

RÜCKANTWORT

**Diese Antwortkarte kann auch gefaxt werden.
Karte abtrennen und „ab die Post“.
(Denken Sie bitte an den Absender.)**

- Bitte reservieren Sie für mich unverbindlich

EUR

(Mindestsumme: EUR 15.000)

- Bitte senden Sie mir den Verkaufsprospekt und
die Beitrittsunterlagen zu.

- Bitte rufen Sie mich an. Sie erreichen mich am
besten

.....
in der Zeit von/bis

.....
unter Telefon

Absender

.....
Vorname

.....
Name

.....
Straße

.....
Hausnummer

.....
PLZ

.....
Ort

.....
Telefon privat

.....
Telefon geschäftlich

Die Sicherheit

- schneller Verkauf der Objekte während der Bauphase
- Investition erfolgt immer gemeinsam mit institutionellen Investoren
- der Projektentwickler Charlemagne Capital hat in die Projekte selbst investiert
- regelmäßiges Reporting über den aktuellen Investitionsstand
- Investition in mindestens drei Immobilien-Projektentwicklungen in drei Ländern
- durch kurze Fondslaufzeit hohe Prognosesicherheit

Die Vorteile auf einen Blick

- geringe Laufzeit von 4 Jahren
- hohe prognostizierte Rendite von über 15% IRR*
- Gewinnbeteiligung des Managements erst ab einer Rendite von 12% IRR*
- Vorrangige Rückzahlung des eingesetzten Kapitals
- Erträge über 12% IRR* werden im Verhältnis von 60% (Anleger) zu 40% (Management) geteilt
- Investition in sonst nur institutionellen Anlegern zugängliche Investments
- Zugang zum renommiertesten Immobilien-Projektentwickler in Osteuropa (Charlemagne Capital) mit herausragender Leistungsbilanz (Ø-Rendite von über 30% p.a. bei einer Ø-Haltedauer von 3 Jahren)
- Teil-Blindpool: das erste Projekt ist bereits gesichert (Residential Property in Krasnodar / Russland)

*) 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 auch 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. Ein Vergleich ist nur unter Einbezug des jeweilig durchschnittlich gebundenen Kapitals, bezogen auf die Vermögensanlage/Kapitalanlage, des Gesamtertrags und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich.



Breslauer Straße 396
90471 Nürnberg

Tel.: +49 911 51 94 29-90

Fax: +49 911 51 94 29-99

Web: www.shedlin.de

E-Mail: info@shedlin.de

Der Markt

Das Wirtschaftswachstum in Osteuropa ist nach wie vor ungebrochen. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Pro-Kopf-Einkommen in den nächsten 10 Jahren verdoppelt. Durch die neu entstehende Mittelschicht ist der Bedarf an Wohnraum auf europäischem Niveau bereits heute enorm. Um das Wohnraumangebot in diesen Märkten an den europäischen Durchschnitt anzupassen, werden eine Milliarde m² Wohnfläche benötigt. Zum Vergleich: dies würde dem fünffachen aktuellen Wohnraumbestand Moskaus entsprechen!

Im Bereich der Büroimmobilien zeigt sich ein ähnliches Bild. Trotz einer der höchsten Büromieten in Europa (ausgenommen London), liegt die Leerstandsquote in diesen Märkten nur bei 1,8% (vgl. europäischer Durchschnitt 9,4%).

Das stark steigende Einkommen erhöht auch das Konsumverhalten. Der russische Einzelhandelsumsatz zum Beispiel, ist der neuntgrößte weltweit, obwohl die Flächen der Einkaufszentren nur ca. 20% des europäischen Durchschnitts betragen. Die in Westeuropa bekannten riesigen Einkaufszentren und Märkte sind in Bulgarien und Rumänien bisher nur sehr vereinzelt vorhanden.

Die Idee

Als logische Konsequenz dieser Tatsachen entstand die Idee, einen Immobilien-Projektentwicklungsfonds zu entwickeln, der am überdurchschnittlichen Wachstum in diesen Regionen partizipiert. Entscheidend für die Umsetzung war, einen Manager zu gewinnen, der eine herausragende Kompetenz so wie eine überdurchschnittliche Leistungsbilanz als Projektentwickler in Osteuropa nachweisen kann.

Die Projekte

Investiert wird in Immobilien-Projektentwicklungen in den Ländern Rumänien, Bulgarien und Russland. Aufgrund der sehr schnellen Entwicklung solcher Projekte war es notwendig, den Fonds als Teil-Blindpool zu konzipieren.

Ein Projekt konnte bereits gesichert werden. Hierbei handelt es sich um ein Wohnbauprojekt in Krasnodar (Russland) mit einer Fläche von 58 ha und einem Investitionsvolumen von 83 Mio. USD. Davon finanziert der Fonds 10 Mio. USD. Die Projektphase – von der Planung bis zum Verkauf – wird ca. 36 Monate dauern. Dieses Projekt wird mit einer Rendite von über 40% IRR* kalkuliert. Weitere Objekte befinden sich in der Prüfung. Insgesamt ist geplant, in 3 bis 6 Objekte zu investieren, um somit eine breite Diversifikation zu generieren.

Die Fondsdaten

Fondsvolumen:	20 - 50 Mio.
Finanzierung:	100% Eigenkapital
Fondslaufzeit:	4 Jahre
Einzahlung:	100% nach Zeichnung
Agio:	5%
Mindestzeichnung:	15.000
Währung:	EUR
Erwartete Rendite:	> 15%

Das steuerliche und rechtliche Konzept

Beteiligungsgesellschaft ist die SHEDLIN New European Frontiers 3 GmbH & Co. KG.

Der Fonds erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen und ist vermögensverwaltend konzipiert. Sofern der Anleger noch in 2008 investiert, sind Veräußerungsgewinne noch weitgehend steuerfrei. Ab 2009 gilt die Abgeltungssteuer.

Die Ausschüttungen

Aufgrund der Fondskonzeption und der kurzen Laufzeit sind während der Laufzeit keine Ausschüttungen geplant. Sobald ein Projekt veräußert wurde und der Fonds Erträge erhält, finden Ausschüttungen an den Anleger statt. Es wird eine Rendite von >15% IRR* angestrebt. Die ersten Rückflüsse sind für das Jahr 2011 zu erwarten.

Das Management

Der Shedlin Capital AG ist es gelungen den Top-Manager für Projektentwicklung in Osteuropa, Charlemagne Capital, exklusiv zu verpflichten. Charlemagne Capital ist eine Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf Investitionen in Schwellenländern. Charlemagne Capital verwaltet ca. 6 Mrd. Euro in Investmentfonds, sowie Immobilienaktiengesellschaften für private und institutionelle Investoren. Die Initiatoren arbeiten bereits seit vielen Jahren erfolgreich mit Charlemagne Capital zusammen. Es wurde in drei Immobilienaktiengesellschaften investiert, wovon die erste nach bereits zwei Jahren Investitionsdauer mit einem hohen Rückfluss veräußert wurde. Die Leistungsbilanz von Charlemagne Capital ist herausragend. Die Aktienfondsrreihe „Magna“ ist mit allen Fonds im Top-Quartile der Vergleichsgruppe. Alle bisher realisierten Investitionen in Immobilien erzielten eine Rendite von über 30% p.a. In den letzten 18 Monaten wurden Projektentwicklungen sowie Immobilienkäufe mit einem Volumen von über 600 Mio. EUR umgesetzt und 50% bereits wieder mit Gewinn veräußert.

