



ESI China 1

Wachstum im Reich der Mitte

Kurzinformation – maßgeblich für die Beteiligung ist der Emissionsprospekt

A. Beteiligung am dynamischen Immobilienmarkt Chinas

Das Beteiligungsangebot

- 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
- 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

Investitionsvorteile

- Durchschnittsertrag ca. 14,5% p.a. vor Steuern auf Anlegerebene
- Gesamtrückfluss 141%
- Kurze Laufzeit von nur 2,5 Jahren geplant
- Geplante Rückzahlung von 50% des Beteiligungskapitals nach 2 Jahren
- Exklusive Chance für deutsche Privatanleger, an einer Projektentwicklung in China zu partizipieren

Das „European Garden“-Projekt

- Bei dem Projekt handelt es sich um die Entwicklung einer Wohnanlage mit ca. 250.000 m² Bruttogeschossfläche in der Provinzhauptstadt Shenyang.
- Das Projekt ist die 2. Phase der Entwicklung eines ca. 500.000 m² BGF großen Projektes. Aus der erfolgreichen 1. Phase resultiert eine relativ 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 als „European Garden“ vermarktete Projekt bietet den chinesischen Käufern der Wohnungen ein europäisches Design und erfüllt einen für lokale Verhältnisse hohen Qualitäts- und Umweltstandard.



Konzeptbild des Projektes



Landkarte von China

B. China – Wachstum im Reich der Mitte

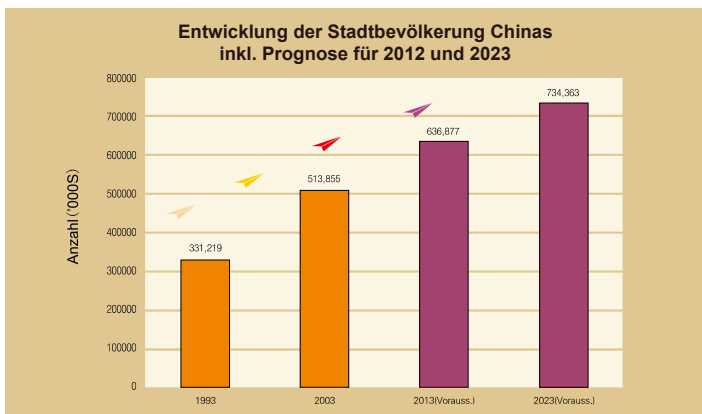
China:

- Ein kultureller Raum einer uralten Zivilisation und mit über 9,6 Millionen Quadratkilometern der flächengrößte Staat in Ostasien
- Ein Land, das sich mit seinen 1,33 Milliarden Einwohnern in den letzten 2 Jahrzehnten vom Entwicklungsland zur drittgrößten Volkswirtschaft der Welt entwickelt hat
- Die schnellstwachsendste Nation im letzten Vierteljahrhundert mit einem durchschnittlichen jährlichen BIP-Wachstum von ca. 10% p.a.
- Anstieg des Pro-Kopf-Einkommens in den letzten drei Dekaden mit einer durchschnittlichen Jahresrate von mehr als 8%
- Hohe Investitionssicherheit in der Mischung zwischen Potenzial, Stabilität, Infrastruktur, Preisniveau und Produktionsvolumen
- Nicht gesättigter Immobilienmarkt mit finanziell zuverlässigen Konsumenten

Enormer Absatzmarkt

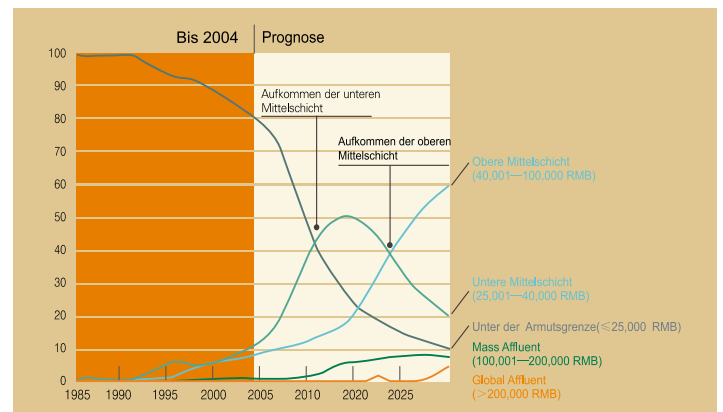
- Chinas Urbanisierung wächst rapide an und wird im Jahre 2025 eine Rate von ca. 50% erreichen. Hierzu müssten künftig etwa 300 Millionen Menschen in die Stadt umsiedeln.
- Bereits heute gehören etwa 250 Millionen Einwohner Chinas der Mittelschicht an. Bis zum Jahre 2025 wird sich diese Zahl voraussichtlich um 100% erhöhen, was einem Wert von 40% der Bevölkerung und somit einer knappen halben Milliarde Menschen entspricht.

Laut einer Analyse der DTZ wird aufgrund der starken Urbanisierung und der wachsenden Mittelschicht die voraussichtliche gesamte Wohnungsnachfrage zwischen 2008 und 2020 bei **6,8 Milliarden m² Bruttogeschossfläche** liegen!



Entwicklung der Stadtbevölkerung Chinas

Quelle: McKinsey



Anteile der urbanen Bevölkerung nach Einkommensklassen in %

Quelle: McKinsey

Stichpunkte zum chinesischen Immobilienmarkt

- Weltweit größte Bevölkerung mit enormem Bedarf an Wohnraum
- Gewaltige Entwicklung in den letzten 20 Jahren zu einem stabilen, gesunden und nachhaltigen Immobilienmarkt
- Attraktive Renditen in den 2nd-Tier-Städten (2. Rang) wie Shenyang, Chengdu, Chongqing, Tianjin etc. aufgrund des enormen Wachstums
- 700 Millionen m² verkaufte Wohnfläche im Jahr 2007, mit einem jährlichen Anstieg von mehr als 20%
- Durchschnittlich 7% Preisanstieg in den 70 größten Städten des Landes im Jahr 2008 - trotz der weltweiten Finanzkrise
- Staatliche Förderung für Wohnungserwerb durch Steuerermäßigungen und Zinssenkungen



Blick auf Shenyang



Die aufstrebende Stadt Shenyang

- Shenyang, Hauptstadt der Provinz Liaoning, ist mit 7,2 Millionen Einwohnern die größte Stadt und der wichtigste Verkehrsknotenpunkt Nordchinas
- Die Stadt mit ihrem Umland von mehr als 20 Millionen Einwohnern ist einer der beliebtesten Standorte der Schwerindustrie und bekannt als "Heimat der Maschinen". Unter anderem baut BMW seine Produktion und Werke ausschließlich dort aus
- 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



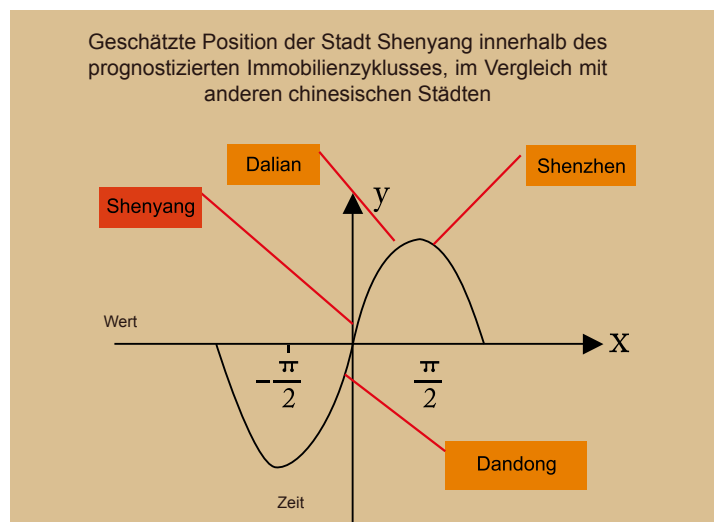
Ein Blick in das moderne Shenyang

Der attraktive Wohnungsmarkt Shenyangs

- Ein gesunder und nachhaltiger Markt mit großem Entwicklungspotenzial
- Entwicklung noch im Anfangsstadium im Vergleich zu anderen Städten (siehe Abbildung rechts)
- Enorme Nachfrage aufgrund der hohen Urbanisierung und dem von der Regierung geforderten Abriss alter Wohnbauten
- Stabile und renditefreundliche Preisentwicklung aufgrund der starken lokalen Industriebasis, die wenig exportabhängig ist
- Der Immobilienmarkt Shenyangs genießt bei niedrigen Durchschnittspreisen ein hohes Transaktionsvolumen
- Immobilienpreise sind trotz der global verschlechterten Wirtschaft im Jahr 2008 leicht gestiegen
- Geringes Investitionsrisiko dank der hohen Eigenutzung der Wohnungen von über 90%



Shenyang Fuming Brücke über dem Hun Fluss



C. Das Projekt „European Garden“



Modellansicht der zwei Bauphasen

Immobilientyp	Wohnungen mit kommerzieller Komponente	
Momentaner Zustand der Fläche	Hallenbebauung	
Grundstücksgröße	80.000 m ²	
B G F	BGF Hochbau, gewerblich	16.400 m ²
	BGF Tiefbau	50.000 m ²
	BGF Hochbau, Wohnungen	182.800 m ²
	BGF Gesamt	249.200 m²
Bebauungsfaktor	ca. 2,49	
Höhe	Bis zu 120 m	
PKW Stellplätze (unterirdisch)	ca. 1.300 Stück	

Projektdaten

Überblick

- 2. Phase der Entwicklung eines ca. 500.000 m² großen Projektes
- Circa 250.000 m² überwiegend wohngenutzte Bruttogeschossfläche, auf einer Grundstücksfläche von 80.000 m² mit voraussichtlich 24 Wohnhäusern zu jeweils 3 bis 32 Etagen
- Geplanter Vorverkauf aller Wohnungen noch während der Bauphase an Shenyangs breiter werdende Mittelschicht



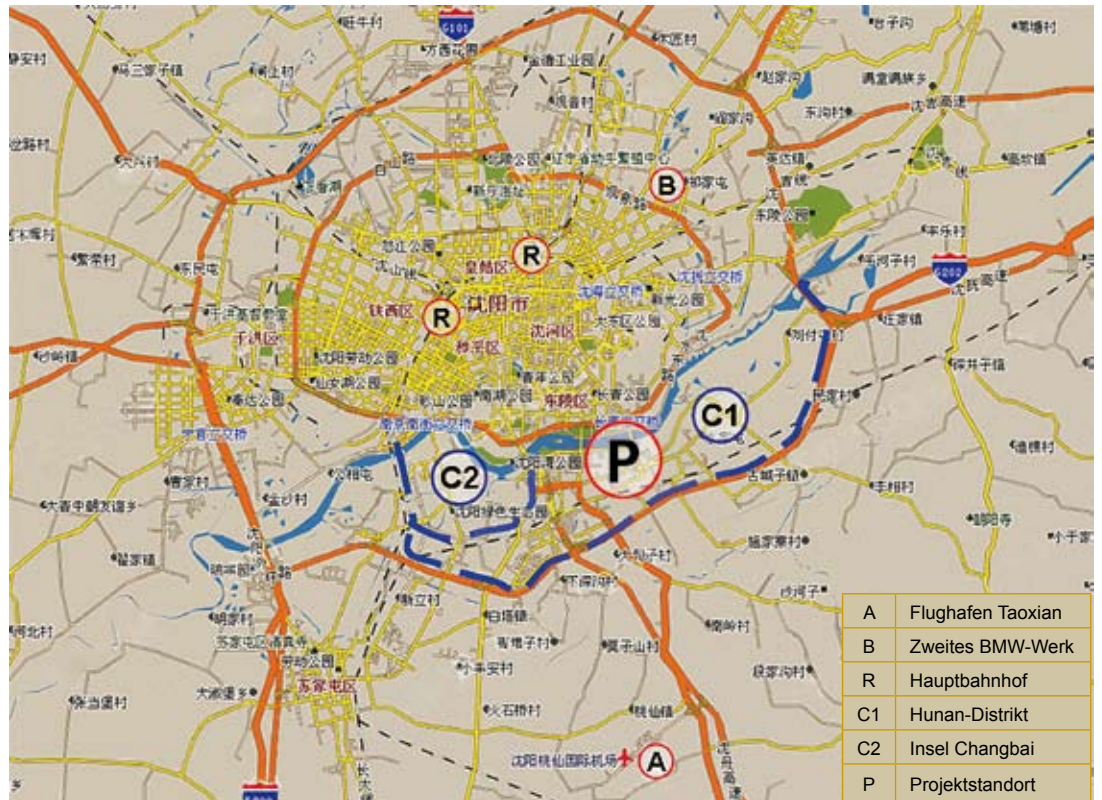
Shenyangs Hun Fluss

Exzellenter Standort

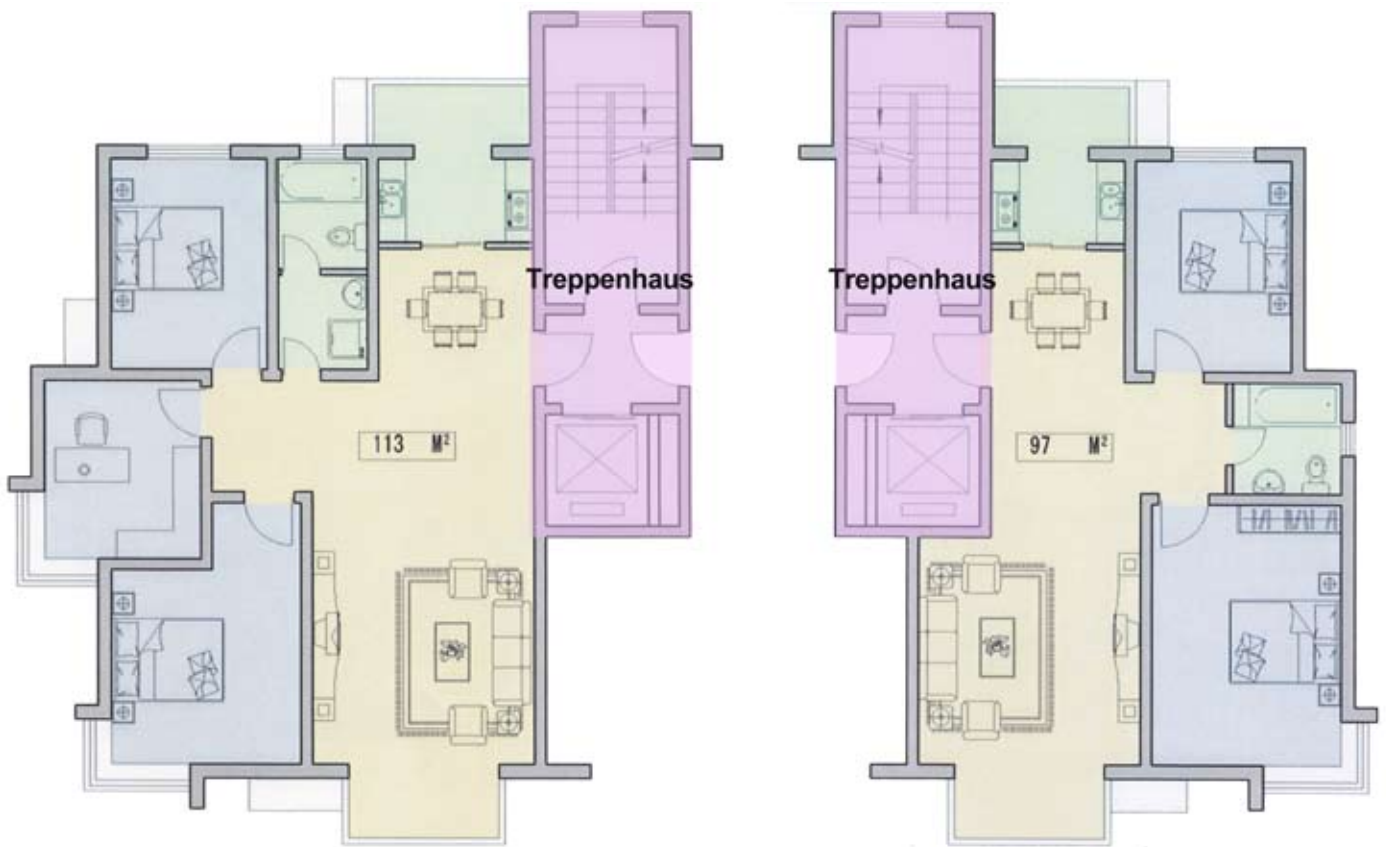
- In dem neu entwickelten Stadtteil „Hunnan New District“ am Ostufer des Flusses Hun
- Bevorzugte Wohngegend für die breiter werdende Mittelschicht Shenyangs, mit moderner Infrastruktur und gutem Lebensumfeld
- Günstige Verkehrsanbindung mit kurzen Fahrzeiten ins Stadtzentrum und nahe gelegener U-Bahnstation
- Zentrum einer Metropolregion, die mit dem deutschen Ruhrgebiet vergleichbar ist
- Kulturell interessante Wohngegend mit nahe gelegenen „Olympiazentrum“ und „University Town“

如音

Einheitlich-Sein



Stadtplan von Shenyang



Beispielhafte Wohnungsgrundrisse für das Projekt mit 113 m² und 97 m² BGF

Europäisches gefragtes Design

- Europäisches Design, das den Geschmack des chinesischen Kunden trifft
- Europäische Bauqualität mit umweltfreundlicher sowie energiesparender Bauweise
- Gartenähnliches Konzept
- Kulturell interessante Wohngegend mit nahe gelegenen „Olympiazentrum“ und „University Town“
- Auf den Bedarf der Käufer zugeschnittenes optimiertes Layout und Größe der Wohnungen
- Glückbringendes chinesisches Feng Shui-Design



Fußbodenheizung in einer sich im Bau befindlichen Wohnung aus der 1. Phase

Hochwertige Bauqualität

- Moderne Fußbodenheizung
- Gute Schall- und Wärmeisolierung durch vernünftige Verglasung
- Anwendung umweltfreundlicher Technologien durch oberflächennahe Geothermie und Grauwasserbehandlung



Investitionssicherheit



Straßenansicht bei Nacht in Shenyang

- Lastenfreies und günstiges Grundstück
- Planungssicherheit in Bezug auf Kosten und Durchführungsdauer, da es sich um die 2. Projektphase handelt
- Einfacher kompletter Verkauf des Gesamtprojektes noch während der Bauphase dank der hohen Marktnachfrage
- Vermarktung durch das erfahrene Team des lokalen Partners

Durchführung der Projektentwicklung



Vogelperspektive auf die 1. Phase

- Der Beginn des Projektes ist für Mitte 2010 geplant und das gesamte Projekt 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.
- Alle rechtlichen und steuerlichen Dokumente werden durch international anerkannte Experten erstellt und geprüft.
- Die gesamte Baudurchführung und -überwachung wird von den Ingenieuren des lokalen Partners sowie von dem Tochterunternehmen der M&P Group bzw. der deutschen T&P Ingenieurgesellschaft übernommen.
- Alle Geldflüsse und Auszahlungen im Rahmen des Projektes müssen durch Mitarbeiter von ESI vor Ort genehmigt werden.

D. Die Projektfirma und Partner

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.

Das Projekt wird durch eine eigens für das Projekt zu gründende Joint Venture-Gesellschaft namens „Shenyang European Garden Co., Ltd.“ entwickelt. Die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft umfassen die Immobilienentwicklung, die Vermarktung sowie alle mit dem Projekt in Verbindung stehenden Tätigkeiten.

Die erste Phase „HCG Water Village“

Die erste Phase des Projektes mit dem Namen „HCG Water Village“ hat eine Bruttogeschossfläche von 248.656 m². Die erste Bauphase begann im Jahr 2007 und wird voraussichtlich bis Ende 2009 abgeschlossen sein. Zum Zeitpunkt des Prospektendrucks im Juli 2009 wurden nach Aussage des Joint Venture-Partners bereits 100% der Gebäude erstellt und 93% der Wohnungen verkauft.



Überblick über die 1. Phase des sich im Bau befindlichen „European Garden“-Projektes „Water Village“ (Bild: Herbst 2008)



Bereits fertiggestellte Gebäude der 1. Phase (Bild: Sommer 2009)



Die Baustelle der 1. Phase



Die filigrane Bauweise

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

- Eine Tochtergesellschaft der Euro Sino Invest AG, deren Management seit 4 Jahren im chinesischen Ingenieur- & Immobiliensektor aktiv ist
- Der Geschäftsführer Florian Schmied ist Vize-Leiter der Construction Group des European Chamber of Commerce (EUCC) in Peking
- 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 hat gute Kontakte zur lokalen Regierung und zu Behörden
- HCG hat schon über 1.000.000 m² Bruttogeschossfläche entwickelt und dabei eine Verkaufsrate von 98,7% erzielt
- HCG ist ein familiengeführtes Unternehmen mit hochqualifizierten Mitarbeitern



Herr Thomas von Tucher, der Bürgermeister von Shenyang Herr Yingjie Li, Herr Werner Wündsch (hinten r.) und Herr Florian Schmied (hinten l.) heißen die Fondsanleger herzlich willkommen!



E. Überblick über das Beteiligungsangebot

ESI China 1 in Stichworten:

Fondsvolumen	EUR 28,7 Mio.
Projektbezogenes Investitionsvolumen	EUR 23,8 Mio. (83% des Fondsvolumens)
Laufzeit:	2,5 Jahre
Ergebnis gemäß Prognoseberechnung	<ul style="list-style-type: none"> • Durchschnittsertrag p.a.: ca. 14,5% p.a. vor Steuern auf Anlegerebene • Gesamtrückfluss: 141% • Entnahme: 50% des Gesamtkapitals nach 2 Jahren (geplant)
Mindestbeteiligung:	EUR 10.000
Agio:	5%
Einkunftsart:	Gewerbliche Einkünfte

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.

Das Gewinnverteilungskonzept der Fondsgesellschaft wird in der rechten schematischen Darstellung aufgezeigt.



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

Vorteile des Beteiligungsangebotes auf einen Blick

ESI bietet Ihnen als Investor folgenden Nutzen:

- Lukrative Investitionsmöglichkeit in den aufstrebenden chinesischen Immobilienmarkt
- Konsequente Nutzung einer interessanten Marktnische
- Anleger und Initiator sitzen in einem Boot
- Erfahrenes Managementteam
- Erfahrener lokaler Joint Venture-Partner mit guten Verbindungen vor Ort
- Erfahrungen des Joint Venture-Partners aus der vorangegangenen Projektphase (1. Bauabschnitt)
- Anleger erhält bis zu 10% p.a. Kapitalkontoverzinsung auf sein gezeichnetes Kapital, der verbleibende Gewinn wird zu 2/3 auf die Anleger und zu 1/3 auf den Initiator verteilt
- Attraktiver Prognoseertrag von durchschnittlich 14,5% p.a. vor Steuern auf Anlegerebene sowie 141% kalkulierter Gesamtrückfluss
- Geplante Rückzahlung von 50% des Kommanditkapitals nach 2 Jahren
- Kurze Laufzeit von nur 2,5 Jahren vorgesehen
- Investition in Sachwert



Zufahrtsstraße ins Zentrum von Shenyang entlang des Hun Flusses



Die Fondskonzeption

1. ESI sitzt mit den Anlegern in einem Boot

Die Anleger und die ESI GmbH haben gleichgerichtete Interessen. Sie wollen gemeinsam Chancen nutzen und zum beiderseitigen Vorteil Immobilienentwicklungserträge im zweistelligen Prozentbereich p.a. realisieren.

Die ESI GmbH verdient im Wesentlichen erst dann, wenn die Anleger 10% Kapitalkontoverzinsung p.a. erhalten haben.

2. Investition

- Der Fonds investiert in eine bereits festgelegte und vom lokalen Partner Shenyang Honest Century Real Estate Development Co., Ltd., bzw. dem Mehrheitsgesellschafter der HCG Herrn Yan, initiierte Immobilienentwicklung.
- Die Euro Sino Invest Co., Ltd. sowie das Ingenieurbüro M&P bringen wertvolles Know-how und exzellente Kontakte in China ein.
- Als Folge des zu erwartenden Wirtschaftswachstums wie auch der starken Urbanisierung und der wachsenden Mittelschicht wird das Projekt voraussichtlich die Nachfrage der chinesischen Käufer treffen.

3. Transparent und erfolgsversprechend

- Umfassende Überprüfungen der wesentlichen rechtlichen, steuerlichen und bautechnischen Aspekte durch die Euro Sino Invest Co., Ltd.
- Professionelle Wirtschaftlichkeitsanalyse und Abgleich der erfolgsrelevanten Kennzahlen mit der internen Datenbank durch die Euro Sino Invest Co., Ltd.
- Erfahrener chinesischer Projektpartner, der bereits zahlreiche Projekte in Shenyang entwickelt hat und gute Kontakte zu der lokalen Regierung und den Behörden pflegt.
- Controllingbüro am Projektstandort in Shenyang, welches durch das Team der Euro Sino Invest Co., Ltd. errichtet wird.

Hinweis:

Dies ist eine Vorabinformation über die Chancen.

Eine Garantie für (Vorab-)Gewinne oder Kapitalrückzahlung besteht nicht.

Für den Beitritt zu der Beteiligungsgesellschaft ist ausschließlich der ausführliche und vollständige Emissionsprospekt inkl. der Angabe aller Risiken, gemäß ANSVG/ VermVerkProspG i.V. mit der VermVerkProspV maßgeblich! Dieser ist über Ihren Berater oder über die **ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 1 KG, Kleinseebacherstraße 8, 91096 Möhrendorf** erhältlich. Die Kenntnis des ausführlichen Emissionsprospekts ist für den Investor rechtlich zwingend erforderlich!

Überreicht durch:

Stand: Juli 2009

Initiator:

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