen in CEE

Ausländische Investitionen in osteuropäische Länder



Quelle: IXPOS+Rosstat

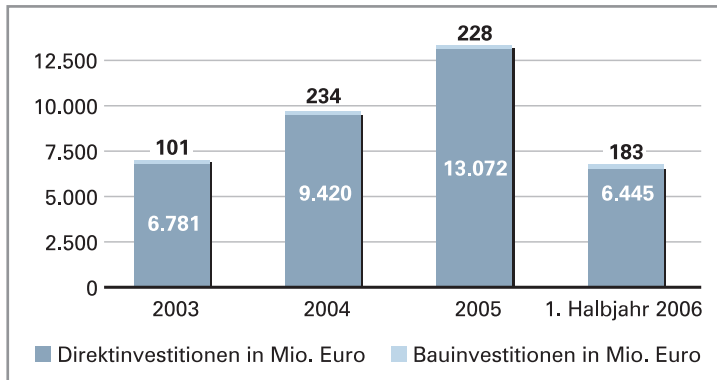
Immobilienpipelines des Fonds

Entwicklungsprojekte (opportunistisch) mind. 85% des Fondsvolumens

Eintritt	Sehr niedrig
Überwiegende Einkunftsquelle	Verkaufserlös
Liquidität	Niedrig bei Einkauf
Wertentwicklungspotenzial	Sehr hoch
Objekttypen	Standardobjekte
Standorte	Sekundärstandorte
Managementansatz	Wertentwicklung durch aktive Wertschöpfungsstrategien
Fremdfinanzierung	Hoch (20% – 80%)
Haltdauer	Mittel- bis langfristig
Ziel	Überdurchschnittliche Wertsteigerung
Renditeziel	> 20% p.a.

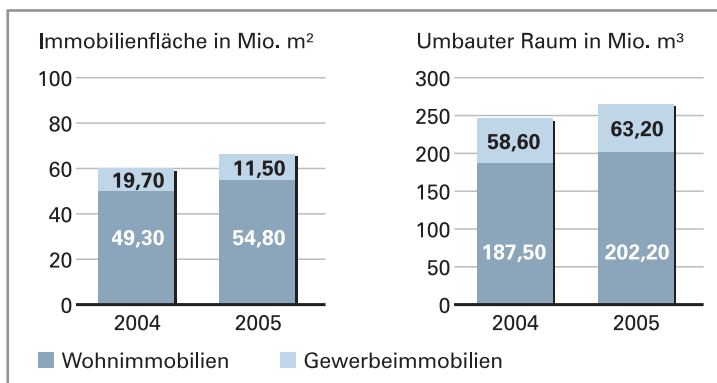


Das Bauinvestitionspotenzial in Russland ist noch lange nicht ausgeschöpft



Quelle: Statistikamt Russland

Der Immobilienmarkt in Russland



Quelle: Statistikamt Russland



Adcirculum investiert in Firmen, welche im Bereich kostengünstiger Standardimmobilien – vorwiegend Wohnimmobilien – in Sekundärstandorten tätig sind.

Die Vorteile

- hohe Stabilität
- niedrige Kosten
- ein größeres Marktsegment
- weniger Wettbewerb

Bestehende Immobilien (konservativ) bis max. 15% des Fondsvolumens

Niedrig (stark unterbewertete Objekte)

Verkaufserlös

Hoch bei Verkauf

Mittel bis hoch gemäß Marktpreis

Überwiegend Standardobjekte

Standorte nach Marktgegebenheit

Intensive Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort

Nach Bedarf

Kurz- bis mittelfristig

Mittlere Wertsteigerung, bei höherer Liquidität

> 20% p.a.

Aktuelle Projekte 2007



Stadt Sergiev Posad, Gebiet Severny
4 Wohnhäuser

Stadt Sergiev Posad

Russland

Gebiet Severny

4 Wohnhäuser

Option für zwei weitere Projekte oder Reihenhäuser
als zweites Projekt

Grundstück	3,6 ha
Immobilienart	Wohnimmobilien
Baubeginn	Mai 2007
Projektlaufzeit	5 Jahre
Zustand des Projektes	Projektentwicklung
Gesamte Fläche	18.000 m ²
Fläche zum Verkaufen	14.400 m ²
Investitionsvolumen	7.506.000,- €



Stadt Peresvet, Region Sergiev Posad
Wohnimmobilien

Stadt Peresvet

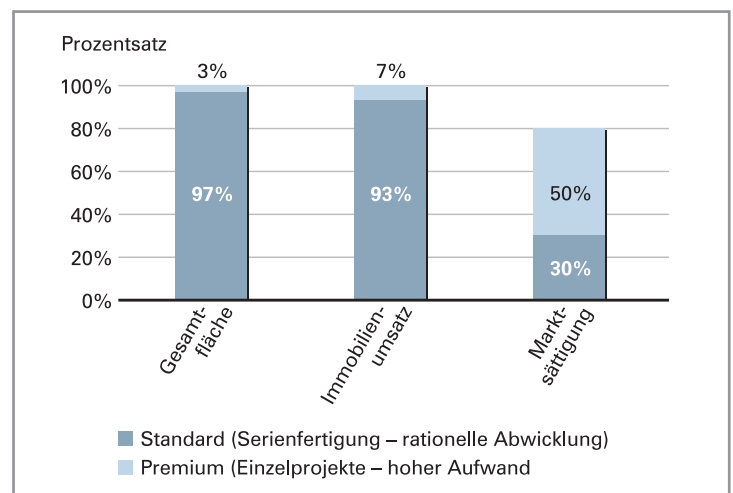
Russland

Region Sergiev Posad

Wohnimmobilien

Grundstück	2 ha
Immobilienart	Wohnimmobilien
Baubeginn	Juni 2007
Projektlaufzeit	3 Jahre
Zustand des Projektes	Projektentwicklung
Gesamte Fläche	18.000 m ²
Fläche zum Verkaufen	14.400 m ²
Investitionsvolumen	7.830.000,- €

Investitionen in Standardimmobilienprojekte 2006



Quelle: Fa. Chance Ltd.

Stadt Vologda **Russland**
Kreuzung Leningradskaya-/Kirovstraße
Wohngebiet

Grundstück	5 ha
Immobilienart	Wohnimmobilien
Baubeginn	April 2007
Projektlaufzeit	3 Jahre
Zustand des Projektes	Projektentwicklung
Gesamte Fläche	60.000 m ²
Fläche zum Verkaufen	48.000 m ²
Investitionsvolumen	38.250.000,- €



*Stadt Vologda, Kreuzung Leningradskaya-/Kirovstr.
Wohngebiet*

Stadt Vologda **Russland**
Kreuzung Komsomolskayastraße
Wohnimmobilien

Grundstück	1 ha
Immobilienart	Wohnimmobilien
Baubeginn	Oktober 2007
Projektlaufzeit	2 Jahre
Zustand des Projektes	Projektentwicklung
Gesamte Fläche	18.000 m ²
Fläche zum Verkaufen	15.300 m ²
Investitionsvolumen	5.850.000,- €



*Stadt Vologda, Kreuzung Komsomolskayastraße
Wohnimmobilien*

Stadt Vologda **Russland**
Kreuzung Gagarin-/Tschetininstraße
Wohngebiet – 5 Häuser

Grundstück	3 ha
Immobilienart	Wohnimmobilien
Baubeginn	Oktober 2007
Projektlaufzeit	2,5 Jahre
Zustand des Projektes	Projektentwicklung
Gesamte Fläche	30.000 m ²
Fläche zum Verkaufen	24.000 m ²
Investitionsvolumen	9.750.000,- €



*Stadt Vologda, Kreuzung Gagarin-/Tschetininstraße
Wohngebiet – 5 Häuser*

Insel Pašman **Kroatien**
Aparthotel und Marina

Grundstück	2 ha
Immobilienart	Aparthotel und Marina
Baubeginn	Oktober 2007
Projektlaufzeit	3 Jahre
Zustand des Projektes	Projektentwicklung
Gesamte Fläche	7.000 m ²
Fläche zum Verkaufen	6.000 m ²
Investitionsvolumen	11.500.000,- €

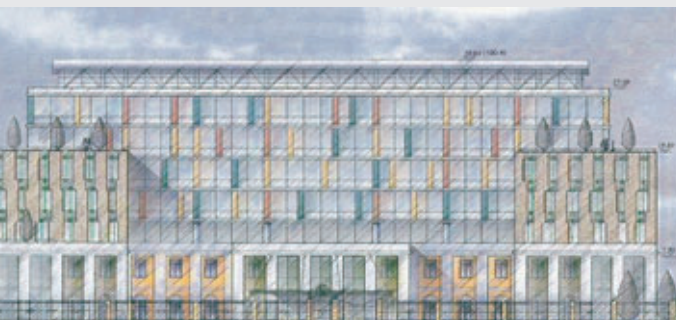


Insel Pašman – Aparthotel und Marina

Unsere Partner in Russland



*Business Center »Vladenie 5«
in der Bryanskayastraße
in Moskau*



*Bürogebäude
am Chistoprudny Blvd.
in Moskau*

Premium-Partner

Firmengruppe UNIDELL

- Atomphysiker Sergei Demyanov (45)
- Gründung Firmengruppe 1992
- Investments Firmenportfolio:
Ölförderung, Chemie, Finanzdienstleistungen, Immobilienentwicklung
- Portfoliowert heute 92 Mio.€
- 2700 Mitarbeiter in den
Portfoliofirmen



Sergei Demyanov

Gesellschafter der Adcirculum Muttergesellschaft

Beispiele von erfolgreich abgeschlossenen Projekten:

1. Bürozentrum in Moskau, von 2001 bis 2004,
Investitionsvolumen € 18 Mio., aktueller Marktwert € 50 Mio.
2. Ölfirma ANGG, von 1998 bis 2005, Investitionsvolumen
€ 48 Mio., Beteiligungsquote 34 %, hoher Exit (Preis Top Secret)
3. SAROV BUSINESS BANK, von 1993 bis 2004,
Investitionsvolumen 300.000,- €, Exit € 7 Mio.

Investmentberater

Yuri Kopylov + Team

- Dipl.-Physiker Yuri Kopylov (44)
- Mehrjährige Erfahrung im Bereich
Immobilienentwicklungen
- Firmengründung 1995
- Jahresumsatz 23,2 Mio.US\$
- 15 Mitarbeiter
- Seit Bestehen der Firma keine
Vertragskündigungen
- Keine gerichtlichen Auseinander-
setzungen



Yuri Kopylov

Beispiele von erfolgreich abgeschlossenen Projekten:

1. Bryanskaya Straße, Moskau – Bürozentrum, von 2001 bis 2004,
Fläche 16.000 m²
2. Chistoprudny Blvd., Moskau – Projektentwicklung eines
Bürogebäudes, Fläche 12.000 m²

Regionaler Partner

VOLOGDA BAU

- Dipl.-Ingenieur Vladimir Frolov (43)
- 2004 Übernahme der Firma VOLOGDA BAU (gegründet 1953)
- Heute 1100 Mitarbeiter
- Jahresumsatz 46 Mio.€
- Umsatzrendite 30 – 40 %
- Jährliche Bauleistung 40.000 m² Wohnfläche
- Vorratsgrundstücke – bebaubar – für die nächsten 10 Jahre



Vladimir Frolov

Beispiele von erfolgreich abgeschlossenen Projekten:

1. Stadt Vologda, Arkhangelskaya Straße – 2 Wohnhäuser, von 2003 bis 2005, Fläche 10.400 m²
2. Stadt Vologda, Leningradskaya Straße – Wohnhaus mit integrierten Handelsflächen, von 2004 bis 2006, Fläche 22.000 m²



Wohnhäuser in der Arkhangelskayastraße in Vologda

Regionaler Partner

WOHNINDUSTRIE GmbH

- Dipl.-Bauingenieur Stanislav Kyshev (42)
- Firmengründung Mitte 2004
- Umsatz p.a. 7,9 Mio.€
- 15 Mitarbeiter
- Kerngeschäft moderne Wohnhäuser
- Sehr hoher Qualitätsstandard
- Region Moskau



Stanislav Kyshev

Beispiel eines erfolgreich abgeschlossenen Projektes:

Stadt Peresvet – Wohnhaus 18.000 m², von 2004 bis 2006, Investitionsvolumen € 10 Mio., Exit 19 Mio. €



Wohnhaus in Peresvet

Fondsfacts

EMERGING MARKETS

Adcirculum Ziel 20+ GmbH & Co. KG

Direktinvestitionen in nicht börsennotierte, mittelständische Unternehmen in Emerging Markets, Schwerpunkt Russland.

Name des Fonds	Adcirculum Ziel 20+ GmbH & Co. KG
Initiator	Adcirculum Investment GmbH
Beginn der Zeichnungsfrist	14. November 2005
Ende der Zeichnungsfrist	31. Dezember 2006, optionale Verlängerung bis 31. Dezember 2007 vorzeitig bei Erreichen von 50 Mio. Euro
Operativer Start des Fonds	November 2006
Fonds Domizil	Deutschland
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Besteuerung des Fonds	Vermögensverwaltender geschlossener Fonds, Einkunftsart: Kapitalvermögen
Investitionen	Direktinvestitionen Emerging Markets, Schwerpunkt Russland
Mittelverwendung und Treuhänder	MTS Munich Trustee Services GmbH Ludwigstraße 8 80539 München
Bankverbindung	BHF BANK, Stuttgart BLZ 601 2020 Konto-Nr. 75005603
Laufzeit	5 Jahre mit Verlängerungsoption um 2x2 Jahre
Zinsaufschlag	1 % je Folgequartal nach 1. Closing (1 Mio. Euro)
Mindestbeteiligung	200.000 Euro
Zielrendite	20%+ p.a.
Risiko	sehr hoch
Fondswährung	Euro
Investitionswährung	Euro
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Agio	5 %
Erträge	80 % an die Investoren 20 % an die verwaltenden Organe Ausschüttender Fonds
Managementgebühr	2,5 % p.a.
Performancegebühr	20 %



Fazit

- Russland produziert, von vielen ausländischen Investoren immer noch unbemerkt, Haushaltsüberschüsse und baut Schulden ab.
- Bereits 2002 haben EU und USA Russland als Land mit einer bestehenden Marktwirtschaft anerkannt. 2002 hat die Ratingagentur S&P das Kredit-Rating Russlands zweimal erhöht. Im Juni 2003 hat die OECD Russland von der Länderkategorie fünf nach vier höhergestuft. Im Oktober letzten Jahres hat die Ratingagentur Moody's die Bonitätsbewertung für Russland auf »investment grade« angehoben.
- Die Fortführung der Reorganisation von Monopolen, die Umsetzung von Gerichts-, Zoll-, Banken- und Bodenreformen, Debürokratisierung der Wirtschaft und Förderung des Mittelstands resultieren in einer schon fünf Jahre anhaltenden dynamischen Wirtschaftsentwicklung.
- Der Immobilienboom wird unserer Ansicht nach noch ca. 8 bis 10 Jahre dauern, da der Gewerbeimmobilienmarkt noch nicht gesättigt ist und im Wohnungsbau noch ein immenser Nachholbedarf vorliegt.

Details zu Immobilieninvestitionen

NAV-Berechnung	monatlich
Ausgabe von Anteilen	täglich, bis zum Erreichen des max. Fondsvolumen oder Ablauf des 2. Closing
Haltedauer pro Objekt	2 bis 5 Jahre
Regionaler Fokus	CEE, Schwerpunkt Russland
Investmentziel	Kurz- bis mittelfristiger Kapitalzuwachs (mit vorzeitigem Ausschüttungen)
Objektklassifizierung	Klasse B + C Gebäude
Sektoren	Überwiegend Residential
Maximales Objektalter	Überwiegend Neubau
Einzelne Objektgröße	10 bis 50 Mio. Euro
Maximum Leverage	Bis zu 80 %

Das Investment Council: Internationales Entscheidungsgremium

Die Geschäftsführung



Thomas Geissler (D)

Über 20 Jahre Berufserfahrung. Von 1985 bis 1994 in der chemischen Industrie mit regionalen Schwerpunkten in Osteuropa und Südostasien. Ab 1995 Aufbau und Betrieb der INFOS GmbH. Intensive Kenntnisse der Märkte und der Risiken zeichnen den Initiator des Fonds aus.



Ing. Pel van Neerbos (NL)

Seit 1985 Leitung erfolgreicher Sanierungs- und Restrukturierungsprojekte in der deutschen Industrie, vereint tiefgreifendes technisches Fachwissen mit umfangreichen Marketingkenntnissen und Marktgespür.

Der Aufsichtsrat



**Dipl.-Betriebswirt (FH)
Michael Bourjau (D)**

Reichhaltige Beratungs- und Sanierungserfahrung, vielfache Restrukturierungsaufgaben in Geschäftsleitungs- und Vorstandsfunktion von Industrie- und Handelsunternehmen.



Dr. Karl Ebetshuber (A)

Der studierte Jurist verfügt durch seine Tätigkeit in vielen namhaften Industrieunternehmen über umfangreiche Erfahrungen in der Strategieentwicklung und Unternehmensbewertung.



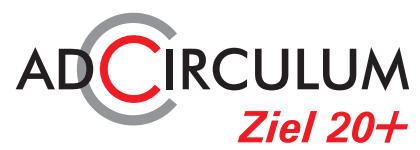
Michel Leclerc (B)

Sammelte seine Erfahrungen während vieler Jahre als Vertriebsleiter in einer Chemischen Fabrik. Heute ist er Inhaber und Managing Director der Eurodye-CTC Gruppe in Belgien.

Adcirculum Ziel 20+ Chancen nutzen, die andere übersehen.

Die Masse der Marktteilnehmer läuft Trends hinterher, gelenkt von Analysten und Finanzjournalisten. Untersuchungen zeigen, dass die Anleger meist viel zu spät von Investment-Chancen erfahren, nämlich dann, wenn die Wertentwicklung weit fortgeschritten ist – oder ihren Höhepunkt bereits überschritten hat. Das begünstigt die Bildung von Blasen und gefährdet das Kapital vor allem nicht-institutioneller Anleger. Adcirculum Ziel 20+ stellt sich gegen den Trend. Das Fonds-Management investiert in Regionen, Märkte und Unternehmen, die bislang kaum Beachtung finden.

Hinweis: Diese Broschüre enthält nicht alle für Ihre Anlageentscheidungen wesentlichen Angaben. Diese finden Sie im vollständigen Verkaufsprospekt, der in durch Nachtrag aktualisierter Fassung bei der Adcirculum Ziel 20+ GmbH & Co. KG, Hohbuchstraße 59, 72762 Reutlingen, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird. Bekanntmachungen betreffend den Verkaufsprospekt erfolgen in der Süddeutschen Zeitung.



Hohbuchstraße 59
D-72762 Reutlingen
Tel. +49 (0) 71 21-92 01 40
Fax +49 (0) 71 21-92 01 49
info@adcirculum.de
www.adcirculum.de