

# Prospektnachtrag

---

## SHEDLIN

### New European Frontiers 3

**Nachtrag Nr. 1 gem. § 11 Verkaufsprospektgesetz der SHEDLIN Capital AG vom 15.12.2008 zum veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 betreffend das öffentliche Angebot über den Erwerb von Kommanditanteilen an der SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG.**

Die SHEDLIN Capital AG gibt folgende Veränderung gegenüber dem bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 bekannt:

Der Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 enthält an verschiedenen Stellen (u.a. auf den Seiten 66, 69-71, 74, 76) die Aussage, dass die geplante Gründung der ausländischen Tochtergesellschaften bzw. der Erwerb entsprechender Beteiligungen an ausländischen Tochtergesellschaften durch die Fondsgesellschaft noch im Jahr 2008 erfolgt. In diesem Zusammenhang wurde beschrieben, dass für Anleger, die der Fondsgesellschaft vor dem 01.01.2009 beitreten, Rückflüsse aus der Veräußerung der Beteiligungen an den ausländischen Tochtergesellschaften steuerfrei sind (u.a. S. 5, 76 des Verkaufsprospektes).

Die Anbieterin geht inzwischen davon aus, dass die vorgesehene Gründung der ausländischen Tochtergesellschaften bzw. der Erwerb von entsprechenden Beteiligungen nicht mehr (vollständig) im Jahr 2008 erfolgen wird. In diesem Fall unterliegen evtl. Gewinne aus einer späteren Veräußerung der Beteiligungen von ab 2009 gegründeten bzw. erworbenen ausländischen Tochtergesellschaften der Abgeltungsteuer. Dies gilt auch für Anleger, die der Fondsgesellschaft im Jahr 2008 beigetreten sind für den Teil ihrer Einkünfte, der auf Beteiligungen entfällt, die ab dem Jahr 2009 gegründet bzw. erworben werden.

Nürnberg, den 16.12.2008



---

Robert G. Schmidt  
Vorstand der SHEDLIN Capital AG

# Prospektnachtrag

## SHEDLIN

### New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG

**Nachtrag Nr. 2 gem. § 11 Verkaufsprospektgesetz der SHEDLIN Capital AG vom 19.03.2010 zum veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 betreffend das öffentliche Angebot über den Erwerb von Kommanditanteilen an der SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG**

Die SHEDLIN Capital AG gibt folgende Veränderungen gegenüber dem bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 15.12.2008 bekannt:

#### **1. Das Anlagekonzept**

Das Konzept des SHEDLIN New European Frontiers 3 sieht Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen in den aufstrebenden Regionen Rumäniens, Bulgariens und Russlands vor. Abweichend zu den Angaben im Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 ist eine Investition in den russischen Immobilienmarkt jedoch derzeit aufgrund der bestehenden rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken nicht vorgesehen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrags hat die Fondsgesellschaft bereits Anteile an drei ausländischen Tochtergesellschaften erworben, über welche die Immobilieninvestitionen der Fondsgesellschaft mittelbar erfolgen sollen. Investitionen in Immobilienprojekte sind jedoch aufgrund der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise noch nicht erfolgt.

#### **2. Das Umfeld für Beteiligungen in Osteuropa und Russland**

Die globale Finanz- und Wirtschaftskrise ging auch an Osteuropa nicht spurlos vorüber. Kreditvergaben wurden eingestellt und eine große Anzahl an bereits geplanten Projekten wurde vorerst auf Eis gelegt. In den vergangenen Monaten sind viele Projektentwickler unter Druck geraten, da Banken keine Kredite mehr vergaben. Dies führte dazu, dass in den letzten 18 Monaten sehr viel weniger Immobilientransaktionen stattfanden als zuvor. Hier gilt es jedoch zu differenzieren. Vor allem im Immobilienbereich bietet die Krise auch große Chancen für Investoren. Die Nachfrage nach guten Objekten in attraktiven Lagen ist weiterhin hoch, was die Preise in naher Zukunft wieder nach oben treiben wird.

#### **3. Rumänien**

##### **3.1. Politisches Gesamtumfeld**

Nach einem erneuten Wahlsieg mit 50,43 % der Stimmen im Dezember 2009 bleibt Traian Basescu weiterhin Präsident Rumäniens und besiegte somit seinen sozialdemokratischen Herausforderer Mircea Geoana. Als Regierungschef setzte er Emil Boc durch. Zu den wichtigsten Aufgaben der Regierung zählen gemäß Basescu die Realisierung notwendiger Reformen im Bildungs- und Gesundheitssektor sowie der Abbau von Bürokratie und Korruption und die Modernisierung des Staates.

##### **3.2. Wirtschaftliches Umfeld**

Im Jahr 2009 verzeichnete Rumänien nach langjährig anhaltendem BIP-Wachstum erstmals wieder einen BIP-Rückgang von 8,5 % gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2008 betrug die Arbeitslosigkeit 5,3 %. Zudem erfuhr Rumänien in 2009 eine Währungsabwertung von 5 % zum Euro. Diese Entwicklungen sind überwiegend auf die weltweite Wirtschaftskrise zurückzuführen. Für das Jahr 2010 wird jedoch bereits wieder ein BIP-Zuwachs in Höhe von 0,5 % erwartet. Die Inflationsrate lag im Jahr 2008 bei 7,8 % und wird in 2009 und 2010 tendenziell sinken. Ziel der rumänischen Nationalbank ist es, im Jahr 2010 einen

Inflationswert von 3,6 % zu erreichen. Zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen Rumäniens zählen der Maschinenbau mit Schwerpunkt in den Bereichen Ausrüstungen und Anlagen sowie der gesamte Bereich der IT-Technologien- und Softwareentwicklung.

### 3.3.

#### **Immobilienmarkt Rumänien**

In 2009 fanden in Rumänien weniger als fünf große Immobilientransaktionen statt. Die Leerstandsquote für Bürogebäude stieg von 1 % auf 8 %, im Einzelhandel von 2 % auf 15 %. Als Immobilienentwicklungsstandort gilt Rumänien jedoch nach wie vor als äußerst interessant, da sich gerade jetzt besonders attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten, mit welchen, bei erneut steigendem Wirtschaftswachstum, hohe Renditen erwirtschaftet werden können.

### 3.4.

#### **Fazit und Ausblick**

Aufgrund der signifikant gefallen Immobilienpreise und eines positiven Ausblicks für die kommenden Jahre bietet sich derzeit ein optimales Umfeld für Investitionen in Immobilienprojekte.

## 4.

### **Bulgarien**

#### 4.1.

##### **Politisches Gesamtumfeld**

Aus den Parlamentswahlen im Juli 2009 ging mit knapp 40 % der abgegebenen Stimmen die konservative GERB-Partei von Bojko Borissow als Gewinner hervor. Gemäß dem neuen bulgarischen Parlament liegen dessen Schwerpunkte auf der Stabilisierung der lokalen Wirtschaft, Industrie und Landwirtschaft sowie dem Tourismus, der Realisierung von Infrastrukturprojekten und der Anwerbung von Auslandsinvestoren.

#### 4.2.

##### **Wirtschaftliches Umfeld**

Bulgarien erlebte 2009 einen BIP-Rückgang von 6,5 % gegenüber dem Vorjahr und erwartet für 2010 einen BIP-Rückgang von 2,5 %. Die Arbeitslosigkeit stieg in 2008 auf 6,3 % an. Die Volkswirte sind sich jedoch darüber einig, dass die bulgarische Wirtschaft mittelfristig wieder überdurchschnittlich wachsen wird. Die Economist Intelli-

gence Unit rechnet für 2011 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,4 %, der IWF mit 2,0 %. Der Wechselkurs zum Euro blieb während der Krise enorm stabil. Zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen Bulgariens zählen neben Energieerzeugung und Metallindustrie auch der Maschinenbau, der Kohle- und Erzabbau sowie der gesamte Tourismusbereich und die Software-Entwicklung.

### 4.3.

#### **Immobilienmarkt Bulgarien**

Die bulgarischen Preise für Wohnimmobilien fielen in 2009 um 30 %, speziell in der Hauptstadt Sofia um 23 %. Büroimmobilien waren mit einem Leerstand von insgesamt 19 % von der Wirtschaftskrise betroffen. Für die kommenden Jahre sind jedoch eine deutliche Stabilisierung der durch die Finanz- und Wirtschaftskrise bedingten eingebrochenen Immobilienmärkte sowie ein ebenso starkes Wachstum wie in den vorangegangenen Jahren zu erwarten. Es ist geplant, dass Bulgarien 2012 der Europäischen Währungsunion beitreten wird.

### 4.4.

#### **Fazit und Ausblick**

Für 2010 wird in Bulgarien eine Stabilisierung der Preise im Immobiliensektor erwartet. Bei einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont ergeben sich daher zum jetzigen Zeitpunkt attraktive Investitionsmöglichkeiten.

## 5.

### **Russland**

#### 5.1.

##### **Politisches Gesamtumfeld**

Mit einem Wahlsieg mit über 70 % der Stimmen übernahm Dmitri Anatoljewitsch Medwedew am 7. Mai 2008 das Amt des Präsidenten und löste damit seinen Vorgänger Wladimir Putin ab. Putin wurde vom neuen Präsidenten für das Amt des Ministerpräsidenten vorgeschlagen, dies wurde vom Parlament mit großer Mehrheit bestätigt. Die wichtigsten innenpolitischen Ziele sieht Präsident Medwedew in der Bekämpfung der Korruption und in der Stärkung der Mittelklasse des Landes. Der Ausbruch des Krieges zwischen Russland und Georgien um die abtrünnigen Regionen Südossetien und Abchasien im Jahr 2008 hat sich maßgeblich beruhigt, dennoch bestehen zwischen Russland und der EU weiterhin Differenzen zur Lage in Georgien.

## 5.2.

### Wirtschaftliches Umfeld

Russland ist auch weiterhin von der weltweiten Wirtschaftskrise betroffen. Die Arbeitslosigkeit ist im Jahr 2009 auf 8,2 % gestiegen, im Vorjahr lag sie bei 7,7 %. Auch der Privatkonsum entwickelte sich im Jahr 2009 um 6,8 % rückläufig. Für das Jahr 2010 wird nur eine geringfügige Erholung um 2 % erwartet. Bedingt durch die Wirtschaftskrise erlebte Russland im Jahr 2009 einen BIP-Rückgang von 8,9 % und erwartet für das Jahr 2010 ein BIP-Wachstum von 5,6 %. Die Inflation betrug im Jahr 2008 13,3 %. Experten zufolge wird die Wirtschaft in 2010 zwar wachsen, Voraussetzung für dieses Wirtschaftswachstum sind gemäß Wirtschaftsministerium jedoch steigende Ölpreise. Russland kommt für 19,6 % der Weltgas- und 12,4 % der Weltölförderung auf, was zu einer überproportional hohen Abhängigkeit der Wirtschaftsentwicklung von den Einnahmen aus dem Verkauf aus Öl und Gas führt. In 2009 führte der Rückgang der Ölpreise nach Jahren erstmals wieder zu einem Haushaltsdefizit. Ebenfalls rückläufig verhielten sich ausländische Investitionen und der Rubel erfuhr Anfang 2009 eine deutliche Abwertung.

## 5.3.

### Immobilienmarkt Russland

In St. Petersburg und Moskau wurden in den letzten fünf Jahren sehr wenige gewerbliche Immobilien verkauft. Preise für Wohnimmobilien sanken um 37 %, die Leerstandsrate bei Bürogebäuden stieg um 18 %. Nach wie vor werden in Moskau Einzelhandelsprojekte entwickelt, Immobilienprojekte im Umland der Ballungszentren wurden hingegen häufig nicht durchgeführt bzw. storniert. Ebenso hat sich die Transparenz des Immobilieneigentums nicht wesentlich gebessert, Grundbücher sind nicht vorhanden und Eigentumsverhältnisse nicht immer klar geklärt.

## 5.4.

### Fazit und Ausblick

Russland befindet sich in einer immobilienwirtschaftlich schwierigen Lage. Da sich die Transparenz am Immobilienmarkt nach wie vor nicht verbessert hat, wird von Investitionen in diesem Bereich vorerst Abstand genommen.

## 6.

### Die Projekte

Die Emission des SHEDLIN New European Frontiers 3 erfolgte vor der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise, welche zu einem rasanten Anstieg der Kapitalkosten, einem Rückgang der Liquidität, dem Abbruch von Projekten und daraus folgenden signifikanten Abwertungen weltweit geführt hat. Die Fondsgesellschaft befindet sich jedoch in der glücklichen Lage, noch nicht über ihre Tochtergesellschaften in Immobilienprojektentwicklungen investiert zu haben und somit den negativen Auswirkungen der Krise entgangen zu sein. Da die vorherrschenden Verkaufspreise in Anbetracht der derzeitigen Wirtschaftslage zu hoch und die hohen Finanzierungsaufgaben der Kreditinstitute zu teuer waren, wurde keine der geplanten und im Verkaufsprospekt beschriebenen Projektinvestitionen realisiert. Zudem wäre ein höherer Einsatz von Eigenkapital nötig gewesen als ursprünglich geplant, da nur wenige Kredite zur Verfügung standen.

Nach einem langen Zeitraum erhöhter Intransparenz im osteuropäischen Immobilienmarkt beginnt nun in einigen Ländern eine höhere Transparenz im Bereich der Eigentumsverhältnisse sowie der wirtschaftlichen Situationen im Bereich der Immobilienmärkte einzukehren. Käufe können auf einer niedrigen Basis getätigt werden, und es gibt erste Anzeichen für einen Aufschwung in den Zielmärkten. Der Managementpartner - Charlemagne Capital - hat eine Anzahl von Investitionsmöglichkeiten identifiziert, welche sich derzeit in der Prüfungsphase befinden. Es ist geplant, dass die Identifikation möglicher Projekte bereits im 1. Halbjahr 2010 erfolgen kann. Im Anschluss daran wird die Fondsgesellschaft eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen, in der eine Abstimmung über die Realisierung der einzelnen Projekte stattfinden wird.

## 7.

**Managementpartner: Charlemagne Capital**

In Kapitel 10 des Prospektes wird die renommierte und vielfach ausgezeichnete Investmentgesellschaft Charlemagne Capital als Managementpartner benannt, welche auch künftig als Topmanager für die geplanten Projektentwicklungen zuständig sein wird. Das verwaltete Vermögen von Charlemagne Capital beläuft sich per Februar 2010 auf 3 Mrd. US-Dollar, verteilt auf 8 Aktienpublikumsfonds, einen Hedgefonds, 4 Immobilienaktiengesellschaften und weitere verschiedene Spezialfondsmandate.

## 8.

**Mögliche Entwicklungsszenarien**

Auf Seite 66 des Prospektes werden verschiedene mögliche Entwicklungsszenarien dargestellt, bei denen von einer Investition im Jahr 2008 ausgegangen wurde. Ein Eintritt dieser Szenarien ist daher nicht mehr möglich. Aufgrund der aktuellen Situation an den Finanzmärkten und den damit verbundenen Unsicherheiten wurde jedoch von einer Aktualisierung der Szenarien abgesehen.

## 9.

**Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Im Folgenden wird der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2008 dargestellt:

**Jahresabschluss der SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG zum 31.12.2008****BILANZ**

AKTIVA				PASSIVA		
	31.12.08 EUR	09.01.08 TEUR		31.12.2008 EUR	09.01.08 TEUR	
<b>A. Eingeforderte ausstehende Einlagen</b>	1.564.000,00	1	<b>A. Eigenkapital</b>			
			I. Kapitalanteil Kommanditisten	89.142,56	1	
<b>B. Anlagevermögen</b>			II. Rücklagen	7.311.644,36	0	
I. Finanzanlagen				7.400.786,92	1	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	132,00	0				
			<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>C. Umlaufvermögen</b>			1. Sonstige Rückstellungen	12.330,00	0	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen gegen Gesellschafter	8.050,00	0	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
II. Guthaben bei Kreditinstituten	6.396.046,92	0	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 496.088	496.088,30	0	
	6.404.096,92	0	2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern -davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 59.024	59.023,70	0	
				555.112,00	0	
	<b>7.968.228,92</b>	<b>1</b>		<b>7.968.228,92</b>	<b>1</b>	

---

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 09.01.2008 BIS 31.12.2008**


---

	2008 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	15,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.347.820,81
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.472,23
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1,56
<b>5. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.315.335,14</b>
6. Auflösung von Rücklagen	2.374.348,14
7. Zuschreibung auf Kapitalkonten	-59.013,00
<b>8. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>

---

**Anhang für das Geschäftsjahr vom 09.01.2008 bis 31.12.2008**
**I.**
**Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG, Nürnberg, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 09.01.2008 bis zum 31.12.2008 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Beachtung der Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264 a HGB sowie der Stellungnahme RS HFA 7 des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) „Zur Rechnungslegung bei Personenhandelsgesellschaften“ aufgestellt. Es handelt sich um eine kleine Gesellschaft im Sinne des § 267 i. V. m. § 264 a HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

**II.**
**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Das Finanzanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten angesetzt.

Die Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

Die Rückstellungen umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des Betrages passiviert worden, der nach kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

**III.**
**Sonstige Angaben**
**Persönlich haftende Gesellschafterin**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SHEDLIN Management GmbH mit Sitz in Nürnberg. Sie hat ein gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 25.000,00 und ist an der Gesellschaft ohne Einlage beteiligt.

**Organe der Gesellschaft**

Zur Geschäftsführung ist die geschäftsführende Kommanditistin, die SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH, berechtigt und verpflichtet.

Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin waren im Geschäftsjahr:

Herr Volkmar Heinz, Kaufmann, München  
(bis 30.05.2008)

Frau Marei Küchler, Kauffrau, Mittelhembach  
(ab 30.04.2008)

Frau Susanne Rieger, Kauffrau, Nürnberg  
(ab 09.03.2009)

Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Nürnberg, den 29.05.2009



SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH

**Ein Lagebericht war nicht notwendig und wurde nicht erstellt. Auf eine Prüfung des Jahresabschlusses wurde verzichtet.**

Nach dem 31.12.2008 sind bei der Gesellschaft 291.450 Euro Eigenkapital (inkl. Agio) bzw. 278.000 Euro Eigenkapital (ohne Agio) eingeworben worden. Zum 17.03.2010 beträgt das eingeworbene Kommanditkapital 10.071.862 Euro (inkl. Agio) bzw. 9.720.000 Euro (ohne Agio). Investitionen wurden seit dem 31.12.2008 nicht getätigt. Das von den Anlegern eingezahlte

Kommanditkapital ist auf einem Konto der Gesellschaft verzinslich angelegt.

Es ist geplant, das übrige Eigenkapital der Gesellschaft bis Ende 2010 vollständig einzuwerben und den für Investitionen vorgesehenen Teil des Eigenkapitals in Immobilienprojektentwicklungen in Rumänien und Bulgarien zu investieren. Aus Diversifikationsgründen ist weiterhin eine Investition in drei bis sechs Projekte unterschiedlicher Immobilienklassen (z.B. Wohnen, Einzelhandel, Büro) vorgesehen.

## 10.

### Gesellschaftsrechtliche Veränderungen

Bei der Fondsgesellschaft und ihren wesentlichen Vertragspartnern haben sich zwischenzeitlich verschiedene gesellschaftsrechtliche Veränderungen ergeben. Die Übersicht der wesentlichen Vertragspartner auf Seite 96/97 des Verkaufsprospektes wird daher durch die folgende Übersicht ersetzt:

Firma	Funktion	Handelsregister	Kapital	Vorstand/ Geschäftsführung	Gesellschafter mit mind. 25% Beteiligung
SHEDLIN Capital AG	Anbieterin und Prospektherausgeberin	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23832 eingetragen am 30.10.2007	Grundkapital EUR 98.500	Robert Schmidt (CEO) Ludwig Müller (CFO) Johanna Borus (CIO) Dr. Gerald Schüssel (COO) Davut Deletioğlu (CSO)	wealthshare Holding GmbH
SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG	Emittentin und Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRA 14773, eingetragen am 09.01.2008	Kommanditkapital EUR 9.725.000; das Kommanditkapital soll im Rahmen der Emission auf bis zu EUR 35 Mio. erhöht werden.	SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerinnen Johanna Borus und Susanne Rieger	
SHEDLIN Management GmbH	Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23903, eingetragen am 05.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	Robert Schmidt Dr. Gerald Schüssel (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH	Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23942, eingetragen am 20.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	Johanna Borus Susanne Rieger (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
Aureus Treuhand GmbH	Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23940, eingetragen am 20.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	Jörg Bähren Kathlen Schneider	SHEDLIN Capital AG
SHEDLIN Vertriebservice GmbH	Vertriebsbeauftragte	Amtsgericht Nürnberg, HRB 24724, eingetragen am 06.11.2008	Stammkapital EUR 25.000	Robert Schmidt Davut Deletioğlu	SHEDLIN Capital AG
HTB Hanseatische Bera- tungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Mittelverwendungskontrolleur	Amtsgericht Bremen HRB 17888, eingetragen am 17.02.1998	Stammkapital EUR 60.000	Ditmar Hermsdorf Wolfgang Küster Thomas Milkoreit	Wolfgang Küster Thomas Milkoreit

Abweichend zu den bisherigen Angaben im Verkaufsprospekt wird die SHEDLIN Capital AG durch ihre Vorstandsmitglieder Herrn Robert Schmidt (Vorstandsvorsitzender), Herrn Ludwig Müller (Finanzen), Frau Johanna Borus (Investitionen), Herrn Davut Deletioğlu (Vertrieb) und Herr Dr. Gerald Schüssel (Organisation) vertreten.

Bei der SHEDLIN Management GmbH wurde Herr Dr. Gerald Schüssel zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Als Geschäftsführerinnen der SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH wurden Frau Johanna Borus und Frau Susanne Rieger bestellt. Frau Marei Küchler ist nicht mehr Geschäftsführerin der Gesellschaft.

Die SHEDLIN Treuhand GmbH wurde umfirmiert in Aureus Treuhand GmbH. Als Geschäftsführer wurden Herr Jörg Bähren und Frau Kathlen Schneider bestellt. Herr Tino Kraemer ist nicht mehr Geschäftsführer der Gesellschaft.

In den Erläuterungen zum Investitions- und Finanzplan auf Seite 62/63 des Verkaufsprospektes sowie auf den Seiten 82, 88, 92, 97, 119 und 120 wird die SHEDLIN Capital AG als Empfängerin der Vergütung für die Vermittlung des Eigenkapitals und des Agios bzw. als die Gesellschaft genannt, die mit dem Vertrieb der Kapitalanlage beauftragt ist. In die entsprechende Vertriebsvereinbarung ist mit Wirkung zum 01.12.2008 die SHEDLIN Vertriebsservice GmbH unter Übernahme aller vertraglichen Rechte und Pflichten der SHEDLIN Capital AG eingetreten.

Die Ausführungen zu den Verflechtungen auf Seite 97 werden durch die folgenden Ausführungen ersetzt:

Bei der SHEDLIN Management GmbH, der Aureus Treuhand GmbH, der SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH und der SHEDLIN Vertriebsservice GmbH besteht Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin ist die SHEDLIN Capital AG.

Der Geschäftsführer der Komplementärin, Herr Robert Schmidt, ist zugleich Geschäftsführer der SHEDLIN Vertriebsservice GmbH, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt ist. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, die im Zusammenhang mit

der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen oder der Emittentin Fremdkapital geben.

Die Geschäftsführer der Komplementärin SHEDLIN Management GmbH, Herr Robert Schmidt und Herr Dr. Gerald Schüssel, sind zugleich Mitglieder des Vorstands der Anbieterin SHEDLIN Capital AG. Die Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, Frau Johanna Borus, ist zugleich Mitglied des Vorstands der Anbieterin SHEDLIN Capital AG. Der Geschäftsführer der mit dem Vertrieb beauftragten SHEDLIN Vertriebsservice GmbH, Herr Davut Deletioğlu, ist zugleich Vorstand der Anbieterin SHEDLIN Capital AG. Außer den dargestellten Sachverhalten sind keine weiteren personellen Verflechtungen gegeben.

#### **11. Mittelfreigabevertrag**

Mit Addendum vom 09./10. November 2009 zum Mittelfreigabevertrag wurde die Laufzeit des Vertrages bis zum 31.12.2010 verlängert (Kapitel 17.4.5).

#### **12. Steuerliche Grundlagen**

Das Kapitel 16.6 „Einkommensbesteuerung in Deutschland“ wird um die folgenden Ausführungen ergänzt:

Das Konzept der Fondsgesellschaft sieht vor, dass die Investitionen im Bereich der Immobilienprojektentwicklungen über ausländische Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft erfolgen. Die Fondsgesellschaft hat zu diesem Zweck im Dezember 2008 Anteile an drei auf der Isle of Man ansässigen Kapitalgesellschaften erworben.

Das bisherige Kapitel 16.14 „Erbschaft- und Schenkungsteuer“ auf den Seiten 79/80 des Prospektes wird durch das nachfolgende Kapitel ersetzt:

##### **16.14 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Der Bundestag hat am 27.11.2008 das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts beschlossen. Nach Zustimmung des Bundesrates am 05.12.2008 und Veröffentlichung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt am 31.12.2008 ist es zum 01.01.2009 in Kraft getreten.

Bei Erbfällen, die im Zeitraum vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2008 eingetreten sind, besteht jedoch auf Antrag ein Wahlrecht zwischen altem und neuem Recht.

Die neue gesetzliche Regelung sieht vor, dass alle Vermögensgegenstände am Verkehrswert ausgerichtet bewertet werden sollen. Die Bewertungsgrundsätze wurden hierfür im Bewertungsgesetz geregelt. Aus den neuen Bewertungsvorschriften resultiert i.d.R. eine Erhöhung der Wertansätze für Grundvermögen und für Anteile an Kapitalgesellschaften. Im Gegenzug hierzu wurden zwar die persönlichen Freibeträge erhöht, gleichzeitig erfolgte jedoch auch eine Anhebung der Steuersätze in den Steuerklassen II und III. Die Steuersätze der Steuerklasse I, die z.B. für Ehegatten und Kinder gilt, blieben unverändert. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums zum 01.01.2010 wurde die Erhöhung der Steuersätze der Steuerklasse II zum Teil wieder reduziert.

Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltend tätige Personengesellschaft handelt, ist der schenkungs- oder erbschaftsteuerliche Wert eines Anteils an der Fondsgesellschaft in der gleichen Weise zu ermitteln, als wenn der Anleger Anteile an den Tochter(Kapital-)gesellschaften der Fondsgesellschaft (z.B. an der SHEDLIN NEF3 (IOM) 1 Ltd.) in seinem Privatvermögen halten würde. Die für Betriebsvermögen geltenden Verschonungsregelungen kommen nicht zur Anwendung.

Der Wert von Anteilen an Kapitalgesellschaften, die nicht an der Börse notiert sind, ist aus Verkäufen innerhalb des letzten Jahres vor dem Besteuerungszeitpunkt abzuleiten. Hierbei werden nur solche Verkäufe berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wie unter fremden Dritten erfolgt sind. Haben in dem entsprechenden Zeitraum keine relevanten Verkäufe stattgefunden, wird der Wert der Kapitalgesellschaft mit Hilfe des vereinfachten Ertragswertverfahrens ermittelt, sofern kein anderes branchentypisch anerkanntes Bewertungsverfahren existiert und das Verfahren nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt.

Bei den Tochtergesellschaften der Fondsgesellschaft handelt es sich um ausländische Kapitalgesellschaften. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des EuGH dürften die genannten Bewertungsmethoden für inländische

Kapitalgesellschaften jedoch auch bei der Ermittlung des gemeinen Wertes ausländischer Kapitalgesellschaften anzuwenden sein.

Nürnberg, den 19.03.2010



Johanna Borus

Vorstand der SHEDLIN Capital AG

# Prospektnachtrag

## SHEDLIN

### New European Frontiers 3

**Prospektnachtrag Nr. 3 gemäß § 11 Verkaufsprospektgesetz der SHEDLIN Capital AG vom 04.08.2010 zum veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 betreffend das öffentliche Angebot über den Erwerb von Kommanditanteilen an der SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG. Die SHEDLIN Capital AG in ihrer Eigenschaft als Anbieterin des Beteiligungsangebotes gibt folgende Veränderungen/Nachträge gegenüber dem bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008 und Nr. 2 vom 19.03.2010 bekannt:**

#### 1.

##### **Aktuell verfolgte Investitionsprojekte**

Die 1. außerordentliche Gesellschafterversammlung vom 22. Juni 2010 hat – vorbehaltlich unerwarteter entgegenstehender Erkenntnisse aus dem weiteren Due-Diligence-Prozess – die Verfolgung folgender Projekte in Rumänien beschlossen:

##### 1.1

###### **Büroimmobilie Cascade Euro Tower, Bukarest**

Die Investitionsmöglichkeit des Fonds besteht in einer Investition in Höhe von EUR 1,7 Mio. in einen nahezu fertiggestellten Bürokomplex „Cascade Euro Tower“ in Bukarest. Die Beteiligung des Fonds ist als Mezzanine-Finanzierung in Höhe von EUR 1,7 Mio. vorgesehen. Weitere EUR 0,3 Mio. werden durch einen anderen von dem Management-Partner des Fonds, Charlemagne Capital, gemanagten internationalen Fonds bereitgestellt, der bereits in dem Projekt investiert ist. Die Mezzanine-Finanzierung würde vorrangig vor den bereits bestehenden EUR 15,2 Mio. Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen zurückgezahlt und verzinst. Die Rendite auf Projektebene (IRR\*-Rendite) ist mit 22,5% p.a. für die ersten 12 Monate und mit 27,5% p.a. für die Laufzeit über 12 Monate hinaus kalkuliert. Die Investitionsdauer des Fonds ist im benannten Projekt auf ca. 18 Monate veranschlagt.

##### 1.2

###### **Einkaufszentrum ERA in Iasi**

Die Investitionsmöglichkeit des Fonds besteht in einer Investition von bis zu EUR 1,35 Mio. in die Ausbauphase 2 eines bereits bestehenden Einzelhandelsobjekts „ERA Einkaufszentrum“ in Iasi im Nordosten Rumäniens. Die Beteiligung des Fonds ist als Mezzanine-Finanzierung in Höhe von EUR 1,35 Mio. im Wege von Vorzugs-Eigenkapital vorgesehen. Weitere EUR 0,9 Mio. werden durch einen anderen von dem Management-Partner des Fonds, Charlemagne Capital, gemanagten internationalen Fonds bereitgestellt. Das Vorzugs-Eigenkapital würde vorrangig vor den bereits bestehenden EUR 38,58 Mio. Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen zurückgezahlt und verzinst. Die Rendite auf Projektebene (IRR\*-Rendite) ist mit 25% p.a. kalkuliert. Die Investitionsdauer des Fonds ist im benannten Projekt auf mindestens 2, maximal jedoch 3 Jahre veranschlagt.

##### 1.3

###### **Einkaufszentrum ERA Oradea**

Die Investitionsmöglichkeit des Fonds besteht in einer Investition von bis zu EUR 1,08 Mio. in die Ausbauphase 2 eines bereits bestehenden Einzelhandelsobjekts „ERA Einkaufszentrum“ in Oradea im Nordwesten des Landes. Die Beteiligung des Fonds ist als Mezzanine-Finanzierung in Höhe von EUR 1,08 Mio. im Wege von Vorzugs-Eigenkapital vorgesehen. Weitere EUR 0,72 Mio. werden durch einen anderen von dem Management-Partner des Fonds, Charlemagne Capital, gemanagten internationalen Fonds bereitgestellt. Das Vorzugs-Eigenkapital würde vorrangig vor den bereits bestehenden EUR 15,7 Mio. Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen zurückgezahlt und verzinst. Die Rendite auf Projektebene (IRR\*-Rendite) ist mit 25% p.a. kalkuliert. Die Investitionsdauer des Fonds ist im benannten Projekt auf mindestens 2, maximal jedoch 3 Jahre veranschlagt.

Wegen der weiteren Einzelheiten der vorstehenden Investitionsmöglichkeiten, einschließlich der jeweiligen projektspezifischen Chancen und Risiken (vgl. zu den allgemeinen Chancen und Risiken den Prospekt, insbesondere Seite 12 ff.), siehe Anlage „Projektbeschreibungen“ zu diesem Nachtrag Nr. 3.

**2.****Änderung des Gesellschaftsvertrages**

§ 4 Abs. 5 S. 1 des Gesellschaftsvertrages ist durch die Gesellschafterversammlung vom 22.06.2010 wie folgt neu gefasst worden:

*„Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Gesellschaft unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals für den Beitritt von weiteren Anlegern zu schließen.“*

**Zeichnungsfrist**

Die maximale Zeichnungsfrist (Punkt 17.3.2, Seite 85 des Prospekts) ist der 31.12.2011. Die Geschäftsführung kann die Gesellschaft entsprechend vorstehender Regelung des Gesellschaftsvertrages vorher unabhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals für den Beitritt von weiteren Anlegern schließen.

**3.****Gesellschaftsrechtliche Veränderungen**

Bei der Fondsgesellschaft und ihren wesentlichen Vertragspartnern haben sich gesellschaftsrechtliche Veränderungen ergeben. Die Übersicht der wesentlichen Vertragspartner auf Seite 96/97 des Verkaufsprospekts in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008 und Nr. 2 vom 19.03.2010 wird durch die folgende Übersicht ersetzt:

Firma	Funktion	Handelsregister	Kapital	Vorstand/ Geschäftsführung	Gesellschafter mit mind. 25% Beteiligung
SHEDLIN Capital AG	Anbieterin und Prospektherausgeberin	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23832, eingetragen am 30.10.2007	Grundkapital EUR 98.500	Robert Schmidt (CEO) Dr. Gerald Schüssel (COO) Jörg Bähren (CFO)	wealthshare Holding GmbH
SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG	Emittentin und Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRA 14773, eingetragen am 09.01.2008	Kommanditkapital EUR 9.750.000; das Kommanditkapital soll im Rahmen der Emission auf bis zu EUR 35 Mio. erhöht werden.	SHEDLIN Management GmbH, vertreten durch ihre alleinver- tretungsberechtigten Geschäfts- führer Robert Schmidt und Dr. Gerald Schüssel; geschäftsführende Komman- ditistin: SHEDLIN Geschäftsfüh- rungs GmbH, vertreten durch ihre alleinvertretungsberech- tigten Geschäftsführer Jörg Bähren und Susanne Rieger	
SHEDLIN Management GmbH	Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23903, eingetragen am 05.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	Robert Schmidt Dr. Gerald Schüssel (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH	Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23942, eingetragen am 20.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	Jörg Bähren Susanne Rieger (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
Aureus Treuhand GmbH	Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23940, eingetragen am 20.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	RA Ralf Landwehr Kathlen Schneider	SHEDLIN Capital AG
SHEDLIN Vertriebservice GmbH	Vertriebsbeauftragte	Amtsgericht Nürnberg, HRB 24724, eingetragen am 06.11.2008	Stammkapital EUR 25.000	Robert Schmidt Thomas Stumpf	SHEDLIN Capital AG
HTB Hanseatische Bera- tungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Mittelverwendungskon- trollleur	Amtsgericht Bremen HRB 17888, eingetragen am 17.02.1998	Stammkapital EUR 60.000	Ditmar Hermsdorf Wolfgang Küster Thomas Milkoreit	Wolfgang Küster Thomas Milkoreit

Abweichend zu den bisherigen Angaben unter Punkt 18.2 (Verflechtungen) des Verkaufsprospekts, Seite 96, in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008 und Nr. 2 vom 19.03.2010 wird die SHEDLIN Capital AG durch ihre Vorstandsmitglieder Herrn Robert G. Schmidt (Vorstandsvorsitzender), Herrn Dr. Gerald Schüssel (Organisation) und Herrn Jörg Bähren (Finanzen) vertreten. Herr Ludwig Müller, Frau Johanna Borus und Herr Davut Deletioğlu sind nicht mehr Vorstand der Gesellschaft.

Bei der SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH ist Herr Jörg Bähren als weiterer Geschäftsführer bestellt; Frau Johanna Borus ist nicht mehr Geschäftsführerin der Gesellschaft. Bei der AUREUS Treuhand GmbH ist Herr Ralf Landwehr als weiterer Geschäftsführer bestellt; Herr Jörg Bähren ist nicht mehr Geschäftsführer.

Bei der SHEDLIN Vertriebsservice GmbH ist Herr Thomas Stumpf zum weiteren Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt. Herr Davut Deletioğlu ist nicht mehr Geschäftsführer der Gesellschaft.

Bei den Ausführungen zu den Verflechtungen auf Seite 96 f. des Verkaufsprospekts in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008 und Nr. 2 vom 19.03.2010 werden hinsichtlich der konkreten Verflechtungen die Angaben durch folgende Ausführungen ersetzt:

Bei der SHEDLIN Management GmbH, der SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH, der SHEDLIN Vertriebsservice GmbH und der AUREUS Treuhand GmbH besteht Gesellschafteridentität. Alleinige Gesellschafterin ist die SHEDLIN Capital AG. Die Geschäftsführerin der Treuhänderin Aureus Treuhand GmbH Frau Kathlen Schneider ist zudem für die SHEDLIN Capital AG tätig. Interessenkonflikte der Treuhänderin sind nicht vollständig auszuschließen.

Zwischen der SHEDLIN Capital AG als Organträger und der SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH, SHEDLIN Vertriebsservice GmbH und SHEDLIN Management GmbH als Organgesellschaften bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Der Geschäftsführer der Komplementärin Herr Robert G. Schmidt ist gleichzeitig Vorstandsvorsitzender der Anbieterin SHEDLIN Capital AG und Geschäftsführer der SHEDLIN Vertriebsservice GmbH, die mit dem Vertrieb

der angebotenen Vermögensanlage beauftragt ist. Der Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin Herr Jörg Bähren und der Geschäftsführer der Komplementärin Herr Dr. Gerald Schüssel sind zugleich Mitglieder des Vorstandes der Anbieterin SHEDLIN Capital AG.

Außer den dargestellten Sachverhalten sind keine weiteren personellen Verflechtungen gegeben. Insbesondere sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin und anderen in der o.g. Aufstellung genannten Personen nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen oder der Emittentin Fremdkapital geben.

#### 4.

#### Hinweis Gesellschafterversammlungen

In der Zeit seit Aufstellung des Prospektes haben folgende Gesellschafterversammlungen mit Beschlussfassungen der Gesellschafter stattgefunden:

1. ordentliche Gesellschafterversammlung am 01.02.2010,
1. außerordentliche Gesellschafterversammlung am 22.06.2010.

Zeichnungsinteressenten können die Protokolle auf Anfrage einsehen.

Nürnberg, den 04.08.2010



Robert G. Schmidt  
Vorstand der SHEDLIN Capital AG

\*Der hier verwendete Renditebegriff basiert auf der sog. IRR\*-Methode (Internal Rate of Return). Diese zur Ermittlung der Verzinsung des rechnerisch in einer Beteiligung gebundenen Kapitals berücksichtigt neben der Höhe der Zu- und Abflüsse des Kapitals dessen zeitliche Bindung. Diese Form der Renditeberechnung ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z.B. festverzinsliche Wertpapiere), im Allgemeinen nicht unmittelbar vergleichbar. Die Rendite auf Projektebene trifft keine Aussage über die Rendite auf Ebene der Fondsgesellschaft, auch nicht als IRR\*. Im Allgemeinen liegt die Rendite auf Ebene der Fondsgesellschaft signifikant niedriger als auf Projektebene. Grund hierfür sind insbesondere nach der Rendite auf Projektebene zu zahlende Vergütungen, insbesondere die an den Management-Partner Charlemagne Capital, evtl. Steuern und Abgaben, Bank- und andere Spesen, Kosten und Vergütungen des Fonds, etc. Die angegebenen Renditen stellen keine Garantierenditen dar.

# Anlage

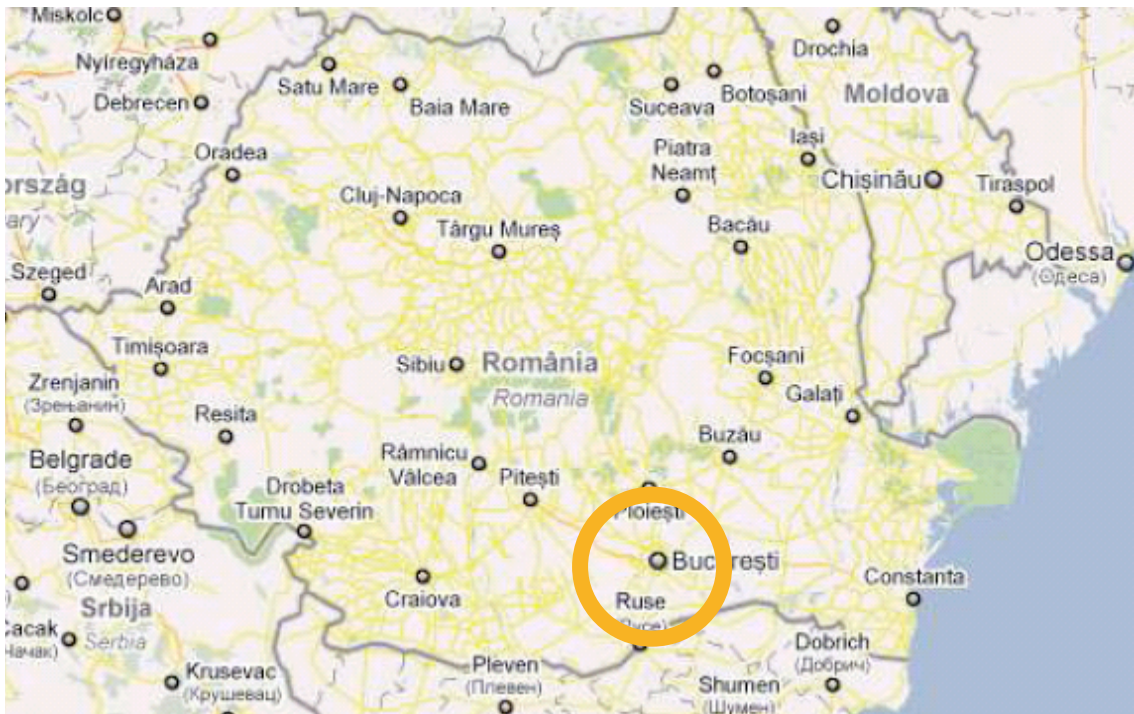
## SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG

### Büroprojekt CASCADE EURO TOWER, Bukarest

Die SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG („NEF3“ oder „Fonds“) hat die Option, bis zu EUR 1,7 Mio. in einen nahezu fertig gestellten Bürokomplex - Cascade Euro Tower - in Bukarest zu investieren.

#### Bukarest:

Bukarest ist die Hauptstadt von Rumänien und mit ca. 2,2 Mio. Einwohnern die größte Stadt Rumäniens. Bukarest ist die wirtschaftlich am stärksten entwickelte und industrialisierte Stadt Rumäniens, sie erwirtschaftet ca. 21 % des Bruttoinlandsproduktes und etwa ein Viertel der Industrieproduktion. Bei Bukarests Wirtschaft handelt es sich hauptsächlich um Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, wobei der Dienstleistungsbereich in den letzten zehn Jahren an Bedeutung zugenommen hat. Über 186.000 Firmen haben in Bukarest ihren Hauptsitz, darunter fallen auch fast alle rumänischen Großunternehmen. Bukarest ist auch Rumäniens größtes Zentrum für Informations- und Kommunikationstechnologie. In den Jahren zwischen 2000 und 2008 hat die Nachfrage nach modernen Büroflächen zu einem Wachstum des rumänischen Bausektors geführt.



#### Der Büroimmobilienmarkt in Bukarest:

Mit über 1,52 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche ist Bukarest der größte Büroimmobilienmarkt in ganz Rumänien. Für das Jahr 2010 wird mit der Fertigstellung weiterer 260.000 m<sup>2</sup> Büroflächen gerechnet, davon sind ca. 30 % bereits vorvermietet.

Die Bürohöchstmieten für das CBD (auch Geschäftsviertel genannt) haben sich 2010 bei ca. 21 EUR/m<sup>2</sup> eingependelt, aufgrund von Incentives und mietzinsfreien Zeiten liegt die Effektivmiete bei ca. 17-18 EUR/m<sup>2</sup>. Der Büroflächenleerstand in Bukarest ist derzeit auf durchschnittlich 15,5 % gestiegen. Hierbei ist jedoch zu unterscheiden, dass der Leerstand für Büros im CBD bei etwa 5 %, in den dezentralen Lagen bei bis zu 22 % liegt.

**Die Lage des Projektes:**

Bei dem Cascade Euro Tower handelt es sich um die Errichtung eines modernen Bürohochhauses am Rande des Bukarester CBD. Der Euro Tower befindet sich in einer der am stärksten wachsenden Gegenden Bukarests. Das Gebäude, das an der Kreuzung Calea Barbu Vacarescu und Lacul Tei Boulevard liegt, verfügt über eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung und zahlreiche Parkmöglichkeiten in seiner Nähe.

Die umliegende Bebauung des Euro Towers zeichnet sich im Norden durch Bürogebäude aus, im Westen und im Süden befinden sich Wohnviertel. Der in nördlicher Richtung liegende berühmte Circus Park, mit einer Fläche von 8 Hektar, bietet angenehme Erholung/Abwechslung von der hektischen städtischen Umgebung.

Der Standort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die Metrostation Stefan cal Mare befindet sich an der Kreuzung zwischen Stefan cal Mare Straße und Calea Barbu Vacarescu, etwa 300 Meter vom Gebäude entfernt. Straßenbahnen fahren an der Calea Barbu Vacarescu, mit einer Haltestelle, die sich an der nordwestlichen Seite des Euro Towers befindet. Es gibt zahlreiche Buslinien und eine Haltestelle vor dem Gebäude.

**Das Projekt:**

Der Euro Tower wird das erste Bürohochhaus in Bukarest sein, welches nach dem internationalen Green Building Standard errichtet wird und aufgrund seiner hervorragenden Lage und Größe als Landmark bezeichnet werden kann.

**Immobilienbeschreibung:**

Die Immobilie umfasst eine öffentliche Eingangshalle, 18 Büroetagen und 5 Untergeschosse. Die errichteten 18.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ergeben eine vermietbare Fläche von 16.297 m<sup>2</sup> zur Gewerbe- und Büronutzung. Die 5 Untergeschosse beinhalten technische Anlagen und 180 Parkplätze inklusive Parkservice. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, am Circus Park, ist eine zusätzliche Tiefgarage mit 290 Stellplätzen geplant.

**Errichtungsstand:**

Im Juni 2007 wurde mit den Bauarbeiten des Cascade Euro Tower begonnen; er ist seit Februar 2010 für Mieter bezugsfähig. Aktuell werden noch die individuellen Mieterausbauten durchgeführt. Die hohe Qualität des Projektes spiegelt sich auch in der vorhandenen Vermietung wider. Es wurden bereits 7.352 m<sup>2</sup>, das sind ca. 46 % der vermietbaren Büroflächen, und 194 m<sup>2</sup> Nebenflächen an namhafte internationale Unternehmen vermietet. Dazu gehören ein deutscher Energieversorger mit ca. 2.600 m<sup>2</sup> Bürofläche, ein international agierendes Stahlunternehmen mit ca. 650 m<sup>2</sup> Bürofläche, ein Kosmetikunternehmen mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie weitere Mieter.

**Vermietungssituation:**

Mit der finanzierenden Bank verhandelt man derzeit über die Vermietung von 3.250 m<sup>2</sup> Bürofläche und mit einer österreichischen Versicherung über die Vermietung von weiteren knapp 3.400 m<sup>2</sup> Bürofläche. Abzüglich der sich in Verhandlung befindlichen Mietfläche sind noch ca. 2.100 m<sup>2</sup> frei, d.h. 13 % der zu vermietenden Büroflächen. Es werden namhafte große Maklerunternehmen beauftragt, weitere repräsentative und bonitätsstarke internationale Mieter für den Euro Tower zu akquirieren. Eine Übersicht der aktuellen Vermietungssituation des Cascade Euro Towers ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

### Aufstellung der Mieter des Cascade Euro Tower

Mieter	Status	Bürofläche in m <sup>2</sup>	Bürofläche in %	Laden in m <sup>2</sup>	Lager in m <sup>2</sup>	Stellplätze
Mieter 1	unterschrieben	2.132	13			27
Mieter 2	unterschrieben	2.593	16			15
Mieter 3	unterschrieben	847	5		50	15
Mieter 4	unterschrieben	635	4			8
Mieter 5	unterschrieben	1.145	7		65	14
<b>Summe der vorlie- genden Mietverträge</b>		<b>7.352</b>	<b>46</b>		<b>115</b>	<b>79</b>
Mietinteressent 1	in Verhandlung	3.250	20			38
Mietinteressent 2	in Verhandlung	3.365	21	231		40
<b>Summe der Mietinteressenten</b>		<b>6.615</b>	<b>41</b>			<b>78</b>
n.n	noch zu vermieten	2.075	13		394	30
<b>Summe der Gesamtflächen</b>		<b>16.042</b>	<b>100</b>	<b>231</b>	<b>509</b>	<b>187</b>

#### Gesamtinvestitionskosten:

Die gesamten Baukosten des Euro Towers betragen EUR 37 Mio. Zusammen mit den Kosten des Grundstücks und der Standortneuerungen betragen die Gesamtinvestitionskosten des Projektes EUR 41 Mio. Das Projekt wurde bisher mit Eigenkapital in Höhe von EUR 15,2 Mio. und EUR 24 Mio. durch ein Bankdarlehen finanziert.

Der Rückzug des Projektmanagers, Bovis LendLease („BLL“), vom rumänischen Markt hatte zur Folge, dass das Gebäude 10 Monate später als geplant erst im Februar 2010 fertig gestellt werden konnte. Als Konsequenz der Bauverzögerung wurde das Budget um etwa EUR 1,5 – 2 Mio. überschritten.

Um die Ausbauleistungen und damit das Projekt abschließen zu können, werden noch ca. EUR 2 Mio. benötigt.

#### Die Beteiligungspartner:

Zur Entwicklung und Umsetzung des Cascade Euro Towers wurde eine Objektgesellschaft (auch SPV genannt), Cascade Park Plaza srl („CPP“), gegründet.

An dieser Objektgesellschaft sind mit 60 % die East & Central European Venture Capital B.V. („ECEVC“), ein aus den Niederlanden stammendes Projektentwicklungsunternehmen, gleichzeitig der Entwickler des Cascade Euro Towers, und zu 40 % eine Konzerntochter der ECDC plc, gemanagt von Charlemagne Capital, beteiligt.

Der Entwickler des Euro Tower Projektes ist ein erfahrenes niederländisches Projektentwicklungsunternehmen. Die Cascade Group ist seit vielen Jahren als Projektentwickler in Rumänien und Bulgarien aktiv und seit 1998 in Bukarest ansässig. Cascade Group hat in diesen Ländern bereits eine Reihe von Wohn- und Einzelhandelsprojektentwicklungen realisiert.

ECDC wurde gegründet, um Chancen der Immobilienentwicklung in Süd-Osteuropa zu nutzen. Die hauptsächlichen Zielländer sind Rumänien und Bulgarien.

### Die Beteiligung:

Der Fonds hat die Möglichkeit, sich zusammen mit ECDC an dem Projekt zu beteiligen. Die Beteiligung soll im Verhältnis EUR 1,7 Mio. Fonds und EUR 0,3 Mio. ECDC erfolgen. Die Beteiligung wird über eine Mezzanine-Finanzierung bereitgestellt, welche bevorzugt vor den bereits bestehenden EUR 15,2 Mio. Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen zurückgezahlt und verzinst wird. Die Beteiligung wird eine relativ kurze Investitionszeit von ca. 18 Monaten haben. Es wird mit einer Rendite von 22,5 % IRR\* auf Projektebene für die ersten 12 Monate und mit einer IRR\* auf Projektebene von 27,5% für die Laufzeit über 12 Monate hinaus kalkuliert. Falls der Exit innerhalb der ersten 12 Monate erfolgt, wird der NEF3 in den Genuss der vollen 12-Monats-Rendite kommen.

### Chancen:

- Büroanlage von hoher Qualität
- Gute Lage mit vergleichsweise geringer Konkurrenz
- Geringes Entwicklungsprojektrisiko, da die Immobilie im Februar 2010 bereits fertig gestellt wurde und derzeit lediglich noch Mieterausbauten stattfinden
- Das zu investierende Kapital erhält den Vorzug gegenüber den bereits investierten EUR 15,2 Mio. Kapital
- Geringe Fremdkapitalquote von ca. 53 % auf Projektebene
- Das Investment ist dem lokalen Managementpartner, Charlemagne Capital, gut bekannt



Entwurf



Bauphase



nach Fertigstellung

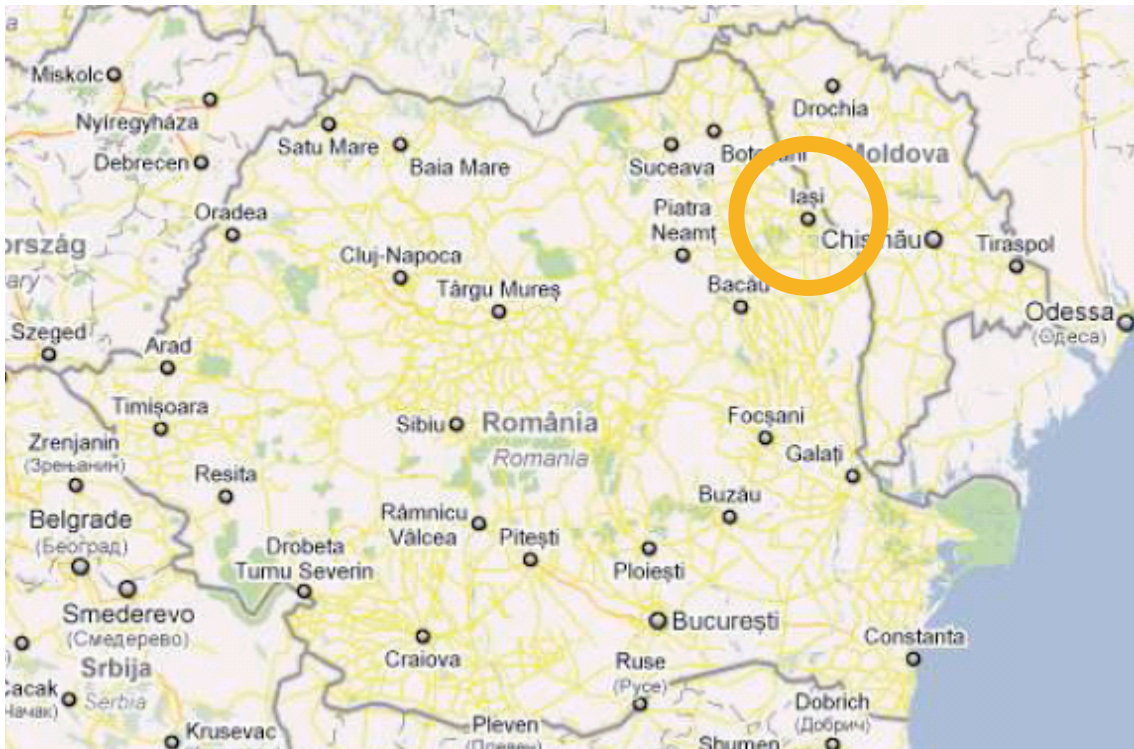
### Einkaufszentrum ERA in Iasi, Rumänien

Die SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG („NEF3“ oder „Fonds“) hat die Option, bis zu EUR 1,35 Mio. in ein bereits bestehendes Einzelhandelsprojekt – ERA Einkaufszentrum – in Iasi zu investieren. Gemeinsam mit dem Projektpartner ECDC, einer Gesellschaft des Managementpartners Charlemagne Capital, der ebenfalls Mittel in einer Höhe von EUR 0,9 Mio. bereitstellt, sollen ca. EUR 2,25 Mio. in das Einkaufszentrum in Iasi investiert werden.

#### Iasi – Projektstandort:

Die im Nordosten Rumäniens liegende Stadt Iasi ist nach Bukarest der zweitgrößte von insgesamt 41 Kreisen. Mit ca. 400.000 Einwohnern wird Iasi, gleich nach der Hauptstadt Bukarest, als eine Stadt des ersten Ranges bezeichnet. Im erweiterten Einzugsgebiet des Bezirks Iasi und der benachbarten Bezirke Vaslui und Botosani leben über 1,1 Mio. Menschen.

Iasi liegt ca. 75 km von der Grenze zur Republik Moldawien und ca. 400 km von Bukarest entfernt und verfügt über vielseitige Wirtschaftszweige, die auf traditionellen Produktionsbetrieben (hauptsächlich Metallurgie, Pharmazie und Textilien), dem Gesundheitswesen und Bildungswesen basieren. In der Stadt befindet sich die zweitgrößte und älteste Universität Rumäniens mit über 75.000 Studenten.



#### Der Einzelhandels-Immobilienmarkt in Iasi:

Iasi besitzt nur 3 moderne Einkaufszentren, die mit dem ERA Einkaufszentrum im Wettbewerb stehen, wobei dem ERA Einkaufszentrum mit einer nach Fertigstellung zur Verfügung stehenden Fläche von 85.950 m<sup>2</sup> lediglich 37.000 m<sup>2</sup> konkurrierender Einzelhandelsflächen gegenüberstehen.

### Die Lage des Projektes:

Die Lage profitiert von einer extrem guten Erreichbarkeit, da sich das Projekt direkt an der Hauptstraße E 58 befindet, der Hauptstraße nach Bukarest und ins restliche Land. Der Entwickler errichtete eine Autobahnüberführung, um den Zugang von der Schnellstraße zum Projekt zu optimieren.

### Das Projekt:

Bei dem ERA Einkaufszentrum handelt es sich um ein bereits bestehendes Einkaufszentrum westlich des Stadtzentrums. Das Einkaufszentrum ist das bisher größte in Iasi.



Im September 2007 wurde Phase 1 des Einkaufszentrums mit einer Gesamtfläche von 52.000 m<sup>2</sup> und einer Mietfläche von 45.950 m<sup>2</sup> eröffnet. Davon wurden 15.500 m<sup>2</sup> von einem großen französischen Einzelhandelsunternehmen selbst auf eigenem Grundstück errichtet. Von der restlichen Mietfläche von 30.450 m<sup>2</sup> wurden bereits 97 % vermietet. Daraus werden aktuell Mieteinnahmen in Höhe von jährlich ca. EUR 4,7 Mio. generiert, die sich wie folgt aufteilen:

Mieter	Mietbeginn	Laufzeit	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Miete in EUR pro m <sup>2</sup>	Miete in Mio. EUR p.a.
Einzelhandel	N/A	N/A	15.500	N/A	verkauft
Einzelhandel	N/A	N/A	8.150	26,00	2,6
Einzelhandel (unvermietet 3%)			1.350		N/A
Baumarkt	07.06.07	7 Jahre	9.950	9,25	1,1
Elektrofachmarkt	07.06.07	15 Jahre	3.500	8,75	0,4
Möbelhaus	22.05.09	15 Jahre	8.000	6,38	0,6
<b>Summe</b>			<b>45.950</b>		<b>4,7</b>

In Phase 2 soll das Einkaufszentrum um weitere 40.000 m<sup>2</sup> Bruttofläche und somit 28.500 m<sup>2</sup> Mietfläche erweitert werden.

Die Fertigstellung der Phase 2 ist für das 3. Quartal 2011 geplant und soll etwa EUR 7,2 Mio. an Mieteinnahmen generieren, mit einer geplanten Durchschnittsmiete von 21 EUR/m<sup>2</sup>/Monat.

Bisher sind 10 kleine Einheiten mit einer Durchschnittsmiete von 40 EUR/m<sup>2</sup>/Monat auf einer Fläche von insgesamt 994 m<sup>2</sup> vorvermietet. Aus strategischen Gründen entschied sich Omilos, der Entwickler des Einkaufszentrums, für eine weitere Vermietung nach Fertigstellung, da erst in dieser Phase mit höher erzielbaren Mieten zu rechnen ist.

**Die Beteiligungspartner:**

Argo Capital Management Limited, der Finanzinvestor des ERA Einkaufszentrums, ist spezialisiert auf Investitionen in Emerging Markets. Mit der Emission von Private Equity Fonds in Schwellenländern wie Rumänien, Ukraine und Moldawien hat Argo bereits ein Fondsvolumen in Höhe von mehr als EUR 500 Mio. unter Management. In Rumänien wurden durch Argo bereits 4 weitere Einzelhandelsprojekte erfolgreich realisiert. Am Projekt Iasi ist Argo mit 100 % Eigenkapital (über EUR 38 Mio.) selbst beteiligt.

Omilos Group, der Projektentwickler des ERA Einkaufszentrums, ist eine auf die Entwicklung von Einzelhandelsprojekten in Rumänien spezialisierte Gesellschaft mit Sitz in Bukarest. Omilos entwickelte bereits erfolgreich Phase 1 des ERA Einkaufszentrums und ein weiteres ERA Einkaufszentrum in Oradea. Beide Zentren werden von Omilos verwaltet und betrieben.

**Finanzstruktur:**

Die gesamten Baukosten des Einkaufszentrums für Phase 2 belaufen sich auf EUR 35,2 Mio., die durch folgende Finanzierungsstruktur erbracht werden sollen:

	<b>in Mio. EUR</b>
Bankdarlehen	17,00
Vertraglich vereinbarte Mieterlöse für Phase I	4,20
Einnahmen durch Verkaufserlös an Carrefour (bereits erhalten)	4,90
Einnahmen durch Verkaufserlös an Decathlon (bereits erhalten)	4,60
Zuführung Eigenkapital durch Argo	2,25
Zuführung Eigenkapital durch Fonds*	1,35
Darlehen ECDC*	0,90
<b>GESAMT</b>	<b>35,20</b>

\*geplant

Die Beteiligungsmöglichkeit am ERA Einkaufszentrum in Iasi besteht darin, die benötigten EUR 2,25 Mio. (EUR 1,35 Mio. Fonds; EUR 0,9 Mio. ECDC) in Form einer Mezzanine-Finanzierung für eine Dauer von mindestens 2, maximal jedoch 3 Jahren zur Verfügung zu stellen.

Die Bruttobeteiligungsrendite beträgt 25 % IRR\* auf Projektebene für 12 Monate.

Investition Fonds	1,35 Mio. EUR
Erwartete IRR*	25 %
Laufzeit des Investments	3 Jahre
Return	1,29 Mio. EUR
<b>Total Return</b>	<b>2,64 Mio. EUR</b>

**Chancen:**

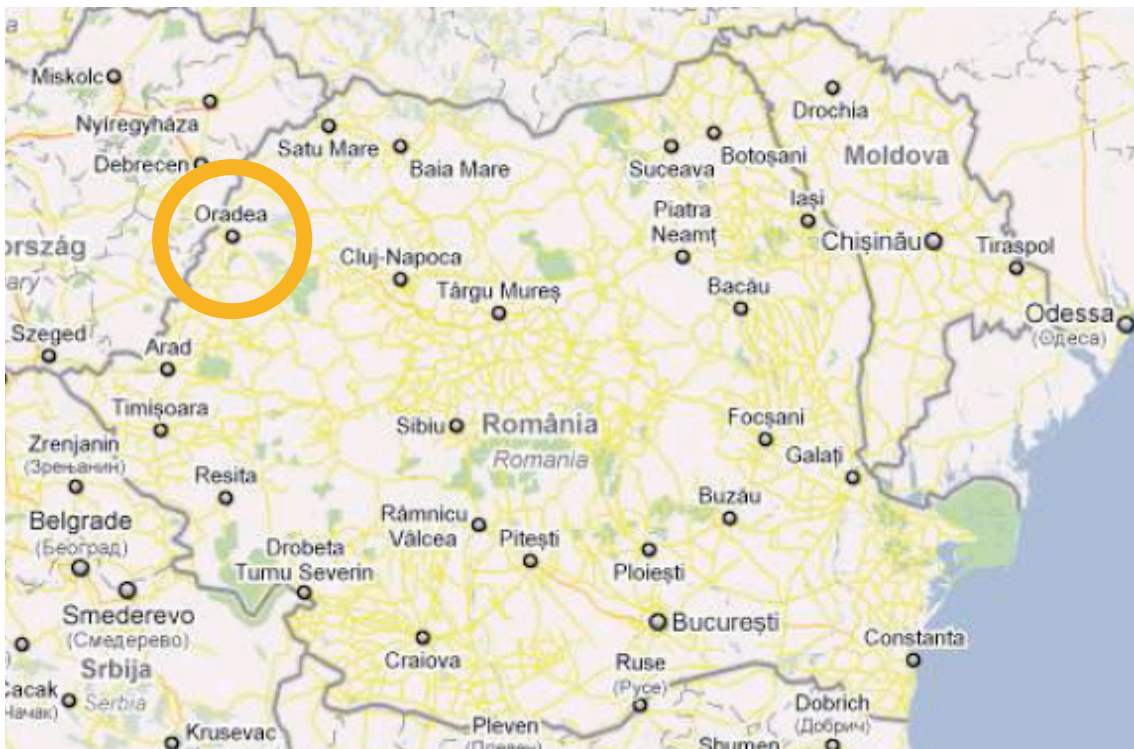
- Sehr gute Lage
- Wenig Konkurrenzprojekte
- Eigenkapital wird bereits aus Mieteinnahmen der Phase 1 generiert
- Erfahrener Projektentwickler
- Chancen auf höhere Mieteinnahmen durch Vermietungsbeginn erst nach Fertigstellung

### Einkaufszentrum ERA in Oradea, Rumänien

Die SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG („NEF3“ oder „Fonds“) hat die Option, bis zu EUR 1,08 Mio. in ein bereits bestehendes Einzelhandelsprojekt – ERA Einkaufszentrum – in Oradea zu investieren. Gemeinsam mit dem Projektpartner ECDC, einer Gesellschaft des Managementpartners Charlemagne Capital, der ebenfalls Mittel in einer Höhe von EUR 0,72 Mio. bereitstellt, sollen ca. EUR 1,8 Mio. in das Einkaufszentrum in Oradea investiert werden.

#### Oradea - Projektstandort:

Oradea liegt im Bezirk Bihor im Nordwesten Rumäniens, nahe der ungarischen Grenze. Oradea ist eine Stadt des zweiten Rangs mit etwa 204.000 Einwohnern und einem weiteren Einzugsgebiet mit mehr als 246.000 Einwohnern. Weiterhin verfügt Oradea über eine Wirtschaftszweigung, die auf traditionellen Produktionsbetrieben basiert.



#### Einzelhandelsimmobilienmarkt in Oradea:

Oradea besitzt lediglich 2 moderne Einkaufszentren, die mit dem ERA Einkaufszentrum im Wettbewerb stehen. Der konkurrierende Bestand an Einzelhandelsflächen beträgt 75.625 m<sup>2</sup>, wovon allerdings lediglich 50.625 m<sup>2</sup> eröffnet und in Betrieb sind. Die Einzelhandelsdichte pro Kopf entspricht einer Verteilung von 0,25 m<sup>2</sup>/Kopf in Oradea Stadt und 0,21 m<sup>2</sup>/Kopf im Ballungsraum. Durch das ERA Einkaufszentrum kommen weitere 61.917 m<sup>2</sup> hinzu und erhöhen somit die Einzelhandelsdichte pro Kopf auf 0,45 m<sup>2</sup>.

#### Die Lage des Projektes:

Die Lage profitiert von einer extrem guten Erreichbarkeit, da sich das Projekt direkt an der Kreuzung des südlichen Teils der Umgehungsstraße und der E571 befindet, welche etwa 10 Minuten Autofahrt vom Flughafen sowie vom Stadtzentrum entfernt liegt.

### Das Projekt:

Das bestehende Projekt befindet sich gerade in Phase 1. Diese umfasst ein Einkaufszentrum, welches aus 4 Einheiten besteht und 2008 eröffnet wurde. Es befindet sich in der südlich gelegenen, etablierten Einzelhandelszone von Oradea, welche etwa 10 Minuten vom Stadtzentrum entfernt ist. Das Einkaufszentrum verfügt über 32.860 m<sup>2</sup> vermietbare Flächen und erwirtschaftet Mieteinnahmen in Höhe von ca. 3,6 Mio. EUR p.a. Eine weitere Mieteinheit mit 7.871 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit im Bau und soll in 2011 fertiggestellt werden. Die Mieteinnahmen für die Mietflächen der Phase 1 steigen nach Inbetriebnahme der neuen Einheit auf EUR 4,2 Mio. p.a.

In Phase 2 soll das Einkaufszentrum mit 100 neuen Einheiten mit 23.100 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche erstellt werden. Die Bauarbeiten der Phase 2 haben bereits begonnen. Die Mieteinnahmen für die Mietfläche der Phase 2 werden voraussichtlich EUR 4,2 Mio. p.a. betragen. Aus strategischen Gründen entschied sich Omilos, der Entwickler des Einkaufszentrums, nicht für die Ausweitung der Vorvermietung vor Baubeginn, da der Entwickler mit höher erzielbaren Mieten nach Fertigstellung rechnet.



Die Mieteinnahmen nach Erweiterung teilen sich wie folgt auf:

Mieter	Fläche (m <sup>2</sup> )	Miete (EUR/m <sup>2</sup> /pm)	Gesamtmiete Mio. EUR (p.a.)	Status
Phase 1				
Mieter 1	15.000	6,50	1,2	vermietet
Mieter 2	4.230	20,00	1,0	vermietet
Mieter 3	10.270	8,64	1,1	vermietet
Mieter 4	7.840	5,93	0,6	im Bau
Mieter 5	3.360	7,99	0,3	vermietet
Phase 2				
Mieter 6	23.100	17,00	4,2	im Bau
<b>Summe</b>	<b>63.800</b>		<b>8,4</b>	

### Die Beteiligungspartner:

Argo Capital Management Limited, der Finanzinvestor des ERA Einkaufszentrums, ist spezialisiert auf Investitionen in Emerging Markets. Mit der Emission von Private Equity Fonds in Schwellenländern wie Rumänien, Ukraine und Moldawien hat Argo bereits ein Fondsvolumen in Höhe von mehr als EUR 500 Mio. unter Management. In Rumänien wurden durch Argo bereits 4 weitere Einzelhandelsprojekte erfolgreich realisiert. Argo ist mit 100 % an der Projektgesellschaft beteiligt.

Omilos Group, der Projektentwickler des ERA Einkaufszentrums, ist eine auf die Entwicklung von Einzelhandelsprojekten in Rumänien spezialisierte Gesellschaft mit Sitz in Bukarest. Omilos entwickelte bereits erfolgreich Phase 1 des ERA Einkaufszentrums und ein weiteres ERA Einkaufszentrum in Iasi. Beide Zentren werden von Omilos verwaltet und betrieben.

**Finanzstruktur:**

Die gesamten Baukosten des Einkaufszentrums für Phase 2 belaufen sich auf EUR 20,5 Mio., die durch folgende Finanzierungsstruktur erbracht werden sollen:

	in Mio. EUR
Bankdarlehen	17,00
Zuführung Eigenkapital durch Argo	1,70
Zuführung Eigenkapital durch Fonds*	1,08
Darlehen ECDC*	0,72
<b>GESAMT</b>	<b>20,50</b>

\*geplant

Die Beteiligungsmöglichkeit am ERA Einkaufszentrum in Oradea besteht darin, die benötigten EUR 1,80 Mio. (EUR 1,08 Mio. Fonds; EUR 0,72 Mio. ECDC) in Form einer Mezzanine-Finanzierung für eine Dauer von mindestens 2, maximal jedoch 3 Jahren zur Verfügung zu stellen.

Die Bruttobeteiligungsrendite beträgt 25 % IRR\* auf Projektebene für 12 Monate.

Investition Fonds	1,8 Mio. EUR
Erwartete IRR*	25 %
Laufzeit des Investments	3 Jahre
Return	1,7 Mio. EUR
<b>Total Return</b>	<b>3,5 Mio. EUR</b>

**Chancen:**

- Gute Lage
- Erfahrener Projektentwickler
- Eigenkapital wird bereits aus Mieteinnahmen der Phase 1 generiert
- Großes Interesse von potentiellen Mietern
- Erzielung höherer Mieteinnahmen durch Vermietungsbeginn erst nach Fertigstellung
- Alleinstellungsmerkmal als größter regionaler Einkaufsmarkt

## **Ergänzung Abschnitt 4 des Prospektes „Wesentliche Risiken der Beteiligung“ um einen Punkt 4.3.10 „Projektspezifische Risiken“**

Im Hinblick auf die vorstehenden Projekte wird im Abschnitt 4 des Verkaufsprospekts in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008 und Nr. 2 vom 19.03.2010, Seite 12 ff (Wesentliche Risiken der Beteiligung), Unterabschnitt 4.3 (Anlagegefährdende Risiken), nach Punkt 4.3.9 folgender Punkt 4.3.10 (Projektspezifische Risiken) eingefügt:

### **4.3.10 Projektspezifische Risiken**

Neben den allgemeinen Risiken ergeben sich im Hinblick auf die durch die Gesellschafterversammlung vom 22.06.2010 beschlossenen Projekte folgende projektspezifische Risiken:

#### **Büroimmobilie Cascade Euro Tower, Bukarest**

- Kostenüberschreitungen in der Projektentwicklung durch die bisherigen Investoren (vor Beteiligung der Fondsgesellschaft) haben zu Investitionsbedarf geführt
- Verzögerung beim laufenden Cashflow haben kurzzeitige Belastung des Umlaufkapitals bei der Projektgesellschaft (vor Beteiligung der Fondsgesellschaft) bewirkt
- Büroleerstandsrate in Bukarest liegt bei durchschnittlich 15,5 % Während der Planung- und Bauzeit schwächte die wirtschaftliche Rezession die Erträge und Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt und somit die Nachfrage nach neuen Büroflächen ab
- Der Projektentwickler hat eine Kautionsleistung (EUR 1 Mio.) auf die Bauleisterleistung aufgrund mangelnder Vertragserfüllung gefordert. Mit dem Streitpunkt befasst sich ein unabhängiges Schiedsgericht. Bis zur Klärung des Sachverhaltes kann es noch zwei Jahre dauern (Risiko der verspäteten Tilgung des Vorzugskapitals der Fondsgesellschaft)

#### **Einkaufszentrum ERA Iasi**

- Allgemeines makroökonomisches Risiko eines möglichen Konsumrückganges
- Niedriger Vorvermietungsstand

#### **Einkaufszentrum ERA Oradea**

- Allgemeines makroökonomisches Risiko des möglichen Konsumrückganges
- Existierender Bestand an Einzelhandelsflächen, der höher ist als in anderen Städten des ersten oder zweiten Ranges

\*Der hier verwendete Renditebegriff basiert auf der sog. IRR\*-Methode (Internal Rate of Return). Diese zur Ermittlung der Verzinsung des rechnerisch in einer Beteiligung gebundenen Kapitals berücksichtigt neben der Höhe der Zu- und Abflüsse des Kapitals dessen zeitliche Bindung. Diese Form der Renditeberechnung ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z.B. festverzinsliche Wertpapiere), im Allgemeinen nicht unmittelbar vergleichbar. Die Rendite auf Projektebene trifft keine Aussage über die Rendite auf Ebene der Fondsgesellschaft, auch nicht als IRR\*. Im Allgemeinen liegt die Rendite auf Ebene der Fondsgesellschaft signifikant niedriger als auf Projektebene. Grund hierfür sind insbesondere nach der Rendite auf Projektebene zu zahlende Vergütungen, insbesondere die an den Management-Partner Charlemagne Capital, evtl. Steuern und Abgaben, Bank- und andere Spesen, Kosten und Vergütungen des Fonds, etc. Die angegebenen Renditen stellen keine Garantierenditen dar.

# Prospektnachtrag

## SHEDLIN

### New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG

Prospektnachtrag Nr. 4 gemäß § 11 Verkaufsprospektgesetz der SHEDLIN Capital AG vom 16.11.2010 zum veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 betreffend das öffentliche Angebot über den Erwerb von Kommanditanteilen an der SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG. Die SHEDLIN Capital AG, in ihrer Eigenschaft als Anbieterin des Beteiligungsangebotes, gibt folgende Veränderungen/Nachträge gegenüber dem bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 06.06.2008 in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008, Nr. 2 vom 19.03.2010 sowie Nr. 3 vom 04.08.2010 bekannt:

#### I. **Änderung des Gesellschaftsvertrages (Kapitel 19 „Wichtige Verträge“, Abschnitt 19.1 „Gesellschaftsvertrag“, Seite 98 ff. im Verkaufsprospekt)**

§ 15 Abs. 2 S. 1 des Gesellschaftsvertrages, Seite 106 des Prospektes, ist durch die Gesellschafterversammlung vom 06.10.2010 wie folgt neu gefasst worden:

**„Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmals jedoch zum 31. Dezember 2015.“**

#### II. **Vertragspartner und Verflechtungen (Kapitel 18 im Verkaufsprospekt)**

Bei der Fondsgesellschaft und ihren wesentlichen Vertragspartnern haben sich gesellschaftsrechtliche Veränderungen ergeben:

Abweichend zu den bisherigen Angaben unter Punkt 18.2 (Verflechtungen) des Verkaufsprospektes, Seite 96, in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008, Nr. 2 vom 19.03.2010 sowie Nr. 3 vom 04.08.2010 wird die SHEDLIN Capital AG durch ihre Vorstandsmitglieder Herrn Robert G. Schmidt (Vorstandsvorsitzender) und Herrn Jörg Bähren (Finanzen, Investitionen) vertreten. Herr Dr. Gerald Schüssel ist nicht mehr Vorstand der Gesellschaft. Gesellschafter, die mehr als 25 % an der SHEDLIN Capital AG halten, sind Herr Robert G. Schmidt sowie die wealthshare Holding GmbH.

Die SHEDLIN Management GmbH wird durch ihre Geschäftsführer Robert G. Schmidt und Jörg Bähren vertreten. Herr Dr. Gerald Schüssel ist nicht mehr Geschäftsführer der Gesellschaft.

Weitere Abweichungen gegenüber den bisherigen Angaben bestehen nicht. Die bisherige Erklärung: „Außer den dargestellten Sachverhalten sind keine weiteren personellen Verflechtungen gegeben. Insbesondere sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin und anderen in der o.g. Aufstellung der genannten Personen nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen oder der Emittentin Fremdkapital geben.“, bleibt von den oben genannten Änderungen unberührt.

Die Übersicht der wesentlichen Vertragspartner auf Seite 97 des Verkaufsprospektes in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008, Nr. 2 vom 19.03.2010 sowie Nr. 3 vom 04.08.2010 wird durch die folgende Übersicht ersetzt:

Firma	Funktion	Handelsregister	Kapital	Vorstand/ Geschäftsführung	Gesellschafter mit mind. 25 % Beteiligung
SHEDLIN Capital AG	Anbieterin und Prospektausgeberin	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23832, eingetragen am 30.10.2007	Grundkapital EUR 98.500	Robert G. Schmidt (CEO) Jörg Bähren (CFO, CIO)	wealthshare Holding GmbH Robert G. Schmidt
SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG	Emittentin und Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRA 14773, eingetragen am 09.01.2008	Kommanditkapital EUR 9.750.000; das Kommanditkapital soll im Rahmen der Emission auf bis zu EUR 35 Mio. erhöht werden.	Komplementärin: SHEDLIN Management GmbH, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Robert G. Schmidt und Jörg Bähren; geschäftsführende Kommanditistin: SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH, vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Jörg Bähren und Susanne Rieger	
SHEDLIN Management GmbH	Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23903, eingetragen am 05.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	Robert G. Schmidt Jörg Bähren (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH	Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23942, eingetragen am 20.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	Jörg Bähren Susanne Rieger (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
Aureus Treuhand GmbH	Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft	Amtsgericht Nürnberg, HRB 23940, eingetragen am 20.12.2007	Stammkapital EUR 25.000	RA Ralf Landwehr Kathlen Schneider (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
SHEDLIN Vertriebservice GmbH	Vertriebsbeauftragte	Amtsgericht Nürnberg, HRB 24724, eingetragen am 06.11.2008	Stammkapital EUR 25.000	Robert G. Schmidt Thomas Stumpf (ohne Funktionstrennung)	SHEDLIN Capital AG
HTB Hanseatische Bera- tungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Mittelverwendungs- kontrolleur	Amtsgericht Bremen HRB 17888, eingetragen am 17.02.1998	Stammkapital EUR 60.000	Ditmar Hermsdorf Wolfgang Küster Thomas Milkoreit	Wolfgang Küster Thomas Milkoreit

### III.

#### Wesentliche Risiken der Beteiligung (Kapitel 4 im Verkaufsprospekt)

Kapitel 4 „Wesentliche Risiken der Beteiligung“, S. 12 ff., wird nach Punkt 4.4.6 (S. 19) um folgenden Punkt 4.4.7 ergänzt:

#### 4.4.7

Bei verschiedenen Vertragspartnern und Gesellschaftern der Fondsgesellschaft bestehen Verflechtungen und/oder Identität von Gesellschaftern. Verschiedene für die Fondsgesellschaft, deren wesentliche Vertragspartner und Gesellschafter tätige Personen haben auch Organstellung in anderen wesentlichen Vertragspartnern oder Gesellschaftern inne oder sind anderweitig für solche tätig. Die vorstehenden Sachverhalte betreffen unter anderem die das Beteiligungskapital für die Anleger treuhänderisch

haltende Treuhandkommanditistin Aureus Treuhand GmbH und die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH. Hieraus kann sich das Risiko von Interessenkonflikten ergeben.

### IV.

#### Investitions- und Finanzplan (Prognose) (Kapitel 13 im Verkaufsprospekt)

Kapitel 13 wird am Ende nach der tabellarischen Darstellung auf S. 63 unten um folgenden Absatz ergänzt:

Der Kapitaleinwerbungsstand beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrages 9.850.000 Euro (ohne Agio; Stand 03.11.2010). Für die Vermögenslage der Fondsgesellschaft im Einzelnen siehe auch unter Kapitel 15 „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“.

## V.

**Vermögens-, Finanz- und Ertragslage  
(Kapitel 15 im Verkaufsprospekt)**

Kapitel 15 wird nach der tabellarischen Darstellung auf S. 70 vor Punkt 15.1 um folgenden Absatz ergänzt:

Im Folgenden wird der Jahresabschluss der SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2009 dargestellt:

**SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG, Nürnberg  
Bilanz zum 31. Dezember 2009**

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.09 EUR	31.12.08 TEUR		31.12.09 EUR	31.12.08 TEUR
<b>A. Eingeforderte ausstehende Einlagen</b>	1.349.000,00	1.564	<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>B. Anlagevermögen</b>			<b>I. Kapitalanteil Kommanditisten</b>	72.374,09	89
<b>I. Finanzanlagen</b>			<b>II. Rücklagen</b>	7.353.220,00	7.312
1. Beteiligungen	60.192,00	0	<b>III. Verlustvortrag vor Verwendung</b>	0,00	0
<b>C. Umlaufvermögen</b>				7.425.594,09	7.401
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	8	1. Sonstige Rückstellungen	3.250,00	12
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	6.232.633,42	6.396		3.250,00	12
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8.692,76	0	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 42.312,39 (Vj. TEUR 496)	42.312,39	496
			2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 179.361,70 (Vj. TEUR 59)	179.361,70	59
				<b>221.674,09</b>	<b>555</b>
	<b>7.650.518,18</b>	<b>7.968</b>		<b>7.650.518,18</b>	<b>7.968</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2009**

	2009 EUR	2008 TEUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	1,72	0
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-101.379,57	-2.348
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.591,49	33
<b>4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-30.786,36</b>	<b>-2.315</b>
5. Auflösung von Rücklagen	151.124,36	2.374
6. Zuschreibung auf Kapitalkonten	-120.338,00	-59
<b>7. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### **Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **Erläuterungen zur Bilanz**

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen 221.674,09 Euro (Vj. 555 T Euro) und haben ausschließlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Haftungsverhältnisse.

### **Sonstige Angaben**

#### **Persönlich haftende Gesellschafterin**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die SHEDLIN Management GmbH mit Sitz in Nürnberg. Sie hat ein gezeichnetes Kapital in Höhe von 25.000,00 Euro und ist an der Gesellschaft ohne Einlage beteiligt.

#### **Geschäftsführung**

Zur Geschäftsführung ist die geschäftsführende Kommanditistin, die SHEDLIN Geschäftsführungs GmbH, berechtigt und verpflichtet.

Einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr:

Marei Küchler, Kauffrau, Mittelhembach bis 27. Mai 2009  
(Eintragung ins Handelsregister am 4. Juni 2009)

Johanna Borus, Kauffrau, Nürnberg bis 07. Juni 2010  
(Eintragung ins Handelsregister am 2. Juli 2010)

Susanne Rieger, Kauffrau, Nürnberg seit 9. März 2009  
(Eintragung ins Handelsregister am 17. März 2009)

Jörg Bähren, Kaufmann, Nürnberg seit 23. Juni 2010  
(Eintragung ins Handelsregister am 02. Juli 2010)

Nürnberg, 16. Juli 2010



Die Geschäftsführung

**Ein Lagebericht war nicht notwendig und wurde nicht erstellt. Auf eine Prüfung des Jahresabschlusses wurde verzichtet.**

## VI.

### **Aktuell verfolgte Investitionsprojekte**

Kapitel 11 („Die Projekte“, S. 48 ff. des Verkaufsprospektes in der Fassung der Nachträge Nr. 1 vom 16.12.2008, Nr. 2 vom 19.03.2010 sowie insbesondere Nr. 3 vom 04.08.2010) wird wie folgt ergänzt:

Die in der 1. außerordentlichen Gesellschafterversammlung beschlossenen Projekte haben folgenden Entwicklungsstand erreicht:

#### **1. Einkaufszentrum ERA in Iasi**

Die Due Diligence (Tiefenprüfung des Projektes) wurde mit positivem Ergebnis abgeschlossen. Die Investition in das Projekt in Höhe von 1,35 Mio. Euro ist erfolgt.

#### **2. Einkaufszentrum ERA Oradea**

Die Due Diligence (Tiefenprüfung des Projektes) wurde mit positivem Ergebnis abgeschlossen. Die Investition in das Projekt in Höhe von 1,08 Mio. Euro ist erfolgt.

#### **3. Büroimmobilie Cascade Euro Tower, Bukarest**

Die Due Diligence (Tiefenprüfung des Projektes) ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Nachtrages noch nicht abgeschlossen.

## VII.

### **Hinweis Gesellschafterversammlungen**

In der Zeit seit Aufstellung des Prospektes haben folgende Gesellschafterversammlungen mit Beschlussfassungen der Gesellschafter stattgefunden:

1. ordentliche Gesellschafterversammlung am 01.02.2010
2. außerordentliche Gesellschafterversammlung am 22.06.2010
3. ordentliche Gesellschafterversammlung am 06.10.2010

Zeichnungsinteressenten können die Protokolle auf Anfrage einsehen.

Nürnberg, den 16.11.2010



Robert G. Schmidt

Vorstand der SHEDLIN Capital AG

# Empfangsbestätigung

## SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG

Hiermit bestätige ich, dass ich in Bezug auf meinen Beitritt zur SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG den Prospektnachtrag Nr. 1 vom 16.12.2008, Nr. 2 vom 19.03.2010, Nr. 3 vom 04.08.2010 und Nr. 4 vom 16.11.2010 erhalten habe:

**Anlegerdaten:** (in Druckbuchstaben)

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Vorname

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum

\_\_\_\_\_  
Anschrift

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Anlegers

**Bitte ausfüllen und unterschrieben** (zusammen mit Beitrittserklärung und Erklärung gem. Geldwäschegesetz)  
**senden an:**

Aureus Treuhand GmbH

Breslauer Straße 396

90471 Nürnberg

**FAX: +49 (0)911 519 429 199**

# Empfangsbestätigung

## SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG

Hiermit bestätige ich, dass ich in Bezug auf meinen Beitritt zur SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG den Prospektnachtrag Nr. 1 vom 16.12.2008, Nr. 2 vom 19.03.2010, Nr. 3 vom 04.08.2010 und Nr. 4 vom 16.11.2010 erhalten habe:

**Anlegerdaten:** (in Druckbuchstaben)

\_\_\_\_\_  
Name

\_\_\_\_\_  
Vorname

\_\_\_\_\_  
Geburtsdatum

\_\_\_\_\_  
Anschrift

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Anlegers

**Vermittler:**

\_\_\_\_\_  
Stempel Vermittler

**Bitte ausfüllen und unterschrieben** (zusammen mit Beitrittserklärung und Erklärung gem. Geldwäschegesetz)

**senden an:**

Aureus Treuhand GmbH

Breslauer Straße 396

90471 Nürnberg

**FAX: +49 (0)911 519 429 199**