



## Factsheet

### Der Markt

Die stetig steigenden Einkommen haben dazu geführt, dass die Einkommensentwicklung in Rumänien der vergangenen zehn Jahre im EU-Vergleich an der Spitze gelegen hat. Das führt zu steigender Einkaufsfreude und schlussendlich zunehmendem Konsum der jungen Bevölkerung. Experten sagen den EU-Ländern am schwarzen Meer für die nächsten vier Jahre hohe Wachstumsraten voraus, insbesondere im Bereich der Bauwirtschaft. Die entstandene Nachfrage nach hochwertigen und modernen Büroflächen kann mit den bisherigen Baumaßnahmen nicht annähernd gestillt werden.

### Das Anlagekonzept und die Anlagestrategie

Investiert wird in Immobilienprojektentwicklungen mit in zu drei Immobilienklassen (Wohngebäude, Einzelhandelsflächen und Büroimmobilien) und in verschiedene regionale Zielmärkte. Die konkrete Projektauswahl wird von SHEDLIN und dem renommierten britischen Investmenthaus Charlemagne Capital als Managementpartner getroffen.



### Die Projekte

#### Büroprojekt CASCADE Euro Tower in Bukarest

Der CASCADE Euro Tower ist das erste moderne Bürohochhaus in Rumänien, das nach dem Green Building Standard erbaut wurde. Seit Februar 2010 ist der Tower für Mieter bezugsfähig, und bereits ca. die Hälfte der Büroflächen ist vermietet. Die weiteren Ausbauleistungen sollen unter anderem durch den SHEDLIN New European Frontiers 3 mit 1,7 Mio. Euro Eigenkapital finanziert werden. Die erwartete Projektrendite liegt zwischen 22,5 % – 27,5 % IRR<sup>1)</sup> p. a.

#### Einkaufszentrum ERA in Iasi

Es handelt sich um ein bereits bestehendes Einkaufszentrum in sehr guter Lage, das im September 2007 eröffnet wurde. Das Projekt soll aufgrund der hohen Nachfrage um weitere Mieteinheiten ergänzt werden. Der SHEDLIN New European Frontiers 3 hat die Möglichkeit, 1,35 Mio. Euro Eigenkapital zu investieren. Die Bruttobeteiligungsrendite auf Projektebene soll ca. 25 % IRR<sup>1)</sup> p. a. betragen.

#### Einkaufszentrum ERA in Oradea

In 2008 wurde bereits Phase 1 des Einkaufszentrums eröffnet und ist nahezu gänzlich vermietet. Es befindet sich in sehr guter Lage und ist das größte Einkaufszentrum in seiner Umgebung. In Phase 2 sollen weitere Einheiten erstellt werden, die unter anderem durch den SHEDLIN New European Frontiers 3 in Höhe von 1,08 Mio. Euro Eigenkapital finanziert werden sollen. Es wird mit einer Bruttobeteiligungsrendite von ca. 25 % IRR<sup>1)</sup> p. a. auf Projektebene gerechnet.

### Die Fondsdaten

Fondsvolumen	EUR 35 – 50 Mio.
Finanzierung	100 % Eigenkapital
Fondslaufzeit	ca. 4 Jahre
Agio	5 %
Mindestzeichnung	EUR 15.000
erwartete Rendite	> 15 % IRR <sup>1)</sup> p. a.

### Gewinnbeteiligung des Fondsmanagements

Eine Gewinnbeteiligung des Fondsmanagements erfolgt erst ab einer Rendite von 12 % IRR<sup>1)</sup> p. a. im Verhältnis 60 % (Anleger) und 40 % (Fondsmanagement).

### Die Ausschüttungen

Aufgrund der Fondskonzeption sind während der kurzen Laufzeit keine Ausschüttungen geplant. Sobald ein Projekt veräußert wird und der Fonds Erträge erzielt, werden Ausschüttungen an den Anleger getätigt. Es wird eine Rendite von > 15 % IRR<sup>1)</sup> p. a. angestrebt.

### Die Vorteile auf einen Blick

- kurze Laufzeit von ca. 4 Jahren
- erwartete Zielrendite der aufgeführten Projekte in Iasi, Oradea und Bukarest auf Projektebene von 22,5 % – 27,5 % IRR<sup>1)</sup> p. a.
- das zu investierende Kapital des SHEDLIN New European Frontiers 3 in die beschriebenen Projekte erhält den Vorzug gegenüber bereits beteiligten Investoren
- Gewinnbeteiligung des Managements erst ab 12 % IRR<sup>1)</sup> p. a.
- attraktives Rendite-Risiko-Profil, u.a. durch hohe Diversifizierung
- Zugang zu spezialisiertem Investmentmanager mit herausragender Expertise
- Beteiligung an Investments, die sonst nur institutionellen Anlegern zugänglich sind
- Gleichstellung von Privatanlegern und institutionellen Investoren
- hohe Kapitalbeteiligung des lokalen Projektpartners > 50 %

### Das steuerliche und rechtliche Konzept

Beteiligungsgesellschaft ist die SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG. Der Fonds ist vermögensverwaltend konzipiert. Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen.

### Wichtige Hinweise

SHEDLIN Capital AG, Stand: Februar 2011. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen kein Angebot, keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Kurzdarstellung der beschriebenen unternehmerischen Beteiligung. Weitere Informationen insbesondere zur Struktur und den Risiken enthält der Verkaufsprospekt. Dieser ist nach seiner Veröffentlichung kostenfrei bei Ihrem Berater erhältlich. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Das Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produktes unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage beginnt erst nach der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts, der ausschließlich Grundlage des öffentlichen Angebots ist. Für ausführliche Informationen wenden Sie sich an Ihren Berater. Dies ist eine unverbindliche Vorabinformation. Maßgeblich ist ausschließlich der gültige Verkaufsprospekt. Hinterlegungsstelle für den Verkaufsprospekt ist die SHEDLIN Capital AG, Nürnberg.

1) Der hier verwendete Renditebegriff basiert auf der sogenannten „IRR-Methode“ (Internal Rate of Return). Diese Methode zur Ermittlung der Verzinsung des rechnerisch in einer Beteiligung gebundenen Kapitals berücksichtigt neben der Höhe der Zu- und Abflüsse des Kapitals auch dessen zeitliche Bindung. Die Renditeberechnung nach der IRR-Methode ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z. B. festverzinsliche Wertpapiere), im Allgemeinen nicht unmittelbar vergleichbar.