



## Factsheet



wallstreet:online capital AG  
Michaelkirchstr. 17/18  
D-10179 Berlin

Tel: +49 (0)30 27 57 76 - 400  
Fax: +49 (0)30 27 57 76 - 415

### Das Anlagekonzept

Dem Fonds liegt ein innovatives Fondskonzept zugrunde, welches sich durch ein attraktives Rendite-Risikoprofil und eine sehr kurze Laufzeit auszeichnet. Durch die regionale Ausrichtung auf Immobilienprojektentwicklung in Osteuropa besteht zu anderen Anlageformen faktisch keine Korrelation. Die hohe Rendite und die sehr kurze Laufzeit des Fonds stellen eine ideale Ergänzung für jedes Portfolio dar.

### Die Anlagestrategie

Investiert wird in Immobilien-Projektentwicklungen in Rumänien, Bulgarien und Russland sowohl in den Bereichen Büro und Einzelhandel als auch im Bereich Wohnen. Die Auswahl der Projekte erfolgt durch Charlemagne Capital, einen der renommiertesten Projektentwickler in Osteuropa. Durch die Verdopplung des Pro-Kopf-Einkommens in den nächsten 10 Jahren ist der Immobilienbedarf in diesen Märkten enorm. Um den europäischen Pro-Kopf-Durchschnitt zu erreichen, werden allein in Russland 1 Mrd. m<sup>2</sup> Wohnraum benötigt. Dies entspricht dem derzeitig fünffachen Gesamtbestand Moskaus. Beim aktuellen Bautempo würde das eine Bauzeit von über 20 Jahren bedeuten.

### Die Fondsdaten

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Fondsvolumen:                      | 35-50 Mio. Euro                           |
| Finanzierung:                      | 100 % Eigenkapital                        |
| Fondslaufzeit:                     | 4 Jahre                                   |
| Einzahlung:                        | 100 % nach Zeichnung                      |
| Agio:                              | 5 %                                       |
| Mindestzeichnung:                  | 15.000 Euro zzgl. 5 % Agio                |
| Erwartete Rendite:                 | > 15 % IRR* p.a.                          |
| Gewinnbeteiligung des Managements: | Erst ab einer Rendite von 12% (IRR*) p.a. |

### 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 im Jahr 2008 investiert, sind Veräußerungsgewinne noch weitgehend steuerfrei.

Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen. Diese unterliegen seit 2009 der Abgeltungssteuer

### Die Sicherheit

- Schneller Verkauf der Objekte während der Bauphase
- Investition erfolgt immer gemeinsam mit institutionellen Investoren
- Der Projektentwickler Charlemagne Capital investiert selbst in die Projekte, ebenso wie der Projektpartner vor Ort
- Regelmäßiges Reporting über den Investitionszustand
- Investition in mindestens drei Immobilien-Projektentwicklungen in drei Ländern
- Hohe Prognosesicherheit durch kurze Fondslaufzeit



### Die Ausschüttungen

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

\* 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.  
Hinweis: Dies ist eine unverbindliche Vorabinformation. Maßgeblich ist ausschließlich der gültige Emissionsprospekt. Hinterlegungsstelle für den Emissionsprospekt ist die SHEDLIN Capital AG Nürnberg.