



Shenyangs Hun Fluss

## Gute Gründe für eine Beteiligung

### Investitionsvorteile

- Durchschnittsertrag ca. 14,5% p.a. vor Steuern auf Anlegerebene
- Gesamtrückfluss 141%
- Kurze Laufzeit von nur 2,5 Jahren
- Exklusive Chance für deutsche Privatanleger, an einer Projektentwicklung in China zu partizipieren

### China – das aufstrebende Land des 21. Jahrhunderts

- China mit seinen 1,33 Milliarden Einwohnern hat sich in den letzten 2 Jahrzehnten vom Entwicklungsland zur drittgrößten Volkswirtschaft der Welt entwickelt.
- Chinas Urbanisierung wächst rapide an und wird im Jahre 2025 eine Rate von ca. 50% erreichen. Hierzu müssten künftig etwa 300 Millionen Menschen in die Stadt umsiedeln.
- Bereits heute gehören etwa 250 Millionen Einwohner Chinas der Mittelschicht an. Bis zum Jahre 2025 wird sich diese Zahl voraussichtlich um 100% erhöhen, was einem Wert von 40% der Bevölkerung und somit einer knappen halben Milliarde Menschen entspricht.
- Aufgrund der starken Urbanisierung und des Heranwachsens der Mittelschicht wird die gesamte Wohnungsnachfrage zwischen 2008 und 2020 bei 6,8 Milliarden m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche liegen.

### Der Standort Shenyang

- Shenyang, Hauptstadt der Provinz Liaoning, ist mit 7,2 Millionen Einwohnern die größte Stadt und der wichtigste Verkehrsknotenpunkt Nordchinas.
- Die Stadt mit ihrem Einzugsgebiet von mehr als 20 Millionen Einwohnern ist eine der beliebtesten Standorte der Schwerindustrie und bekannt als "Heimat der Maschinen". Unter anderem hat BMW beide Werke Chinas in Shenyang.
- Shenyang ist in Nordchina eine sich schnell entwickelnde Stadt und wird voraussichtlich in naher Zukunft den Rang einer „1st-Tier“-Stadt einnehmen. Sie wird sich gezielt zu einer der bedeutendsten Metropolen Nordost-Asiens entwickeln.

## Beteiligung im Überblick

<b>Investition:</b>	Beteiligung an der Projektentwicklung einer Wohnanlage mit 250.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche in der Provinzhauptstadt Shenyang
<b>Fondsvolumen ESI China 1:</b>	EUR 28,7 Mio.
<b>Projektbezogenes Investitionsvolumen:</b>	EUR 23,8 Mio. (83% des Fondsvolumens)
<b>Laufzeit:</b>	2,5 Jahre
<b>Rückfluss gemäß Modellrechnung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchschnittsertrag p.a.: ca. 14,5% p.a. vor Steuern auf Anlegerebene</li> <li>• Gesamtrückfluss: 141%</li> <li>• Entnahme: 50% des Gesamtkapitals nach 2 Jahren (geplant)</li> </ul>
<b>Agio:</b>	5%
<b>Einkunftsart:</b>	Gewerbliche Einkünfte
<b>Mindestbeteiligung:</b>	EUR 10.000
<b>Standortvorteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• China: Dynamisches Wirtschaftswachstum von durchschnittlich ca. 10% p.a. in den letzten 3 Jahrzehnten</li> <li>• Projektstandort Shenyang: zunehmende Urbanisierung, die zur Entwicklung einer kaufkräftigen Mittelschicht führen sollte</li> </ul>

Die Beteiligung ist nicht geeignet für Anleger, die eine risikolose Anlage mit fester Verzinsung und festen (Rück-)Zahlungssterminen suchen.

Überreicht durch:

Grundlage einer Beteiligung ist allein der von der BaFin zur Veröffentlichung gestattete Verkaufsprospekt, der bei der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 1 KG, Kleinsiebacherstraße 8, 91096 Möhrendorf, Deutschland, zur kostenlosen Abgabe bereitgehalten wird.

### Initiator:

ESI Euro Sino Invest GmbH  
Henkestraße 10, 91054 Erlangen  
Tel (09131) 48009-1506 Fax (09131) 48009-1500  
E-Mail: info@eurosinoinvest.com



## ESI China 1 Wachstum im Reich der Mitte



Shenyangs neues Olympiastadion

## Das Beteiligungsangebot

- Der Anleger beteiligt sich an der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 1 KG, die sich unmittelbar an der Hong Kong-Zweckgesellschaft „ESI Euro Sino Invest China Real Estate 1 Ltd.“ beteiligt.
- Gegenstand des Fonds ist die Investition in das chinesische Immobilienprojekt „European Garden“ mit dem Ziel der Realisierung des Wertzuwachses durch die Projektentwicklung und der anschließenden Veräußerung.

## Das „European Garden“-Projekt

- Bei dem Projekt „European Garden“ handelt es sich um die Entwicklung einer Wohnanlage mit ca. 250.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in der Provinzhauptstadt Shenyang.
- Es handelt sich bei dem Projekt um die 2. Phase der Entwicklung eines ca. 500.000 m<sup>2</sup> großen Projektes. Aus der erfolgreichen 1. Phase resultiert eine hohe Planungssicherheit im Hinblick auf Genehmigungen und Kosten. Im Juli 2009 wurden nach Aussage des JV-Partners bereits 100% der Gebäude der 1. Phase erstellt und 93% der Wohnungen verkauft.
- Das Projekt liegt in dem neu entwickelten Stadtteil „Hunnan New District“ am Ostufer des Flusses Hun. Es handelt sich um eine bevorzugte Wohngegend für die breiter werdende Mittelschicht Shenyangs mit günstiger Verkehrsanbindung.
- Das als „European Garden“ vermarktete Projekt bietet den chinesischen Käufern der Wohnungen ein europäisches Design und erfüllt einen für lokale Verhältnisse hohen Qualitäts- und Umweltstandard.
- Der Start des Projektes ist für Mitte 2010 geplant und soll binnen von zweieinhalb Jahren entwickelt, verkauft und abgeschlossen sein.
- Der Vorverkauf startet im Frühjahr/Sommer 2011, wobei der Verkauf aller Wohnungen innerhalb von 12 Monaten abgeschlossen sein soll.

## Gewinnverteilung: „Gemeinsam Profitieren“

- Der Initiator, die ESI GmbH, bietet mit dem vorliegenden Projekt eine Investitionsmöglichkeit Seite an Seite an.
- Herr Thomas von Tucher sowie Herr Peter Groner investieren mit einem jeweils sechsstelligen Betrag in den vorliegenden Fonds.
- Die Initiatorenvergütung der ESI GmbH (wird an die Komplementärin ausgezahlt) ist im Wesentlichen erfolgsabhängig und wird erst, nachdem der Gesellschafter sein Gesellschaftskapital nebst seiner Vorabverzinsung in Höhe von 10% p.a. erhalten hat, ausgezahlt.
- Der Investment Manager, der die Projektentwicklung vor Ort begleitet, wird ebenfalls erfolgsabhängig vergütet.



\* Beteiligungskapital ohne Agio. Ein Auszahlungsanspruch entsteht erst bei Eingang entsprechender Verkaufserlösüberschüsse



Konzeptbild des Projektes

## Projektpartner/Investment Advisor

Das Projekt wird von der **Euro Sino Invest Co., Ltd. (ESI Ltd.)** in Zusammenarbeit mit der **Shenyang Honest Century Real Estate Development Co., Ltd.** (eine Tochtergesellschaft der **Honest Century Group „HCG“**), einem erfahrenen chinesischen Immobilienentwickler in Shenyang, entwickelt:

### Euro Sino Invest Co., Ltd. (ESI Ltd.)

- Eine Tochtergesellschaft der Euro Sino Invest AG, deren Management seit 4 Jahren im chinesischen Ingenieur- und Immobiliensektor aktiv ist.
- Sehr gutes lokales Netzwerk und solide Partner.

### Shenyang Honest Century Construction Group (HCG)

- HCG ist mit zahlreichen Tochtergesellschaften auf dem Immobilienmarkt in Shenyang positioniert und verfügt über wertvolle Kontakte zur lokalen Regierung und zu Behörden.
- HCG bzw. deren Geschäftsführer Herr Yan Dekui hat zahlreiche Immobilienprojekte in Shenyang entwickelt und dabei im Unternehmensverbund ein beachtliches Developer Know-how erworben.
- HCG hat schon über 1.000.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entwickelt und dabei eine Verkaufsrate von 98,7% erzielt.
- HCG ist ein familiengeführtes Unternehmen mit hochqualifizierten Mitarbeitern.