



Euro Sino Invest
- Das Investment unserer Kunden schützen -

ESI China 2

- Chancen im Reich der Mitte

A. Hinweise zum Beteiligungsangebot	4
1. Brief der Geschäftsleitung	5
2. Prospektverantwortung/Prospektaufstellungsdatum	6
3. Prospektveröffentlichung und Begriffserklärungen	7
4. Eckdaten der Beteiligung	8
B. Die Beteiligung im Überblick	10
1. Gründe für Ihre Beteiligung an ESI China 2	11
2. Beteiligungsangebot	14
3. Anlegereignung/Zielgruppe	19
C. Wesentliche Risiken der Beteiligung	20
1. Allgemeines	21
2. Investitionsspezifische Risiken	21
3. Fondsstrukturspezifische Risiken	32
4. Maximales Risiko	38
D. Anbieter und Produktpartner	40
1. Die Euro Sino Invest Gruppe	41
2. Philosophie und Kompetenz	41
3. Erfolgsbilanzen	44
E. Die Rahmenbedingungen der Beteiligung in China	48
1. China – das aufstrebende Land des 21. Jahrhunderts	49
2. Chinas Städte des ersten, zweiten und dritten Ranges	53
3. Der chinesische Immobilienmarkt	57
F. Investmentstrategie und Investmentkriterien	60
1. Investmentstrategie	61
2. Investitionskriterien	62
3. Investitionsprozess	66
G. Mittelverwendung und Mittelherkunft	68
A. Mittelherkunft	70
B. Mittelverwendung	71
H. Liquiditäts- und Ertragsvorschau	74
1. Prognoseerrechnung	75
2. Kapitalrückflussrechnung	77
3. Sensitivitätsanalyse und Abweichung von den Prognosen	79

I. Rechtliche Grundlagen	82
1. Allgemeines	83
2. Struktur der Beteiligung	83
3. Die Fondsgesellschaft	84
4. Die Komplementärin	87
5. Die Treuhänderin	90
6. Die Anleger	93
7. Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A)	106
8. Die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B)	108
9. Die Objektgesellschaften	109
10. Weitere wesentliche Vertragsverhältnisse	110
11. Rechtliche Grundlagen einer Immobilien-Investition in China	112
J. Übersicht über die Vertragspartner	114
1. Die Fondsgesellschaft und ihre Gründungsgesellschafter	115
2. Angaben zur ESI Euro Sino Invest GmbH	118
3. Angaben über weitere wesentliche Vertragspartner	119
4. Personelle und wirtschaftliche Verflechtungen	120
K. Steuerliche Grundlagen	124
1. Besteuerung in China	125
2. Besteuerung in Hongkong	129
3. Besteuerung in Deutschland	130
L. Weitere Angaben zur Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung	144
M. Verbraucherinformationen zum Fernabsatz	156
N. Abdruck wesentlicher Verträge	166
O. Glossar	186
P. Angabenvorbehalt	194
Q. Abwicklungshinweise	196

WICHTIGER HINWEIS

Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



**HINWEISE ZUM
BETEILIGUNGSANGEBOT**

A

1. Brief der Geschäftsleitung

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

als wir im September 2009 für unsere Kunden den ersten ESI China Fonds aufgelegt haben, waren wir von der Qualität, der Kalkulierbarkeit und der Rentabilität unserer Anlagemöglichkeit überzeugt. Allerdings wussten wir noch nicht, wie der Markt unsere neue Fondslinie aufnehmen würde.

11 Monate später war ESI China 1 mit einem geplanten Investitionsvolumen von EUR 28 Mio. platziert, und die ESI Euro Sino Invest GmbH wurde das erste auf China spezialisierte Emissionshaus, das einen Fonds im deutschen Kapitalmarkt platziert hatte. Ca. 800 Anleger in ganz Deutschland haben ESI China 1 das Vertrauen geschenkt. Alleine am letzten Emissionstag wurden EUR 1,4 Mio. gezeichnet. Unsere Produktlinie ESI China hat sich somit im letzten Jahr am Markt gut etabliert.

Ausgehend von den guten Erfahrungen mit ESI China 1 haben wir mit unserem Nachfolgefonds ESI China 2 konzeptionell auf das Bewährte zurückgegriffen und zusätzlich neue Akzente gesetzt.

Unter Experten gilt die chinesische Wirtschaft mittlerweile als eine der stärksten der Welt. Unabhängig von Subventionen, staatlichen Fördergeldern und steuerlichen Effekten können hier hohe Erträge erwirtschaftet werden. Mit den ESI Projekten können Sie zusammen mit erfahrenen Partnern, die seit mehreren Jahren vor Ort aktiv sind und denen der chinesische Markt vertraut ist, an einem Investment partizipieren und die außergewöhnlichen Chancen, die der chinesische Immobilienmarkt bietet, nutzen. Darüber hinaus bestehen ein exzellentes Netzwerk, langjährige Kontakte und Beziehungen zur chinesischen Politik und Behörden. Der deutsche Initiator Thomas von Tucher und der Bauingenieur Florian Schmied haben bei dem ESI Konzept eine wesentliche Rolle inne. So ist die Präsenz von Florian Schmied mit seinem Spezialistenteam vor Ort ein entscheidender Vorteil des ESI Konzepts.

Beim ESI China Konzept stehen Sie als Investor klar im Mittelpunkt. ESI China handelt nach dem „Kunde-zuerst-Prinzip“. Was wie eine Selbstverständlichkeit klingt, ist ein besonderer Vorteil: Der Fondsinitiator bzw. die Komplementärin, die ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH, erhält eine Gewinnbeteiligung erst dann, wenn die Investoren eine jährliche Verzinsung von 8,5 % auf ihr eingesetztes Kapital einschließlich Agio erhalten haben und das Kommanditkapital inkl. Agio prognosegemäß am Ende der Fondslaufzeit an die Anleger zurückbezahlt wurde.

Partizipieren auch Sie an einer Vermögensanlage, die eine hohe Rendite bei überschaubarer Laufzeit mit erstklassigen Partnern bietet. Überzeugen Sie sich auf den folgenden Seiten von der Leistungsfähigkeit Ihres Partners ESI China.

Erlangen, im November 2010

Geschäftsleitung von ESI Euro Sino Invest GmbH



Dr. Bernd Ital



Florian Schmied

2. Prospektverantwortung/Prospektaufstellungsdatum

PROSPEKTVERANTWORTUNG

Die Verantwortung für den Inhalt des Prospekts übernimmt als Anbieterin und Initiatorin der Beteiligung sowie Prospektverantwortliche die ESI Euro Sino Invest GmbH mit Sitz in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Die Prospektverantwortliche, vertreten durch ihre Geschäftsführer, erklärt, dass ihres Wissens die Angaben im Verkaufsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Das vorliegende Angebot wurde nach geltenden gesetzlichen Bestimmungen zusammengestellt und geprüft. Für den Inhalt dieses Prospekts waren nur die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Eine Haftung für Abweichungen künftiger wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Änderungen sowie für den tatsächlichen Eintritt der Prognosen wird nicht übernommen. Der vorliegende Verkaufsprospekt ist für Anleger gedacht, die eine Beteiligung innerhalb der Platzierungsphase bis zum 31.03.2011 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase längstens bis zum 31.12.2011 erwerben.

Aufstellungsdatum des Prospekts: 08.11.2010



Florian Schmied, Geschäftsführer der ESI Euro Sino Invest GmbH



Dr. Bernd Ital, Geschäftsführer der ESI Euro Sino Invest GmbH

3. Prospektveröffentlichung und Begriffserklärungen

Durch das Gesetz zur Verbesserung des Anlegerschutzes vom 28. Oktober 2004 wurde gesetzlich geregelt, dass für angebotene, nicht in Wertpapieren verbriefte Vermögensanlagen ein Verkaufsprospekt erstellt und publiziert werden muss. Das Verkaufsprospektgesetz und die damit verbundene Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung enthalten bestimmte Mindestanforderungen für Verkaufsprospekte. Der Prospekt darf erst veröffentlicht werden, wenn die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Veröffentlichung gestattet hat.

Die Angaben sowie die Gliederung dieses Prospekts orientieren sich grundsätzlich an dem Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) „Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S4). Soweit es der Verständlichkeit diene, wurde in dem Prospekt von der vom IDW S4 vorgeschlagenen Gliederung abgewichen.

Begriffserklärungen:

- Prospektverantwortliche, Anbieterin und Initiatorin ist die ESI Euro Sino Invest GmbH (nachfolgend „ESI GmbH“)
- Emittent der Vermögensanlage ist die ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG (nachfolgend auch „ESI GmbH & Co. China 2 KG“ oder „Fondsgesellschaft“ genannt)
- Projektpartner ist die Euro Sino Invest AG, Schweiz (nachfolgend „ESI AG“) bzw. ihre Tochtergesellschaft
- Vermögensanlage ist laut Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung als Kommanditist/Treugeber an der ESI GmbH & Co. China 2 KG
- Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft ist die ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH
- Fondsverwaltung ist die ZBI Fondsverwaltungs GmbH
- Objekt- und Projektgesellschaft werden im Folgenden synonym für die bzw. eine der noch zu gründende(n) Gesellschaften in China verwendet, bei denen es sich auch um ein Joint Venture mit einem lokalen Partner handeln kann.



Geschäftsräume neben einer Wohnanlage in Peking



4. Eckdaten der Beteiligung

Investitionsfeld	Immobilienprojektentwicklung und Verkauf während der Bauphase
Investitionsobjekt	Es ist vorgesehen, mit dem eingeworbenen Eigenkapital in eine Immobilienprojektentwicklung in einer Stadt zweiten oder dritten Ranges in China zu investieren.
Fondsvolumen	EUR 30 Mio. (plangemäß), EUR 50 Mio. (maximal) Es ist vorgesehen, dass sich die Fondsgesellschaft ausschließlich über Eigenkapital finanziert.
Laufzeit	Unbefristet; Prognosezeitraum bis 31.03.2014
Prognostizierter Gesamtrückfluss	142 % bezogen auf das Kommanditkapital inklusive Agio
Prognostizierte Eigenkapitalrendite*	14 % p.a. bezogen auf das Kommanditkapital inklusive Agio ab Ende der Zeichnungsfrist bis zur Liquidation der Fondsgesellschaft oder Gewinnausschüttung in Höhe der Einlage nebst Agio
Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Steuerliche Ergebnisse	Versteuerung gemäß Teileinkünfteverfahren (40 %/60 %)
Mindestbeteiligung und Agio	EUR 20.000 zzgl. Agio. Das Agio wird hinsichtlich der Gewinnberechtigung wie Kommanditkapital behandelt. Im Rahmen der Gewinnverteilung wird ein Betrag in Höhe des Agios genauso wie ein Betrag in Höhe des Kommanditkapitals bevorzugt an die Anleger ausbezahlt.
Einzahlungstermine	Nach der Annahme der Beitrittserklärung sind 20 % der Beteiligungssumme zuzüglich 5 % Agio (insgesamt 25 %) innerhalb von 10 Tagen zu entrichten. Der Rest der Einlage ist innerhalb von 10 Tagen nach Anforderung der Geschäftsleitung, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin zu leisten.
Projektpartner/ Investment Manager	Euro Sino Invest AG, Schweiz und deren Tochtergesellschaft Euro Sino Invest Co., Ltd. (ESI Ltd.), China <ul style="list-style-type: none"> ● Das Management der ESI Ltd. ist seit über 5 Jahren im chinesischen Ingenieur- und Immobiliensektor aktiv ● Sehr gutes lokales Netzwerk und solide Partner
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ● China: dynamisches Wirtschaftswachstum von durchschnittlich ca. 10 % p.a. in den letzten 3 Jahrzehnten ● Kurze prognostizierte Laufzeit von 3 Jahren ● Chancen, die sonst nur institutionellen Investoren vorliegen ● Kunde-zuerst-Prinzip: Bevorzugte Zuweisung der Gewinne in Höhe des Eigenkapitals der Anleger und in Höhe des gesamten Agios
Zeichnungsfrist	Ein Tag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts bis Vollplatzierung bzw. bis 31.03.2011. Die Geschäftsleitung ist berechtigt, die Frist bis längstens 31.12.2011 zu verlängern.

* Erläuterungen zur prognostizierten Eigenkapitalrendite p.a. siehe Kapitel H

Vorteile des Beteiligungsangebotes auf einen Blick:

Vorteil 1:

Investition in den richtigen Markt – China, die zukünftige Wirtschaftsmacht Nr. 1

- Seit 20 Jahren durchschnittliches Wachstum von über 10 %
- Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt erfreut sich eines besonderen Wachstums
- Grund: Urbanisierung (ca. 300 Millionen Menschen ziehen in den nächsten 15 Jahren vom Land in die Stadt) und Zunahme einer kaufreudigen Mittelschicht
- Projektentwickler und Bauträger finden hervorragende Geschäftsmöglichkeiten in China vor, insbesondere in den noch unterbewerteten Städten des zweiten und dritten Ranges
- Hohe Gewinnspannen bei kurzen Laufzeiten

Vorteil 2:

Investition mit den richtigen Partnern

- Thomas Freiherr von Tucher mit langjähriger Erfahrung im Immobiliengeschäft wird sich als Gesellschafter an dem Fonds mit einem sechststelligen Betrag beteiligen
- Besondere Möglichkeit, mit der Euro Sino Invest (ESI) Seite an Seite mit institutionellen Kapitalgebern in China zu investieren
- Bauingenieur und anerkannter Chinaexperte Florian Schmied mit seinem Team vor Ort
- Erste Adressen als Partner bei den Themen Recht, Steuern und Fondsverwaltung

Vorteil 3:

Investition mit der richtigen Strategie

- Das Kunde-zuerst-Prinzip, d.h. Investoren bekommen bevorzugt Beträge aus dem Liquidationserlös bzw. Gewinne in Höhe ihres Eigenkapitals sowie des gesamten Agios zugewiesen. Darüber hinaus erhalten Investoren eine 8,5%ige bevorrechtigte Kapitalkontenverzinsung sowie eine 8,5%ige Verzinsung des gesamten Agios.
- Der darüber hinausgehende Gewinn wird 2/3 für die Investoren, 1/3 für ESI verteilt
- Kontrolle durch ESI Mitarbeiter in China vor Ort
- Die Planung, die Ausschreibung, die Bauüberwachung, die Überwachung aller Geldeinflüsse, die Vermarktung und die Überwachung des Wohnungsverkaufs erfolgt durch ESI
- Vorbildliche Transparenz
- Opportunistischer Ansatz, d.h. Strategie, mit gefüllten Kassen Chancen und gute Gelegenheiten wahrzunehmen
- Zum Erfolg führende Investitionskriterien



**DIE BETEILIGUNG
IM ÜBERBLICK**

B

1. Gründe für Ihre Beteiligung an ESI China 2

Dieses Angebot richtet sich an Investoren, die bei einer Geldanlage Kalkulierbarkeit und attraktive Renditen schätzen sowie an kurzen Laufzeiten interessiert sind. Investoren profitieren dabei von dem ausgeprägten Know-how von ESI, dem umfangreichen Netzwerk und den Kontakten sowie der Präsenz der ESI-Verantwortlichen in China.

Der Grund für die Qualität von ESI China 2 ist einfach und nachvollziehbar. Der Grundgedanke ist, gemeinsam mit „Family Offices“ bzw. institutionellen Investoren zu investieren. Das Motto, das dabei über allem steht: das Vermögen der Investoren schützen, darüber hinaus intelligent investieren, im richtigen Markt, mit den richtigen Partnern und der richtigen Strategie.

Im Folgenden wird nun die Attraktivität des vorliegenden Angebotes in Kurzform erläutert, ausgehend von der zu erwartenden Entwicklung des Wachstumsmarktes China, insbesondere des Wohnimmobilienmarktes und der damit verbundenen Vorteile. Zudem stellen wir die beteiligten Partner und die mit dem Fonds verfolgte Strategie vor.

1.1 Investition in die zukünftige Wirtschaftsmacht Nr. 1 China

China ist nicht nur das Land der Superlativen, sondern bereits eine Supermacht. Folgende Punkte untermauern dies:

- Mit 1,3 Milliarden Menschen ist China das bevölkerungsreichste Land der Erde.
- China ist die zweitgrößte Wirtschaftsnation der Welt, hält mit ca. 2 Billionen USD die größten Devisenreserven und ist zudem die größte Binnenwirtschaft.
- Das durchschnittliche Wachstum von Chinas BIP im letzten Vierteljahrhundert beträgt ca. 10 % p.a.
- China hat einen hochinteressanten Immobilienmarkt mit starken Wachstumsraten in vielen Regionen und finanziell zuverlässigen Käufern.
- China hat sich hohe Rohstoff- und Energiereserven im In- und Ausland gesichert.
- Täglich findet man in den Wirtschaftszeitungen Artikel, die obige Aussagen eindrucksvoll bestätigen.

1.2 Urbanisierung und Bildung einer neuen Mittelschicht

Speziell in puncto Wirtschaft und Lebensstandard war China bis vor wenigen Jahren noch im „Winterschlaf“. Nach der faktischen Führungsübernahme durch Deng Xiaoping im Jahre 1979 erwachte China und schreibt seither eine einmalige Erfolgsgeschichte. Ein so schnelles Wachstum eines Landes mit diesen Dimensionen hat es bisher noch nie gegeben.

In diesem Zusammenhang sind 2 Strömungen zu erkennen:

Die Urbanisierung

Aufgrund der großen Lohnunterschiede zwischen Stadt und Land ziehen immer mehr Menschen vom Land in die Stadt. Nach Schätzungen von Experten ca. 300 Mio. bis zum Jahre 2025. Dies entspricht der Einwohnerzahl der USA.

Die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten ist sehr hoch. Die enorme Geschwindigkeit der Fertigstellung von Immobilien in diesem gigantischen Ausmaß ist beeindruckend. Wenn man es in China nicht persönlich erlebt hat, kann man sich dies nur sehr schwer vorstellen.

Die Bildung einer neuen Mittelschicht

Durch die Urbanisierung und den Wirtschaftsboom in China hat sich eine neue Mittelschicht gebildet: Diese neue Mittelschicht konsumiert, und für diese neue Mittelschicht haben Immobilien einen besonderen Stellenwert. In China sind über 80 % der gesamten Wohnfläche in Privatbesitz.

1.3 Chinas Wachstum speziell im Wohnimmobilienmarkt

Aufgrund der Urbanisierung und der Zunahme der Mittelschicht ist der chinesische Wohnimmobilienmarkt ein Markt mit sehr hohen Wachstumsraten.

Für eine ständige Nachfrage ist nach Meinung von Experten die nächsten 20 Jahre und noch länger gesorgt. Für Bauträger und Projektentwickler bieten sich deshalb derzeit äußerst vorteilhafte Rahmenbedingungen.

1.4 Profitieren durch die guten Rahmenbedingungen für Bauträger in China

Käufer von Wohnungen müssen, je nach Vertrag und nach Genehmigung des Vorverkaufes, bis zu 100 % des vollständigen Kaufpreises zahlen, obwohl das Gesamtobjekt erst zu 25 % fertiggestellt ist. Baufirmen erhalten abhängig vom Vertrag lediglich 60 bis 80 % der Baukosten gemäß Bauabschnitt, die restlichen 40 bis 20 % werden erst nach Fertigstellung beglichen. Die Fertigstellung der Immobilie erfolgt in der Regel ohne Innenausbau, d.h. ohne Teppichboden, Fliesen, Sanitärreinigung.

1.5 Profitieren an der Königsklasse im Immobiliengeschäft – der Projektentwicklung

Die hohen Ergebnisse im Immobiliengeschäft werden nicht durch den Kauf von fertigen Wohnungen zu Marktpreisen und dem anschließenden Warten auf Wertsteigerung gemacht, sondern durch die Projektentwicklung – d.h. durch die Planung, Errichtung und den anschließenden Verkauf.

Die Vorteile einer professionellen Projektentwicklung in China liegen auf der Hand:

- Hohe Rendite und kurze Laufzeit.
- Investitionen in Regionen mit (noch) niedrigen Preisen und hohen Wachstumspotenzialen.

In China gibt es Städte ersten, zweiten und dritten Ranges sowie weitere kleinere Städte niedriger Ränge. Eine offizielle Auflistung, in welchen Rang eine Stadt fällt, existiert noch nicht.

Der Unterschied zwischen den 136 Städten mit jeweils über einer Million Einwohnern in China ist sehr groß. Die Millionenstädte Chinas unterscheiden sich vom Entwicklungsstand und dem Preisgefüge erheblich. Spitzenreiter sind die vier Städte des ersten Ranges (First-Tier-Städte).

Die vier Städte ersten Ranges (Peking, Shanghai, Shenzhen und Guangzhou) sind mittlerweile von der bestehenden Infrastruktur fast vergleichbar mit Großstädten wie Paris, London, Berlin etc. Gefolgt werden diese

von den Städten zweiten Ranges (Second-Tier-Städte) wie Shenyang (7,5 Mio. Einwohner). Insbesondere die Städte zweiten und dritten Ranges werden nach und nach von der Regierung gefördert. Hierbei wird unter anderem in den Ausbau von Infrastrukturmaßnahmen, die Schaffung von Sonderwirtschaftszonen und Industrieparks investiert. Durch diese Maßnahmen, verbunden mit zusätzlichen Steuerbegünstigungen, wird die Industrie gefördert und Investitionen angezogen. Auch innerhalb der Städte des zweiten und dritten Ranges gibt es derzeit erhebliche Unterschiede beim Quadratmeterpreis und den Wachstumspotenzialen.

ESI China 2 wird in aussichtsreichen Städten des zweiten und dritten Ranges nach ESI Definition (siehe hierzu auch Kapitel E und F) die sich bietenden Chancen für ihre Investoren nutzen.

1.6 Erfahrene deutsche Partner in China vor Ort

In China lassen sich im Wohnimmobilienmarkt sehr gute Geschäfte machen. Wie immer im Leben kommt jedoch der richtigen Partnerwahl eine entscheidende Bedeutung zu. Mit den ESI Projekten können Sie an einem Investment zusammen mit erfahrenen Partnern partizipieren, die seit mehreren Jahren vor Ort in China aktiv sind und denen der chinesische Markt vertraut ist. Darüber hinaus bestehen ein exzellentes Netzwerk und langjährige Kontakte und Beziehungen zur chinesischen Politik und zu den Behörden.

Thomas von Tucher:

Thomas von Tucher wird sich als Gesellschafter an dem Fonds mit einem sechsstelligen Betrag beteiligen. Er ist seit über 40 Jahren im Immobilienmarkt aktiv und war knapp 20 Jahre Vorstand der Deutschen Hypothekensbank. Darüber hinaus ist er Verwaltungsratsvorsitzender der über 500 Jahre alten „Tucher'schen Stiftung“. Neben dem reinen Immobiliengeschäft ist die Familie von Thomas von Tucher auch alleiniger Gesellschafter des Ingenieurbüros M&P, das mit ca. 250 Ingenieuren im deutschen Markt aktiv ist – weitere Informationen: www.mup-group.com. Thomas von Tucher hat sich mit seinem Team intensiv mit dem chinesischen Wohnimmobilienmarkt auseinandergesetzt und lukrative Standorte identifiziert. Er wird sich wie schon beim ersten

Fonds (ESI China 1) am ESI 2 Projekt beteiligen. Aufgrund ihrer Erfahrungen als institutionelle Anleger legt die Familie um Thomas von Tucher großen Wert auf eine besonders weitgehende Projekttiefe. Dies bedeutet, dass ein Investment-Management-Team sowie ein Projektentwicklungsteam in China vor Ort in den letzten drei Jahren aufgebaut wurden.

Unser Mann vor Ort: Florian Schmied

Der anerkannte China-Experte und Bauingenieur Florian Schmied ist leitender Geschäftsführer der Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG. Er ist seit beinahe 6 Jahren mit seinem Team von der M&P Group vor Ort erfolgreich tätig. Die Präsenz und Kontrolle vor Ort ist ein ganz entscheidender Erfolgsfaktor des ESI Konzepts.

ESI Investment-Management-Team:

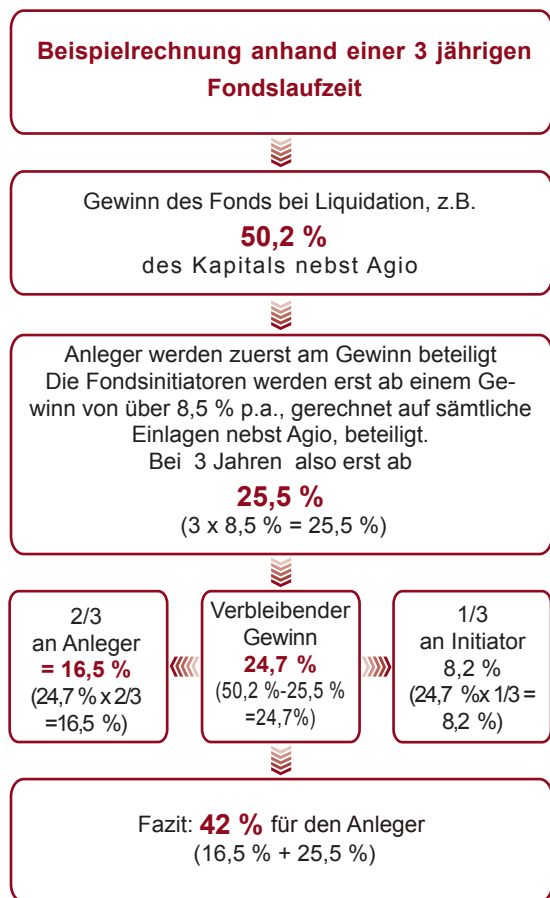
Büros des Teams befinden sich in Peking und Hongkong mit den Abteilungen Recherche, Finanzen und Akquisition. Ziel ist es, exzellente Investitionsmöglichkeiten zu lokalisieren und einer Due Diligence zu unterziehen.

ESI Projektentwicklungsteam:

Sitz des Teams mit den fünf Abteilungen Design, Materialieneinkauf, Projektmanagement, Marketing und Vertrieb ist Peking. Ziel des Teams ist das aktive Management der einzelnen Beteiligungen, um die Renditeerwartungen der Investoren zu erfüllen oder zu übertreffen.

1.7 Das Kunde-zuerst-Prinzip

Bei der Euro Sino Invest steht der Anleger im Fokus. Das heißt der Initiator verdient erst, wenn die Anleger Gewinne bzw. Erlöse entsprechend der Höhe ihrer Einlage nebst Agio sowie entsprechend einer Verzinsung ihrer Einlage nebst Agio in Höhe von 8,5% p.a. (p.r.t.) in dem für die Zinsberechnung relevanten Zeitraum erhalten haben. Erst dann erhält der Initiator ein Drittel vom überschießenden Gewinn. Die folgende Graphik verdeutlicht, wie die Gewinne verteilt werden:



1.8 Kontrolle in China vor Ort

Der wesentliche Vorteil der Kontrolle vor Ort in China liegt darin, dass man das Heft des Handelns in der eigenen Hand hat und schon im Vorfeld die Dinge so gestalten kann, dass sie in die richtige Richtung laufen. Mit dem China-Experten und Bauingenieur Florian Schmied und seinem Team hat ESI absolut engagierte und kompetente Partner vor Ort.

Wir haben größtes Vertrauen zu unserem chinesischen Beziehungsnetzwerk und zu unseren chinesischen Partnern. Wir handeln aber dennoch nach dem Motto: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.

Deshalb wurden zur Bauausführung, Bauüberwachung und Kostenkontrolle das ESI Investment-Management- und das ESI Projektentwicklungsteam in China vor Ort installiert.

1.9 Vorbildliche Transparenz und Kontrollmechanismen

Mögliche institutionelle Großinvestoren legen insbesondere Wert auf eine lückenlose Transparenz. Dem trägt ESI Rechnung:

- Konsequente Prüfung der lokalen Projektgesellschaft durch eine der vier großen internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften.
- Quartalsweise Berichterstattung.
- Erfahrene Wirtschaftsprüfer und Steuerberater betreuen das Investment während der ganzen Projekt- und Fondslaufzeit.
- Rechtliche Beratung und Due Diligence in China, Hongkong und Deutschland durch eine renommierte internationale Anwaltskanzlei.

1.10 Zum Erfolg führende Investitionskriterien

Die Investitionskriterien spiegeln die Investitionsphilosophie der ESI wider und veranschaulichen dem Anleger bereits im Vorfeld, um welche Art des Investments es sich handelt.

- Das Projekt befindet sich in einer von der Komplementärin nach der ESI-Definition bestimmten Stadt des zweiten oder dritten Ranges in China, die die in Kapitel E des Prospekts aufgeführten Standortkriterien erfüllt. Die ESI Definition der Städte des zweiten und dritten Ranges sowie eine Liste der darunter fallenden Städte in China kann bei der Komplementärin schriftlich angefordert werden;
- das Projekt besteht zu einem überwiegenden Teil in der Entwicklung von Wohnimmobilien;
- das Projekt muss sich in der Vermarktung für die lokale Mittelschicht eignen;
- der Ertrag aus dem Projekt wird auf Ebene der Fondsgesellschaft mit ca. 14 % p.a. prognostiziert;
- die voraussichtliche Projektlaufzeit hinsichtlich eines Objekts liegt zwischen 2,5 und 3,5 Jahren;
- das Projekt wird von der lokalen Regierung begrüßt.

2. Beteiligungsangebot

2.1 Investition

Die Investition wird dem Anleger durch den Initiator ESI Euro Sino Invest GmbH^[2], die durch die Tucher Invest 2 GmbH sowie die ZBI Zentral Boden Immobilien AG (ZBI AG) gegründet wurde, angeboten. Im Rahmen des vorliegenden Angebotes hat der Anleger die Möglichkeit, sich an der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG^[3] unmittelbar als Kommanditist oder mittelbar über einen Treuhänder zu beteiligen. Die ESI GmbH & Co. China 2 KG wird sich ihrerseits über mehrere Zweckgesellschaften mittelbar an einer oder mehreren Immobilienentwicklung(en) in China beteiligen. Hierzu wird sich die ESI GmbH & Co. China 2 KG an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A), die ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd.^[4], beteiligen. Diese wird sich ihrerseits wiederum an einer oder mehreren ausschließlich von ihr in Hongkong zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B), die ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B) Ltd.^[5], beteiligen, die ihrerseits in eine (oder auch mehrere) chinesische Objektgesellschaften investieren. Hierdurch wird mittelbar eine Beteiligung an Immobilienobjekten in China erreicht, die von der oder den chinesischen Objektgesellschaften entwickelt werden. Ziel ist es, durch den Erwerb oder die Einbringung von Landnutzungsrechten, die anschließende Entwicklung und Bebauung eines oder mehrerer Grundstücke sowie den Verkauf der entwickelten Wohnungen, Parkplätze und Gewerbeflächen oder durch den Verkauf der Anteile an einer Hongkong-Zweckgesellschaft (B) einen Gewinn zu erwirtschaften. Nähere Informationen zu der Projektentwicklung sind in Kapitel F erläutert.

2.2 Mindestzeichnungssumme

Die Mindestbeteiligung und damit Pflichteinlage an der Fondsgesellschaft beläuft sich auf EUR 20.000 zuzüglich eines 5%igen Agios. Falls eine höhere Beteiligung angestrebt wird, muss der Zeichnungsbetrag (ohne Agio) durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die Haftsumme beläuft sich auf 10 % der Pflichteinlage. Der Erwerbspreis entspricht der jeweils übernommenen Beteiligungssumme, d.h. der Erwerbspreis ist die

[2] ESI Euro Sino Invest GmbH wird im Folgenden mit ESI GmbH abgekürzt

[3] ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG wird im Folgenden mit ESI GmbH & Co. China 2 KG abgekürzt oder als Fondsgesellschaft oder ESI China 2 bezeichnet

[4] ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd. wird im Folgenden immer mit ESI China Real Estate 2 (A) abgekürzt oder als Hongkong-Zweckgesellschaft (A) bezeichnet.

[5] ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B) Ltd. wird im Folgenden immer mit ESI China Real Estate 2 (B) abgekürzt oder als Hongkong-Zweckgesellschaft (B) bezeichnet.



Rohrbauarbeiten auf einer chinesischen Baustelle

Mindestzeichnungssumme von EUR 20.000, ergänzt um die jeweils darüber hinaus gezeichneten Beträge à EUR 1.000; zusätzlich zum Erwerbspreis ist ein Agio in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme zu zahlen. Die Komplementärin ist berechtigt, im Einzelfall die übernommene Kommanditeinlage auf bis zu EUR 10.000 zu reduzieren. Die Einlage ist auf das Treuhandkonto der Treuhänderin zu überweisen (nähere Informationen unter Abwicklungshinweise). Die Kommanditisten/Treugeber haben ohne Anforderung der Geschäftsleitung 20 % der Einlage – zzgl. eines Agios in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme (gesamt 25 %) innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten. Der Rest der Einlage soll innerhalb von 10 Tagen nach Anforderung der Geschäftsleitung, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin geleistet werden. Es kann sich nach § 3 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages auch um mehrere Kapitalabrufe handeln. Bei nicht fristgerechter Einzahlung kann die Geschäftsleitung ohne vorherige Mahnung Verzugszinsen nach § 3 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrages verlangen. Auch hat die Fondsgesellschaft das Recht, den Anleger auszuschließen.

2.3 Zusätzliche Kosten der Anleger

Bei Zeichnung einer Beteiligung fällt ein Ausgabeaufschlag (Agio) von 5 % des gezeichneten Kapitals an,

wobei das Agio hinsichtlich der Gewinnberechtigung bzw. Berechtigung am Liquidationserlös wie Kommanditkapital behandelt wird. Sollte eine Beteiligung als Direktkommanditist angestrebt werden, fallen unter anderem Notar- sowie Gerichtskosten an. Sonstige etwaige Kosten sowie die Regelungen zum Ausscheiden eines Gesellschafters sind in Kapitel N abgedruckt.

Nähere Informationen hierzu sind in Kapitel I sowie in Kapitel N (Gesellschaftsvertrag) dargestellt.

2.4 Gesamtbetrag und Anzahl der Beteiligungen

Der Gesamtbetrag des angebotenen Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft beträgt plangemäß EUR 30 Mio., mindestens jedoch EUR 8 Mio. jeweils zzgl. eines Agios von 5 %. Da eine Mindestbeteiligung von EUR 20.000 festgelegt ist, könnten bei einem prognostizierten Gesamtbetrag der angebotenen Beteiligungen in Höhe von EUR 30 Mio. insgesamt höchstens 1.500 Beteiligungen gezeichnet werden. Der Fondsgeschäftsführung ist im Gesellschaftsvertrag das Recht eingeräumt, das Kommanditkapital um weitere EUR 20 Mio. auf einen insgesamt angebotenen Beteiligungsbetrag von insgesamt maximal EUR 50 Mio. zu erhöhen. Das endgültige Emissionsvolumen steht im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Maßgeblich ist die

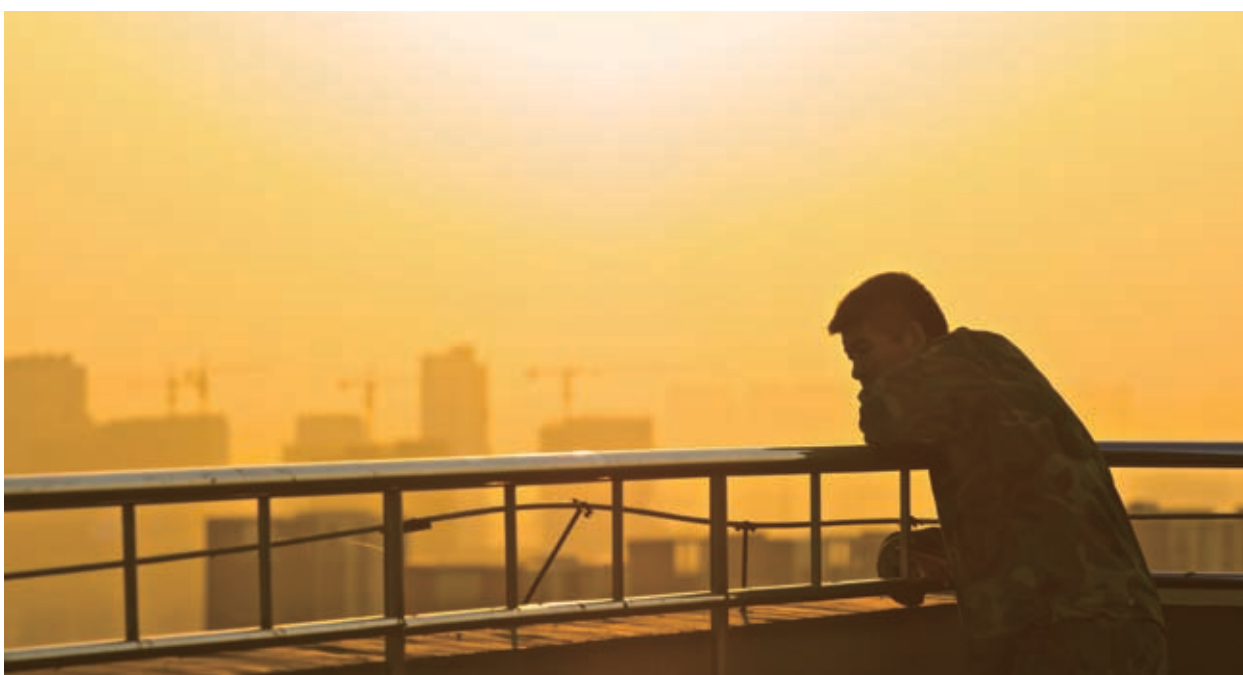
Höhe des am Ende der Zeichnungsfrist gezeichneten Kapitals. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ist nicht verpflichtet, Anleger bis zur Ausschöpfung des maximalen Beteiligungsbetrags von EUR 50 Mio. aufzunehmen, wodurch eine Reduzierung der zu vergebenden Beteiligungen erfolgen kann. Gleiches kann für den Fall der vorzeitigen Schließung des Fonds unter vorzeitiger Beendigung des öffentlichen Angebots eintreten, die im alleinigen Ermessen der Komplementärin liegt. Für den Fall, dass die Komplementärin sich dazu entschließt, den Fonds aufzulösen und rückabzuwickeln, weil ein Betrag von EUR 8 Mio. nicht eingeworben werden konnte, sei es allein in Deutschland auf Ebene der Fondsgesellschaft oder konsolidiert in Hongkong auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft (A), in welche der Fonds gemeinsam mit weiteren Investoren Einlagen leistet, beabsichtigen die Gesellschafter der ESI Euro Sino Invest GmbH, d.h. die ZBI Zentral Boden Immobilien AG und die Tucher Invest 2 GmbH, ohne dass hierauf jedoch ein Rechtsanspruch besteht, entweder Beteiligungen in Höhe des Differenzbetrags zwischen den übernommenen Beteiligungen und dem Betrag von EUR 8.000.000 selbst zu übernehmen oder das Kapital der Fondsgesellschaft so auszustatten, dass eine vollständige Rückzahlung der geleisteten Kommanditeinlagen nebst Agio bei Liquidation möglich ist.

2.5 Provision für die Kapitalbeschaffung

Für die Kapitalbeschaffung bzw. die Vermittlung des Beteiligungskapitals werden 5 % des eingeworbenen Eigenkapitals sowie das Agio in Höhe von 5 % ausbezahlt (insgesamt 10 %).

2.6 Die Hongkong-Zweckgesellschaften

Um die Investitionswege nach China zu optimieren sowie auch potenziellen weiteren internationalen Investoren eine attraktive Anlagemöglichkeit zu bieten, wird die Beteiligung an der chinesischen Objektgesellschaft, die für die Projektentwicklung gegründet wird, über zwei noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaften gehalten. Hierzu wird sich die Fondsgesellschaft an einer Hongkong-Zweckgesellschaft (A) beteiligen, die sich ihrerseits wiederum über eine weitere Hongkong-Zweckgesellschaft (B) an der chinesischen Objektgesellschaft beteiligen wird. Diese Hongkong-Zweckgesellschaften werden Kapitalgesellschaften mit Sitz in Hongkong sein. Für das Immobilienvorhaben in China soll der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ein Betrag in Höhe von 83 % des in Deutschland über das Beteiligungsangebot des ESI China 2 eingeworbenen Kapitals (bei einem maximalen Volumen von EUR 50 Mio. entsprechend EUR 41,5 Mio.) als Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden.



Ein chinesischer Arbeiter genießt den Sonnenuntergang in Tangshan

Die Beteiligungsform über zwei Hongkong-Zweckgesellschaften kann ein oder mehrmals erfolgen. Eine Hongkong-Zweckgesellschaft (A) kann sich an mehreren Hongkong-Zweckgesellschaften (B) beteiligen. Eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) kann sich an einer oder mehreren Objektgesellschaften in China beteiligen. Eine Objektgesellschaft in China kann ein oder mehrere Entwicklungsprojekte verfolgen.

Es ist hervorzuheben, dass der geschäftsführende Gesellschafter der Tucher Invest 2 GmbH, Herr Thomas von Tucher, als Privatperson sich mit einem mindestens sechsstelligen Betrag als Gesellschafter an dem Fonds beteiligen wird.

Des Weiteren besteht Interesse von internationalen und institutionellen Investoren, sich an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) direkt zu beteiligen. Hierdurch kann sich gegebenenfalls auch der Einzahlungs- und Einwerbepbereich für das Beteiligungskapital der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ausweiten. Im Falle dieser Beteiligungen würde der durch die Fondsgesellschaft aufzubringende Betrag entsprechend reduziert werden.

Die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (A) investiert mittelbar über eine oder mehrere weitere Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) in eine oder mehrere durch die Anleger anhand festgelegter vorbestimmter Kriterien bestimmte Immobilienentwicklung(en) in China. Die Investitionen verfolgen das Ziel, durch Erwerb oder die Einbringung von Landnutzungsrechten, die Entwicklung und Bebauung von Grundstücken und die anschließende Veräußerung von entwickelten Wohneinheiten bzw. Grundstücksteilen eine Wertsteigerung zu erzielen, wobei auch die Anteile an der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) veräußert werden können.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Immobilienentwicklungsobjekte sowie deren Anzahl noch nicht fest (sog. Blind-Pool-Konzept). Es ist vorgesehen, über die Investition(en) erst nach Abschluss der Platzierungsphase zu entscheiden und die Investition(en) vorzunehmen. Allerdings kann durch Gesellschafterbeschluss auch schon ein (oder mehrere) Entwicklungsprojekt(e) während der Platzierungs-

phase festgelegt und darin investiert werden. In welche Immobilienentwicklungsprojekte die Fondsgesellschaft (mittelbar über die Hongkong-Zweckgesellschaften) investiert, wird von der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft, nach Vorschlag durch ihre Komplementärin, durch Mehrheitsbeschluss beschlossen.

Bei der Realisierung des bevorstehenden Projektes kooperiert das professionell aufgestellte Team des für das Projekt zuständigen Investment Managers, der Euro Sino Invest AG ^[6], mit verschiedenen strategisch ausgewählten Partnern, die seit mehreren Jahren erfolgreich Projekte im chinesischen Immobilienmarkt betreuen.

Genauere Informationen zur Immobilienentwicklung, den teilnehmenden Gesellschaften sowie Personen werden in Kapitel D und F aufgeführt.

2.7 Fremdmittel

Die Fondsgesellschaft wird grundsätzlich keine Fremdmittel zur Realisierung der Immobilienentwicklung einsetzen. Eine Aufnahme von Fremdmitteln auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaften und der chinesischen Objektgesellschaft(en) kann jedoch möglich sein.

2.8 Rückflüsse

Gemäß den Prognoseberechnungen des Initiators sind nach der beabsichtigten Fondslaufzeit von 3 Jahren Rückflüsse von insgesamt etwa 142 % bezogen auf das Kommanditkapital und das Agio zu erwarten. Das Agio wird hinsichtlich der Gewinnberechnung und -verteilung sowie der Liquidationserlösverteilung wie Kommanditkapital behandelt. Der prognostizierte Rückfluss ist ab dem Tag gerechnet, der auf das Ende der Platzierungsphase folgt, bis zu dem Tag, an dem die Liquidation der Fondsgesellschaft beschlossen wird, soweit nicht entgegen der Planung bereits vorher Ausschüttungen in Höhe des eingezahlten Kapitals nebst Agio erfolgten. Laufende Ausschüttungen während der Fondslaufzeit sind nicht geplant; vielmehr soll die Ausschüttung erst insgesamt bei Liquidation im Rahmen der Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgen.

[6] Euro Sino Invest AG wird im Folgenden mit ESI AG abgekürzt oder als Investment Manager bezeichnet

2.9 Zahlstelle

Der Direktkommanditist erhält seine Zahlungen ausschließlich durch die Fondsgesellschaft, die ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Zudem kann hier der Verkaufsprospekt unentgeltlich abgeholt werden. Der Treugeber-Kommanditist erhält seine Zahlungen von der Fondsgesellschaft, der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder von der Treuhänderin Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, c/o HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, Thomas-Wimmer-Ring 3, 80539 München.

2.10 Zeichnung der Beteiligung

Für die Entgegennahme der Zeichnungserklärung für die Beteiligung sowie die Entgegennahme von Willenserklärungen zum Erwerb ist die Treuhänderin Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH zuständig. Die Zeichnungsunterlagen werden über die Vertriebsbeauftragten an die Treuhänderin weitergeleitet. Die Treuhänderin und die Fondsgeschäftsführung sind für die Annahme der Zeichnung verantwortlich. Die Annahme wird dem Anleger durch die Treuhänderin schriftlich mitgeteilt.

2.11 Zeichnungsfrist, Kürzungsmöglichkeit

Nach der erfolgten Publikation des Prospekts ist die Möglichkeit zur Vertragsunterzeichnung gegeben. Einen Werktag nach der Veröffentlichung beginnt die Frist hierfür und läuft bis zum Abschluss der Platzierungsphase. Prinzipiell gilt somit der 31. März 2011 als Beendigungstichtag. Der endgültige Termin kann jedoch von der Geschäftsleitung verändert werden und könnte sich bis zu 9 Monate auf den 31.12.2011 verlängern. Des Weiteren steht es im alleinigen Ermessen der Komplementärin, den Fonds unter vorzeitiger Beendigung des öffentlichen Angebots auch vor Ablauf der vorgesehenen (oder verlängerten) Platzierungsphase zu schließen. Das Angebot gilt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Die Komplementärin ist berechtigt, die von einem Anleger gezeichnete Kommanditeinlage auf bis zu EUR 10.000 zu kürzen, siehe hierzu Kapitel I, Abschnitt 6.1, S. 95. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Frist für die Zeichnung oder den Erwerb der Vermögensanlagen vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

2.12 Handel und Übertragung (Fungibilität)

Abtretungen der eigenen Kommanditanteile sind nach Maßgabe der Regelungen im Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag möglich. Schenkungen, Verkäufe oder andere Verfügungen sind nur zum Jahresende zugelassen. Es sei darauf hingewiesen, dass kein ordentlicher Zweitmarkt für das Handeln von Kommanditanteilen besteht. Übertragungen bedürfen der Zustimmung der Geschäftsführung. Für die Übertragung treuhänderisch gehaltener Kommanditanteile ist das Einverständnis des Treuhänders erforderlich. Eine Ablehnung soll hier jedoch ausschließlich aus wichtigem Grunde ausgesprochen werden. Nach Aufhebung des Treuhandvertrages kann der Treugeber durch Eintragung in das Handelsregister die Position eines Direktkommanditisten einnehmen.

2.13 Fondslaufzeit

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die prognostizierte Fondslaufzeit beträgt 3 Jahre.

2.14 Rechte und Pflichten der Anleger, Nachschusspflicht

Hinsichtlich der Rechte und Pflichten der Anleger wird auf Kapitel I (Rechtliche Grundlagen) verwiesen.

Im Innenverhältnis zur Fondsgesellschaft ist eine Verpflichtung der Anleger zum Nachschuss ausgeschlossen (vgl. Gesellschaftsvertrag). Als Ausnahme hierzu wird auf Kapitel I Abschnitt 6.2 verwiesen und auf die §§ 3 (4), (6) und (8), 10 (1), 13 (8), 16 (4) bis (6), 17 (5), 19 (6) und 20 (2) und (3) des Gesellschaftsvertrags sowie § 8 (1) und § 9 (3) des Treuhandvertrags hingewiesen.

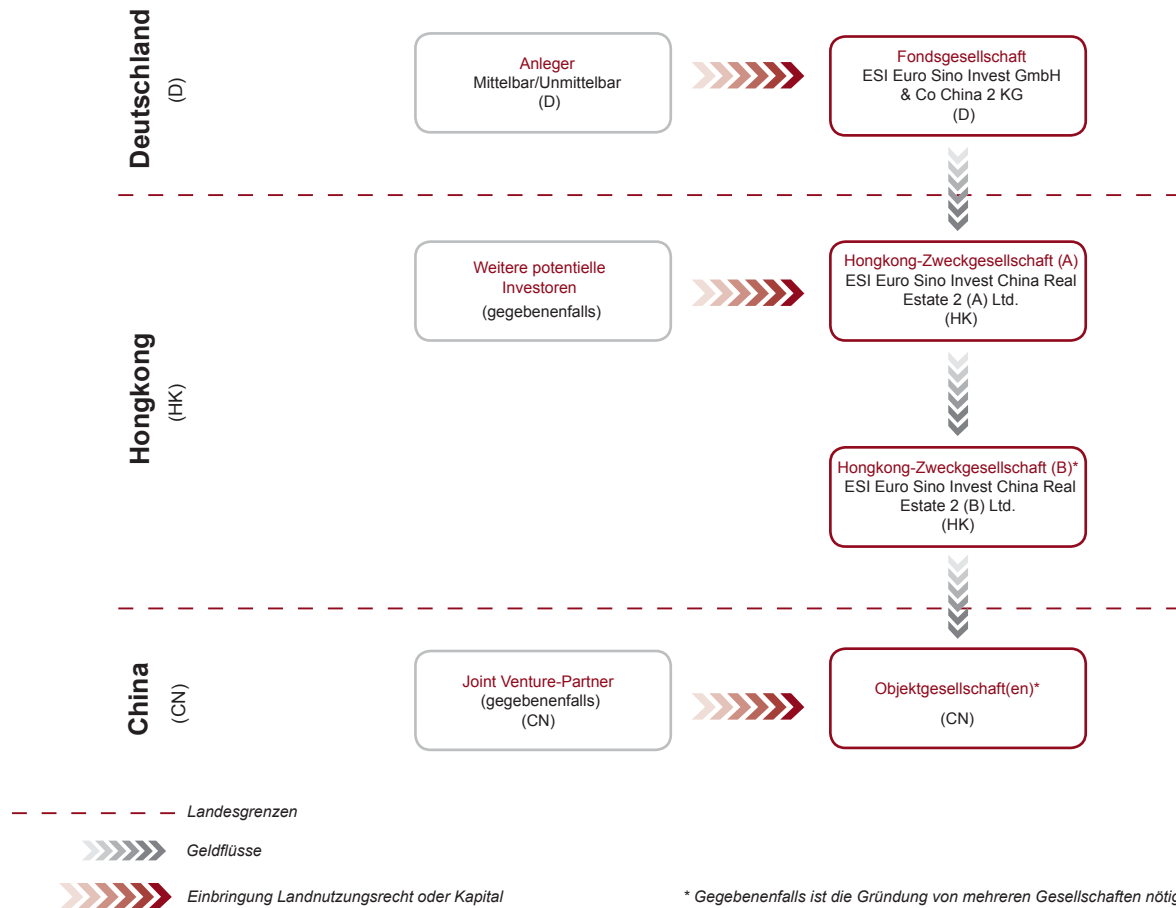
Die Begründung einer weiteren Nachschusspflicht durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages ist nur mit Zustimmung aller Gesellschafter möglich.

Kommt es zu einer Rückgewähr von Kapitaleinlagen, kann die Haftung eines Kommanditisten bis zu der Höhe der Einlagenrückgewähr, im äußersten Fall bis zu dem Betrag der Haftsumme, die im Handelsregister eingetragen ist (= 10 % der Einlage), wieder aufleben.

2.15 Steuerliche Angaben

Die Fondsgesellschaft ist gewerblich geprägt. Sie unter-

Anleger- und Beteiligungsstruktur



liegt in Deutschland der Gewerbesteuer. Darüber hinaus unterliegt sie keiner deutschen Steuer im Hinblick auf Ertrag und Einkommen.

Der Anleger hat die ihm zugewiesenen Gewinne nach den Vorschriften des deutschen Einkommenssteuerrecht zu versteuern, soweit er eine ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Person ist. Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, die sich in Hongkong an einer Kapitalgesellschaft beteiligt, unterliegen die über Hongkong geleiteten Dividenden beim Privatanleger dem Teileinkünfteverfahren. Dies bedeutet, dass 40 % der erhaltenen Dividendeneinnahmen von der Einkommensteuer befreit sind.

Die verbleibenden 60 % der zurechenbaren Dividendeneinkünfte unterliegen der regulären Einkommensteuerbesteuerung, d.h. dem Grenzsteuersatz des betreffenden Anlegers zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe

von derzeit 5,5 % der Einkommensteuer. Zurechenbare Betriebsausgaben, die im unmittelbaren Zusammenhang mit diesen Einnahmen stehen, sind ebenfalls nur in Höhe von 60 % steuerlich abzugsfähig.

Detailliertere Angaben hierzu sind Kapitel K zu entnehmen.

3. Anlegereignung/Zielgruppe

Das Beteiligungsangebot der Fondsgesellschaft richtet sich grundsätzlich an Investoren, die als natürliche Personen in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die eine Beteiligung in Privatbesitz halten wollen. Die Anleger sollten über einen ausreichenden finanziellen Spielraum verfügen, um einen Totalverlust finanziell ausgleichen zu können.

Über die mit der Beteiligung verbundenen Risiken kann sich der potenzielle Anleger in Kapitel C informieren.



**WESENTLICHE RISIKEN
DER BETEILIGUNG**

C

1. Allgemeines

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass alle wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Vermögensanlagen einschließlich der mit der Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken beschrieben werden müssen. Als Anleger sind Sie an der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG („Fondsgesellschaft“ und „Emittentin“) direkt als Gesellschafter oder indirekt über einen Treuhänder beteiligt.

Daraus ergeben sich typischerweise sowohl allgemeine als auch branchenspezifische Risiken. Die Anleger tragen direkt oder mittelbar das wirtschaftliche Risiko der Emittentin (Emittentenrisiko), das bedeutet insbesondere, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin auf die Möglichkeit der Zahlung von Gewinnen sowie sonstigen Erlösen aus der Liquidation der Emittentin an die Anleger auswirkt. Die zukünftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung hängt sowohl von wirtschaftlichen, rechtlichen als auch steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, Hongkong sowie China ab. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültigen Rahmenbedingungen können sich während der Fondslaufzeit jederzeit ändern, ohne dass dies von der Anbieterin vorausgesehen werden könnte. Solche Änderungen der Rahmenbedingungen können zu negativen Auswirkungen auf die Durchführung oder Verwertbarkeit der Entwicklungsprojekte, die Liquiditätsentwicklung der Fondsgesellschaft sowie die Höhe der möglichen Entnahmen bzw. Liquidationserlöse führen. Es ist auch zu beachten, dass im Projektverlauf zusätzliche, nicht prognostizierte Kosten entstehen können, die zunächst ausgeglichen werden müssen, bevor der Anleger mit Entnahmen bzw. einem Liquidationserlös rechnen kann.

Interessierte Anleger, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen mit Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

Mit der nachfolgenden Darstellung sollen dem Anleger für seine persönliche Entscheidungsfindung alle we-

sentlichen Risiken transparent gemacht werden.

Hierbei wird zwischen sogenannten prognosegefährdenden Risiken, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken sowie sonstigen Risiken unterschieden.

Prognosegefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, deren Eintritt die prognostizierten Ergebnisse (z.B. Entnahmen und/oder Liquidationserlös) geringer ausfallen lässt und damit zu einer Verringerung der Entnahmen bzw. Erlöse des Anlegers führen kann, wodurch seine Rendite geschmälert werden kann; Risiken, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, sind mit (1) gekennzeichnet. Anlagegefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, die entweder die Anlageobjekte oder die Vermögensanlage als solche gefährden und deren Eintritt damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingelegten Kapitals des Anlegers führen kann; Risiken, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, sind mit (2) gekennzeichnet. Unter anlegergefährdenden Risiken versteht man schließlich diejenigen Risiken, die neben dem Verlust des eingelegten Kapitals auch auf das weitere Vermögen des Anlegers Auswirkungen haben und dieses gefährden können; Risiken dieser Art sind mit (3) gekennzeichnet. Den „Sonstigen Risiken“ werden in der Folge die Risiken zugeordnet, die keiner der vorgenannten Risikokategorien zugeordnet werden können. Die „Sonstigen Risiken“ werden mit (4) gekennzeichnet.

Durch die Unterscheidung dieser Risikotypen wird keine Aussage über die Gefahr der Risikoverwirklichung oder über die Auswirkungen einer Risikoverwirklichung beim Anleger getroffen. Verschiedene Risiken, die für sich alleine betrachtet geringe Auswirkungen haben, können kumulativ auftreten und sich gegenseitig verstärken, so dass Entwicklungen eintreten können, die von einer vollständigen oder teilweisen Verringerung der Entnahmen bzw. Liquidationserlöse bis hin zu einem Totalverlust des gezeichneten Kapitals der Anleger reichen.

2. Investitionsspezifische Risiken

2.1 Allgemeines Marktrisiko von Immobilieninvestitionen

Der Immobilienmarkt unterliegt spezifischen Zyklen, wie sie in anderen Märkten nicht anzutreffen sind. Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung haben

auch branchen- und objektbezogene Faktoren einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt. Zudem wird die Entwicklung des Marktes stark durch regionale Faktoren beeinflusst. Aufgrund der relativen Langfristigkeit einer Investition in Immobilien bzw. in deren Entwicklung ist eine Reaktion auf sich verändernde Rahmenbedingungen nur erschwert möglich. Daher können Veränderungen des Marktumfeldes, wie sie aus einer Konkurrenz durch andere neue Immobilien und Entwicklungsflächen oder einer veränderten Nachfragestruktur erwachsen können, die Wertentwicklung des Investments in Immobilien nachhaltig beeinflussen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die den Prognoserechnungen zugrunde gelegten Annahmen hinsichtlich des Zeitpunkts der Veräußerung des jeweiligen Entwicklungsprojekts und hinsichtlich der Höhe des zu erzielenden Verkaufserlöses nicht eingehalten werden können. Dies kann zu späteren oder geringeren Entnahmen bzw. Liquidationserlösen des Anlegers führen und sich damit negativ auf die vom Anleger erzielbare Rendite auswirken. Zudem kann ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Einlage des Anlegers eintreten. (1, 2)

2.2 Allgemeines Marktrisiko aufgrund Finanzkrise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge einer Finanzkrise eine Finanzierung von Immobilieninvestitionen erschwert und verteuert wird. Für den Fall, dass eine der noch zu gründenden chinesischen Objektgesellschaften oder Hongkong-Zweckgesellschaften Fremdmittel aufnimmt oder dass die Fondsgesellschaft entgegen der Planung zur Fremdkapitalaufnahme gezwungen sein sollte, kann das zu einer Verzögerung oder Verteuerung der Fertigstellung eines Entwicklungsprojekts und damit zu einer Verringerung der Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger führen. (1)

Nicht zuletzt aufgrund der durch die derzeitige andauernde Finanzkrise ausgelösten erhöhten Volatilität der Märkte kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Wert der Landnutzungsrechte in China nach deren Erwerb vermindert. Dies kann die Rendite des Anlegers negativ beeinflussen und zu einem Verlust seiner Einlage führen. (1, 2)

Zudem kann sowohl eine Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeit eines Immobilienerwerbs als auch eine Konjunkturabschwächung ein Absinken der Nachfrage verursachen. Dies kann zur Folge haben, dass ein Entwicklungsprojekt nicht zum prognostizierten Zeitpunkt und/oder Veräußerungspreis verkauft werden kann. Dies würde zu von der Prognose abweichenden Entnahmen bzw. Liquidationserlösen der Anleger führen und die erzielbare Rendite negativ beeinflussen. Sollte ein Entwicklungsprojekt vollständig unverkäuflich sein, kann ein Verlust der Einlage des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

2.3 Allgemeine rechtliche Risiken einer Investition in China

Ein allgemeines Risiko ergibt sich aus der Abweichung der chinesischen von der deutschen Rechtsordnung. Es ist nicht auszuschließen, dass die Durchsetzung von Forderungen in China sich im Vergleich zur deutschen Rechtsordnung als problematisch darstellen könnte. Es besteht zudem das Risiko, dass sich chinesische Behörden und Gerichte im Einzelfall nicht an die rechtlichen Vorschriften und Gesetze in China halten. Die chinesische Gerichts- und Behördenpraxis befindet sich zum Teil noch im Aufbau, insbesondere im Hinblick auf unabhängige Gerichts- und Verwaltungsstrukturen. Zudem ergeben sich rechtliche Risiken aus dem Umstand, dass sich zwischenzeitlich der chinesischrechtliche Rahmen für Immobilieninvestitionen in China ändern könnte. Diese Umstände können dazu führen, dass ein Immobilien-Entwicklungsprojekt nicht wie geplant durchgeführt werden kann und sich hierdurch die Rendite des Anlegers bis hin zu einem Totalverlust der Einlage verringert. (1,2)

In China besteht anders als nach der deutschen Rechtsordnung kein Privateigentum an Grund und Boden. Jedoch können Bodennutzungsrechte und Gebäudeeigentum in China zeitlich befristet erworben werden. Grundsätzlich bestehen Nutzungsfristen mit einer Laufzeit von ca. 40 bis 70 Jahren. Es ist nicht auszuschließen, dass sich nach Ablauf der Nutzungsfristen der weitere rechtliche Status der Rechtspositionen als problematisch darstellen könnte, was sich negativ auf den durch eine Objektgesellschaft erzielbaren Veräußerungserlös auswirken könnte und damit die Rendite

des Anlegers verringern kann, bis hin zum Totalverlust seiner Anlage. (1, 2)

Auch besteht das Risiko, dass chinesische Behörden die Bodennutzungsrechte und das Gebäudeeigentum nach den Voraussetzungen der chinesischen Rechtsordnung entziehen, aber die Zahlung einer Entschädigung ablehnen. Dies kann das Ergebnis der betroffenen Objektgesellschaft negativ beeinflussen, was zu einer Verringerung der Rendite des Anlegers bis hin zu einem Totalverlust der Einlage führen kann. (1, 2)

Falls das Gebäude noch nicht fertiggestellt und auch noch keine Bauabnahme erfolgt ist, kann der Projektentwickler bei der zuständigen chinesischen Behörde, der Chinese Housing Administration Authority, eine Vorverkaufs-Lizenz beantragen. Ohne die Erteilung einer solchen Vorverkaufs-Lizenz ist es dem Projektentwickler rechtlich versagt, einzelne Einheiten innerhalb des noch im Bau befindlichen Gebäudes zu veräußern, und er muss stattdessen warten, bis die Bauarbeiten abgeschlossen sind und der Projektentwickler als rechtmäßiger Eigentümer der einzelnen Einheiten registriert wurde. Die Erteilung einer solchen Vorverkaufs-Lizenz hängt von den örtlichen Rechtsvorschriften und der Auslegung der nationalen Gesetze durch die einzelnen lokalen chinesischen Behörden ab, je nachdem, wo das Objekt liegt. Die aktuellen Voraussetzungen und die Dauer zur Erteilung der Lizenz können daher von Stadt zu Stadt variieren, und es kann vorkommen, dass nicht an jedem Ort das Recht zur Erteilung einer Lizenz anerkannt wird. Des Weiteren besteht das Risiko, dass das Recht zur Erteilung einer Vorverkaufs-Lizenz durch die zentrale chinesische Regierung eingeschränkt oder gänzlich aufgehoben wird oder neue Regelungen oder Regulierungen im Rahmen eines makroökonomischen Gesamtplans der chinesischen Regierung eingeführt werden, die die Erteilung der Vorverkaufs-Lizenz einschränken oder aufheben, um eine Abkühlung des Immobilienmarkts in China zu erreichen. Falls das Gebäude bereits fertiggestellt wurde, die Bauabnahme erfolgte und der Projektentwickler rechtmäßig als Eigentümer der Wohneinheiten registriert wurde, setzt die Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten grundsätzlich keine Genehmigung oder Lizenz voraus. Sollte die Übertragung der Bodennutzungsrechte bzw. des Ge-

bäudeeigentums eines Entwicklungsobjekts aufgrund fehlender behördlicher Lizenzen, Genehmigungen oder Registrierungen nicht möglich sein, kann das jeweilige Entwicklungsprojekt oder Teile davon zumindest vorübergehend unverkäuflich werden. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die betroffene noch zu gründende chinesische Objektgesellschaft geringere oder gar keine Ausschüttungen vornehmen kann und/oder sich ihre Liquidation verzögert oder eine solche auf unbestimmte Zeit unmöglich bleibt, womit auch der Liquidationserlös dieser betroffenen chinesischen Objektgesellschaft zunächst nicht oder gar nicht zur weiteren Ausschüttung und Verteilung an die jeweilige Hongkong-Zweckgesellschaft (B) und weiterhin an die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zur Verfügung stünde. Damit würde sich auch der zu verteilende Gewinn der Fondsgesellschaft zunächst bzw. endgültig reduzieren. Dem Anleger droht in diesem Fall eine negative Beeinflussung der erzielbaren Rendite oder auch ein kompletter Verlust seiner Einlage. (1, 2)

2.4 Risiken des chinesischen Immobilienmarktes

Der Immobilienmarkt in China war in den vergangenen Jahren durch einen stetigen Aufschwung geprägt. Allerdings kann der chinesische Immobilienmarkt gewissen Schwankungen unterliegen. Es kann in einem schnell wachsenden Markt wie dem chinesischen Immobilienmarkt nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Einbrüchen oder Trendwendungen im Markt kommt. Neben einer erhöhten Inflationsgefahr des Renminbi fehlt es dem chinesischen Immobilienmarkt auch an Transparenz, da er sich noch, im Gegensatz zur Situation in Europa, am Anfang seiner Entwicklung befindet. Insgesamt kann daher die Weiterentwicklung oder der Wert eines Entwicklungsprojekts durch Immobilienmarktrisiken erheblich beeinträchtigt werden. Es kann zu einer Marktentwicklung kommen, die sich negativ auf die Verwertung der Entwicklungsprojekte auswirkt. Dies würde zu von der Prognose abweichenden Entnahmen bzw. Liquidationserlösen der Anleger führen und daher die erzielbare Rendite negativ beeinflussen. (1, 2)

2.5 Ungewissheit zukünftiger Resultate

Der vorliegende Verkaufsprospekt enthält subjektive Prognosen, Schätzungen und Annahmen, insbesonde-

re hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft und des jeweiligen Entwicklungsprojekts. Diese beruhen auf subjektiven Prognosen, Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der Entwicklung des Immobilienmarktes in China und insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des Immobilienmarktes in den Städten, in welchen die Entwicklungsobjekte liegen. Dies sind nicht Chinas „Top-Städte“ in Bezug auf die Industrialisierung und Infrastruktur (sog. Städte des ersten Ranges), sondern entweder wichtige Städte Chinas, die durch ein starkes Wachstum ihrer Industrie und Infrastruktur charakterisiert sind (sog. Städte des zweiten Ranges) oder Städte, die als führende regionale Zentren durch ein großes Wachstumspotenzial der Industrie und Infrastruktur charakterisiert sind (sog. Städte des dritten Ranges). Die Einordnung und Kategorisierung von Städten in China nach ihrem Rang unterliegen ebenfalls Prognosen, Schätzungen und Annahmen, die sich als falsch herausstellen oder sich in der Zukunft während der Entwicklungsphase eines Objekts ändern können. Dies kann zu von der Prognose abweichenden Entnahmen bzw. Liquidationserlösen der Anleger führen und daher die erzielbare Rendite negativ beeinflussen.

(1)

Der zukünftige Investment Advisor ESI Ltd. erforschte und analysierte die betreffenden Märkte. Auch der zukünftige Investment Manager ESI AG zieht Erfahrungen, die aktuellen Marktumstände und eigene Abschätzungen einer künftigen Entwicklung heran. Die Modellberechnungen und Kalkulationen, welche in diesem Prospekt aufgeführt sind beinhalten Aussagen im Hinblick auf Kosten und Erträge, deren tatsächliche Höhe ungewiss ist. Weder das/die Entwicklungsprojekt(e) selbst noch Einnahmen aus einem bevorstehenden Verkauf eines solchen Entwicklungsobjekts, noch Landnutzungs-, Grundstückserwerbs-, Bau- und weitere Projektentwicklungskosten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt verbindlich festgelegt und können sich ändern. Jedes dieser Ereignisse kann sich negativ auf den durch ein Entwicklungsprojekt erzielbaren Gewinn auswirken. Dies kann zu von der Prognose abweichenden Entnahmen bzw. Liquidationserlösen der Anleger führen und daher die erzielbare Rendite negativ beeinflussen.

(1)

2.6 Vertragsabschlussrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind noch nicht sämtliche Verträge zur Realisierung der Anlageziele abgeschlossen. Die erforderlichen Hongkong-Zweckgesellschaften sowie Objektgesellschaft(en) wurden noch nicht gegründet bzw. wurde eine ggf. erforderliche Kapitalerhöhung bei der jeweiligen Objektgesellschaft noch nicht beschlossen und durchgeführt und die jeweilige Hongkong-Zweckgesellschaft (B) noch nicht zur Übernahme der neuen Anteile an der Objektgesellschaft zugelassen. Auch der zur Gründung einer Objektgesellschaft bzw. für den Beitritt der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft (B) zur jeweiligen Objektgesellschaft gegebenenfalls notwendige Joint-Venture-Vertrag wurde noch nicht abgeschlossen. Zudem ist weder das Investment Management Agreement zwischen der Euro Sino Invest AG, Sarnen/Schweiz, und der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) (Einzelheiten dazu in Kapitel I, Abschnitt 7.5) noch der Investment Advisory Vertrag zwischen der Euro Sino Invest AG und der ESI Ltd., Beijing/China, (Einzelheiten dazu in Kapitel I, Abschnitt 9.5) abgeschlossen. Es kann nicht garantiert werden, dass die notwendigen Verträge zur Realisierung der Anlageziele von den jeweiligen Vertragspartnern zu den prognostizierten Bedingungen oder überhaupt abgeschlossen werden können. Das Risiko besteht für jedes der Entwicklungsobjekte gesondert. Kommt es nicht zu einem Abschluss der entsprechenden Verträge, besteht für jedes der Entwicklungsobjekte die Gefahr, dass die Anlageziele gegebenenfalls nicht oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden. Dies kann im schlimmsten Fall zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Einlage, zuzüglich des Agios, führen. Können die entsprechenden Verträge nur zu ungünstigeren Bedingungen als prognostiziert abgeschlossen werden, kann sich dies ebenfalls negativ auf die vom Anleger erzielbare Rendite auswirken. (1, 2)

2.7 Allgemeine Risiken von Blind-Pools

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die endgültigen Entwicklungsobjekte sowie deren Anzahl noch nicht fest. Es ist vorgesehen, die Investition(en) erst nach Abschluss der Einwerbungsphase, die am 31.03.2011 endet und gegebenenfalls um weitere 9 Monate verlängert werden kann, vorzunehmen. Allerdings kann bzw. können durch Gesellschafterbeschluss

auch schon ein (oder mehrere) Entwicklungsprojekt(e) während der Einwerbungsphase festgelegt werden. Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gibt zwar bestimmte Kriterien für die Anlage des Gesellschaftskapitals vor. Für den Anleger besteht bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung jedoch nicht die Möglichkeit, sich ein abschließendes Bild über die endgültige(n) Entwicklungs- bzw. Anlageobjekt(e) sowie die Zusammensetzung des Investitionsportfolios zu machen und so die Erfolgsaussichten der Investition einzuschätzen. Welche Immobilienentwicklungsprojekte von der Fondsgesellschaft durchgeführt werden, wird von der Gesellschafterversammlung durch Mehrheitsbeschluss beschlossen. Die Komplementärin wird der Gesellschafterversammlung die Immobilienentwicklungsprojekte vorschlagen und ist hierbei an die im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft genannten Investitionskriterien gebunden. Für den Anleger besteht damit die Gefahr, dass die Fondsgesellschaft in ein oder mehrere Projekt(e) investiert, dessen Konditionen (z.B. Kaufpreis), sonstige Bedingungen sowie damit verbundene Risiken und Ertragsaussichten der Anleger bei seiner Beitrittsentscheidung nicht berücksichtigen konnte und die er auch nicht nachträglich billigt. Zudem besteht das Risiko, dass es an geeigneten Investitionsobjekten mangelt und daher das zur Investition vorgesehene Kapital gar nicht oder nicht vollständig eingesetzt werden kann und dadurch die erwarteten Ergebnisse nicht erzielt werden können. Dadurch können sich auf Ebene der Fondsgesellschaft die prognostizierten Entnahmen bzw. der prognostizierte Liquidationserlös der Anleger verringern und die für den Anleger erzielbare Rendite negativ beeinflussen bis hin zum Totalverlust der Einlage. (1, 2)

Wenn und soweit sich herausstellt, dass das gezeichnete Kommanditkapital aus Mangel an geeigneten Objekten gar nicht oder nicht vollständig in die Verwirklichung ausgewählter Entwicklungsprojekte investiert werden kann, ist die Komplementärin der Fondsgesellschaft bis zum Ende der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Fondsgesellschaft, berechtigt, diejenigen Anleger, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, entweder vollständig auszuschließen oder deren gezeichnete Einlagen so

herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Dadurch kann das von einem Anleger investierte Kapital bis auf null reduziert werden, wodurch sich die Gesamt-Rendite des betroffenen Anlegers entsprechend reduziert bzw. sich der Anleger – im Falle der Reduzierung auf null – nicht an dem Fonds beteiligen kann und damit an dessen Gewinn nicht partizipiert. (4)

Bei einer vorzeitigen Schließung des Fonds durch die Komplementärin besteht das Risiko, dass sich der Anleger gar nicht an dem Fonds beteiligen kann. (4)

2.8 Projektentwicklungsrisiken

2.8.1 Allgemeines

Da die Fondsgesellschaft indirekt über die noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaften finanziell an der Errichtung eines oder mehrerer Immobilienprojekte in China beteiligt ist, unterliegt sie besonderen Projektentwicklungsrisiken. Diese Risiken ergeben sich daraus, dass eine Projektentwicklung aufgrund ihrer Konzeption – anders als eine auf Mieteinnahmenerzielung gerichtete, langfristige Investition in bestehende Immobilien – hinsichtlich der Vorhersehbarkeit der Einnahmen und Ausgaben höheren Unsicherheiten unterliegt, die zu einer Verringerung der Rendite und einem Verlust der Einlage des Anlegers führen können. (1, 2)

Bereits am Beginn der Projektentwicklung besteht die Gefahr, dass erforderliche Genehmigungen nicht oder verspätet erteilt werden. Obwohl bereits Projektentwicklungsaufwendungen entstanden sein können, kann die Gründung oder der Beitritt zu einer Objektgesellschaft, deren Registrierung durch die chinesischen Behörden, die für die Projektentwicklung erforderlichen Genehmigungen sowie der Erwerb der nötigen obligatorischen Bebauungsrechte und/oder Landnutzungsrechte durch die jeweilige Objektgesellschaft unsicher sein. Aus vorstehenden Gründen kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine der geplanten Projektentwicklungen durchgeführt werden kann. Zudem besteht das Risiko, dass die hervorzubringende(n) Immobilie(n) nicht fristgemäß oder nicht wie angestrebt vollendet wird bzw. werden, was zu einer Verringerung der Rendite und einem Totalverlust der Einlage des Anlegers führen kann. (1, 2)

Neben den dargestellten Risiken, die eine mögliche Verzögerung oder einen Stopp der weiteren Entwicklung des jeweiligen Projektes bedeuten, können auch außerplanmäßige Ausgaben entstehen. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vertragspartner der jeweiligen Objektgesellschaft (insbesondere beauftragte Bauunternehmen) mit ihren Dienstleistungen bzw. Zahlungen in Rückstand geraten, diese nur mangelhaft erfüllen oder komplett ausfallen (z.B. in einem Insolvenzfall). Auch eine Vereinbarung neuer Verträge bei einem Vertragsauslauf oder der Abschluss von Verträgen mit neuen Vertragspartnern birgt Risiken, da sich zugesicherte Garantie- oder Schadensersatzleistungen erübrigen sowie ein neuer Vertragspartner eventuell nicht oder nur unter schlechteren Bedingungen engagiert werden kann. Hierdurch können höhere Errichtungskosten entstehen. Diese Umstände können sich negativ auf das Ergebnis und damit auf die Rendite des Anlegers auswirken sowie zu einem Verlust seiner Einlage führen (1, 2)

Zudem besteht die Gefahr, dass auf dem für eine Projektentwicklung ausgewählten Grundstück unerkannte Altlasten und andere Schadstoffe das Gelände belasten. Ein Anspruch gegen den Verursacher oder Voreigentümer kann uneinbringlich sein. Diese können, ebenso wie eine Verschärfung oder strengere Auslegung der in China geltenden Umweltgesetze, zu einer Erhöhung der Baukosten und zu einer Verzögerung des Baufortschritts führen. Im schlimmsten Falle könnten eine Bebauung und damit eine Fertigstellung des jeweiligen Entwicklungsprojekts unmöglich sein, was sich negativ auf die Rendite des Anlegers auswirken kann und einen Totalverlust der Einlage bedeuten kann. (1, 2)

Die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Projektentwicklung wird zu einem erheblichen Teil durch die Höhe der Errichtungskosten mitbestimmt. Die Errichtungskosten selbst werden zu einem großen Teil durch den Marktpreis der eingesetzten Rohstoffe beeinflusst. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Zeitraum der Realisierung die Rohstoffpreise erhöhen. Soweit hierdurch die Errichtungskosten erhöht werden, könnte dies die für den Anleger erzielbare Rendite negativ beeinflussen und zum Verlust seiner Einlage führen. (1, 2)

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den zu bewältigenden Baumaßnahmen Mängel durch unsachgemäße Arbeiten der beauftragten Unternehmer entstehen. Die dann nötigen Nachbesserungsarbeiten können den Baufortschritt verzögern. Dies würde zu einem von den Prognosen abweichenden Ausschüttungsverlauf bzw. einer Reduzierung des Liquidationserlöses auf Ebene der Objektgesellschaft und damit zu einer Reduzierung des Gewinns oder Erlöses auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaften führen und damit auch die möglichen Entnahmen bzw. Liquidationserlöse auf Ebene der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und kann zum Verlust der Einlage führen (1, 2)

Zudem besteht das Risiko, dass eine Objektgesellschaft Gewährleistungsansprüche oder sonstige Schadensersatzansprüche nicht durchsetzen kann, was zu einer Erhöhung der Errichtungskosten führt. Auch besteht im Falle eines Baumangels die Gefahr, dass ein Käufer nach Erwerb die Objektgesellschaft für die Nachbesserungsarbeiten in Anspruch nimmt und diese niemanden in Regress nehmen kann. Dies kann dazu führen, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft die Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger geringer als prognostiziert ausfallen können. (1)

Auch können die Herstellungskosten die erzielbaren Veräußerungspreise übersteigen, oder sich einzelne oder alle Teile eines Entwicklungsprojekts als unverkäuflich erweisen. Dem Anleger droht in diesem Fall eine Minderung seiner Rendite und ein kompletter Verlust seiner Einlagen. (1, 2)

Ferner besteht das Risiko, dass die Verwertung des jeweiligen Entwicklungsobjektes nicht innerhalb des für dieses prognostizierten Zeitraums erfolgen kann, was zu einer niedrigeren Rendite führen kann. (1)

2.8.2 Besonderheiten bei Erwerb von Rechten in Auktion

Landnutzungsrechte für die Entwicklung von Immobilienprojekten in China können und werden grundsätzlich auf zwei verschiedenen Wegen erworben werden, namentlich durch die direkte Teilnahme an einer Auktion

von Landnutzungsrechten der Regierung in China oder durch die Beteiligung an einer (chinesischen) Gesellschaft, die bereits das entsprechende Recht zur Landnutzung besitzt. Zwar bestehen nationale Gesetze, die das Verfahren der Auktion von Landnutzungsrechten regeln, allerdings weichen die lokalen Regelungen und Praktiken von Stadt zu Stadt mitunter erheblich voneinander ab und können sich von Zeit zu Zeit aufgrund der wirtschaftlichen Vorgaben und Richtlinien der Zentralregierung ändern. Bei jeder Auktion über Landnutzungsrechte bestehen daher einige Unsicherheiten. So besteht grundsätzlich das Risiko, dass die sich – vonseiten des Fonds – an der Auktion beteiligende Gesellschaft bei der Auktion nicht berücksichtigt wird. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Bedingungen und Konditionen für die Gewährung des Rechts zur Landnutzung und Projektentwicklung in einem Landzuteilungsvertrag (land grant contract) niedergelegt werden, der nach dem Abschluss der Auktion zwischen der lokalen chinesischen Regierung und dem Gewinner der Auktion abgeschlossen wird. Das bedeutet, dass die Teilnehmer einer Auktion die Bedingungen und Konditionen, zu denen das Landnutzungsrecht durch die Regierung gewährt wird, zu dem Zeitpunkt, in dem sie sich an der Auktion beteiligen, nicht kennen, wodurch die Unsicherheiten im Zusammenhang mit einem solchen Verfahren zur Auktion von Landnutzungsrechten noch erhöht werden. Diese Umstände können dazu führen, dass sich die Rendite des Anlegers verringert und er seine Einlage verliert. (1, 2)

Im Landzuteilungsvertrag werden üblicherweise (u.a.) die Termine für die Prämienzahlung, die Kosten für Abbruch und Umsiedlung sowie weitere Kosten und Gebühren, die Nutzung des Grundstücks und der Zeitplan für den Beginn und den Abschluss der Projektentwicklung geregelt. Sollte gegen eine dieser Bestimmungen verstoßen werden, kann die chinesische Regierung eine Warnung aussprechen, eine Geldbuße oder sonstige Strafe verhängen und/oder anweisen, das Grundstück zurückzugeben. Gemäß den chinesischen Gesetzen und Vorschriften ist im Falle eines Verzuges mit der Prämienzahlung eine Verzugsstrafe zu zahlen, die pro Tag berechnet wird, und die Regierung kann das Grundstück wieder zurücknehmen, wenn die entsprechende Zahlung nicht innerhalb einer bestimmten Frist

erfolgt. Zudem kann es vorkommen, dass Verpflichtungen aus dem Landzuteilungsvertrag aufgrund von Umständen nicht eingehalten werden können, die außerhalb der Kontrolle des Inhabers des Landnutzungsrechts liegen. Sollte z.B. festgestellt werden, dass die tatsächlichen Kosten für die Umsiedlung bestehender Siedler die Kosten, die ursprünglich von der Regierung dafür veranschlagt wurden, deutlich übersteigen, der Landzuteilungsvertrag aber vorsieht, dass diese Kosten von dem Inhaber des Landnutzungsrechts zu tragen sind, könnte dieser bzw. der Fonds gezwungen sein, das Entwicklungsprojekt aufzugeben, wenn festgestellt wird, dass die weitere Umsetzung des Projekts unter Übernahme und Zahlung der Kosten für die Umsiedlung wirtschaftlich nicht durchführbar ist. Zudem ist der Inhaber des Landnutzungsrechts dazu verpflichtet, die Kosten für die Beseitigung von Boden- oder sonstigen Umweltschäden auf dem Grundstück zu tragen, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes im Landzuteilungsvertrag geregelt wird. Diese Umstände können dazu führen, dass sich die Rendite des Anlegers verringert und er seine Einlage verliert. (1, 2)

2.9 Höhere Gewalt

Das Risiko eines unerwarteten Einsturzes oder einer vollständigen bzw. partiellen Zerstörung des jeweiligen Entwicklungsprojekts wird vor einem Verkauf aller Wohn- und Gewerbeeinheiten durch die jeweilige noch zu gründende Objektgesellschaft wirtschaftlich von den noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaften und damit mittelbar von der Fondsgesellschaft getragen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalteinwirkung auf das Gebäude (Feuer-, Wasser-, Sturm-, Erdbebenschäden, Krieg und Terrorismus etc.) Vermögensschäden für die noch zu gründende Objektgesellschaft eintreten, die nicht oder nur zum Teil versichert bzw. nicht versicherbar sind oder für die bei einem Ausfall eines Versicherers (z.B. Insolvenz) kein Ersatz verlangt werden kann. Diese Umstände können dazu führen, dass sich die Rendite des Anlegers verringert und er seine Einlage verliert. (1, 2)

Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Verwirklichung von versicherten Risiken die Leistungen der Versicherung nicht ausreichen, den gesamten Schaden auszugleichen. Zudem können sich

selbst im Fall eines Ausgleichs des Schadens durch eine Versicherung die zur weiteren Entwicklung des Projekts erforderlichen Kosten gegenüber den prognostizierten Kosten erhöhen. Auch könnte die Fertigstellung verzögert werden, ohne dass die Versicherung diesen Verzögerungsschaden tragen muss. Hierdurch kann es zu einer Reduzierung oder zum Wegfall der Ausschüttungen und Erlösverteilungen an die jeweilige Hongkong-Zweckgesellschaft und damit mittelbar auch zu einer Reduzierung oder zum Wegfall der möglichen Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger kommen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein solches Ereignis höherer Gewalt zur Insolvenz der jeweils betroffenen noch zu gründenden Objektgesellschaft führt. Dies hätte die Verringerung der Rendite und einen teilweisen oder vollständigen Verlust des von dem Anleger in den Fonds investierten Kapitals zur Folge. (1, 2)

2.10 Risiken der Beteiligung an den noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaften und an der/den noch zu gründenden Objektgesellschaft(en)

Die Anleger beteiligen sich nicht direkt an den chinesischen Projektentwicklungen. Vielmehr erfolgt eine direkte Beteiligung der Fondsgesellschaft an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A), die ihrerseits 100 % der Anteile an einer oder eventuell – bei mehreren Investitionsprojekten – mehreren weiteren noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) hält. Diese beteiligen sich jeweils an einer oder mehreren jeweils noch zu gründenden chinesischen Objektgesellschaft(en), die das Entwicklungsprojekt betreibt. Aus der Zwischenschaltung dieser Gesellschaften ergeben sich für den Anleger spezielle Risiken:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Fondsgesellschaft lediglich mit einem Minderheitsanteil an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) beteiligen wird. Dies kann zur Folge haben, dass es der Fondsgesellschaft gegenüber den übrigen Gesellschaftern der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) nicht gelingt, ihre Vorstellungen auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) und damit auch auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) durchzusetzen. Dies kann zu einem von den Prognosen abweichenden Aus-

schüttungsverlauf der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) sowie der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) und damit auch zu verringerten Entnahmen bzw. Liquidationserlösen der Anleger führen. Auch besteht ein Risiko, dass die Fondsgesellschaft (vermittelt über die Hongkong-Zweckgesellschaften) gehindert ist, ihre Vorstellungen vom Fortgang eines Entwicklungsprojekts in der jeweiligen Objektgesellschaft in China durchzusetzen. Auch dies kann aufgrund gegebenenfalls verringerter Ausschüttungen oder Erlöse der Objektgesellschaft zu einer Verringerung der möglichen Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger führen. (1)

Zudem ist die Entwicklung der Investition davon abhängig, dass sämtliche – d.h. auch eventuelle andere – Gesellschafter der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) sowie der Objektgesellschaft(en) ihre Gesellschafterbeiträge (insbesondere ihre Gesellschaftereinlagen) wie vorgesehen und zum vorgesehenen Zeitpunkt erbringen. Auch besteht das Risiko, dass ein möglicherweise beteiligter Joint-Venture-Partner in der jeweiligen Objektgesellschaft seiner Verpflichtung zur Leistung von Gesellschafterbeiträgen, insbesondere die Einbringung der Landnutzungsrechte und/oder einer eventuellen Bareinlageverpflichtung nicht wie vorgesehen und nicht zeitgerecht nachkommt. Die Nichteinzahlung von Leistungen durch Gesellschafter kann zu einer zumindest vorübergehenden Illiquidität der betroffenen Hongkong-Zweckgesellschaft(en) oder der betroffenen chinesischen Objektgesellschaft führen. Dies kann zunächst eine Verzögerung des Investitionsfortschritts und damit eine Verschiebung oder Verringerung der an den Anleger durch die Fondsgesellschaft ausgeschütteten oder verteilten Beträge führen. Sollte aufgrund der Illiquidität entweder eine der Hongkong-Zweckgesellschaften oder eine Objektgesellschaft in Insolvenz fallen, kann eine Verringerung der Rendite und ein Totalverlust des von dem Anleger in den Fonds investierten Kapitals nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

2.11 Rechtliche Risiken

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nicht wirksam die Gesellschafterstellung in der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erlangt. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ihrerseits nicht wirk-

sam zum Gesellschafter der jeweiligen noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) und diese ihrerseits wiederum nicht wirksam zum Gesellschafter der jeweiligen chinesischen Objektgesellschaft wird. Für den Fall, dass die Beteiligung einer Hongkong-Zweckgesellschaft (B) an der jeweiligen Objektgesellschaft im Wege einer Kapitalerhöhung bei der Objektgesellschaft erfolgen soll, besteht das Risiko, dass die Kapitalerhöhung als solche und/oder die Zulassung der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) zur Übernahme der neuen Anteile an der Objektgesellschaft nicht, nicht in dem geplanten Umfang oder nicht wirksam erfolgt und/oder durchgeführt wird. Auch ist es möglich, dass die jeweilige chinesische Objektgesellschaft keine Rechte an dem chinesischen Grund und Boden erwirbt. Dies kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft nicht an der wirtschaftlichen Entwicklung eines Entwicklungsprojekts partizipiert, sondern vielmehr lediglich auf Rückzahlungsansprüche gegenüber den jeweiligen Vertragspartnern bzw. der jeweiligen Gesellschaft verwiesen werden kann. Dies würde dazu führen, dass nur verringerte Entnahmen bzw. eine geringere Verteilung von Liquidationserlösen zugunsten der Anleger durchgeführt werden könnten. Sollte sich in einem solchen Fall ein Rückzahlungsanspruch als uneinbringbar erweisen, kann dies die Rendite der Anleger negativ beeinflussen. (1)

Die jeweils beabsichtigte Liquidation der jeweiligen Objektgesellschaft(en) nach der Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten oder des Gesamtobjekts setzt eine Genehmigung durch die zuständige chinesische Behörde voraus. Es besteht das Risiko, dass die zuständige chinesische Behörde die Genehmigung für diese Liquidation verweigern könnte. Dies kann zur Verringerung der Rendite des Anlegers und zum Verlust seiner Einlage führen. (1, 2)

Sollten sich Vertragspartner der Fondsgesellschaft, der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft oder der jeweiligen Objektgesellschaft (und damit auch die Käufer der entwickelten Immobilien) nicht vertragsgemäß verhalten oder vertragliche Regelungen unterschiedlich auslegen, müssen berechnete Ansprüche in langwierigen und kostenintensiven Prozessen geltend gemacht werden. Selbst nach einer erfolgreichen gerichtlichen Geltendmachung kann die Beitreibung der eingeklagten

Beträge aufgrund einer Insolvenz oder einer anderen Zahlungsunfähigkeit des Vertragspartners erfolglos sein. Dies kann zur Verringerung der Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger und zum Totalverlust des von dem Anleger in den Fonds investierten Kapitals führen. (1, 2)

Die Vertragsdokumentation der Fondsgesellschaft zu ihren deutschen Vertragspartnern untersteht deutschem Recht. Allerdings unterliegen zumindest Teile der Rechtsbeziehungen der Fondsgesellschaft zu ausländischen Vertragspartnern ausländischem Recht. Insbesondere untersteht die Beteiligung an den künftigen Hongkong-Zweckgesellschaften dem Recht von Hongkong und deren Beteiligung an einer chinesischen Objektgesellschaft chinesischem Recht. Zudem unterliegen die Rechtsbeziehungen der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft und auch die Rechtsbeziehungen der jeweiligen chinesischen Objektgesellschaft ausländischem Recht. Eventuelle gerichtliche Verfahren richten sich daher möglicherweise nach ausländischem Recht und/oder sind im Ausland durchzuführen. Dies kann eine Durchsetzung von Ansprüchen schwieriger und kostspieliger als unter deutschem Recht und/oder in Deutschland machen. Eine Abschätzung der Erfolgsaussichten eines solchen gerichtlichen Verfahrens unter ausländischem Recht bzw. im Ausland ist regelmäßig nur möglich, wenn sich die betroffene Gesellschaft entsprechender kostenpflichtiger Rechtsgutachten („legal opinion“) von Anwälten der jeweiligen Jurisdiktion bedient. Jede Verzögerung der Vereinnahmung oder jeder endgültige Ausfall vereinbarter Leistungen und alle durch die Geltendmachung verursachten Kosten können zu einer Minderung der Ausschüttungen der jeweiligen chinesischen Objektgesellschaft und der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft und damit zu einer Verringerung der möglichen Entnahmen bzw. Liquidationserlöse aus der Fondsgesellschaft führen. Dies kann die Rendite der Anleger negativ beeinflussen und zum Verlust seiner Einlage führen. (1, 2)

Zu den rechtlichen Risiken bei Investitionen in China siehe bereits Abschnitt 2.3.

2.12 Schlüsselpersonenrisiko und Managementrisiko, Interessenkonflikte

Das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft wird durch die Fähigkeiten des Managements und der externen Berater der Fondsgesellschaften, der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en), der noch zu gründenden Objektgesellschaft(en), des Investment Managers und des Investment Advisors beeinflusst. Auch sind sowohl die einzelnen Gesellschaften als auch der Investment Manager dazu berechtigt, wichtige Aufgaben von Fremddienstleistern durchführen zu lassen. Fehlentscheidungen des Managements der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft, der jeweiligen Objektgesellschaft(en), der Fondsgesellschaft, insbesondere des Investment Managers oder Investment Advisors, oder anderer in die Abwicklung der Investitionen leitend einbezogenen Personen können negative Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft haben. Aufgrund der beschränkten Kontrollrechte der Gesellschafter an der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft und der jeweiligen Objektgesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine umfassende Kontrolle des Managements der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft und der jeweiligen Objektgesellschaft nicht durchgeführt werden kann. Hierdurch kann es zu verringerten Entnahmen bzw. Verteilung der Liquidationserlöse aus der Fondsgesellschaft durch bzw. an die Anleger und damit zu einer negativen Beeinflussung ihrer Rendite kommen. Fehler des Managements können auch einen Totalverlust der Einlage der Anleger zur Folge haben. (1, 2)

Da weder der Investment Manager noch die ESI Ltd. oder andere Berater exklusiv für die Fondsgesellschaft tätig sind und vergleichbare Unternehmen beraten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Interessenkonflikten kommt. Aufgrund dieser Interessenkonflikte kann es nicht ausgeschlossen werden, dass besondere Möglichkeiten im Rahmen der Projektentwicklung nicht zugunsten der jeweiligen chinesischen Objektgesellschaft, sondern zugunsten Dritter ausgenutzt werden. Zudem kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Leistungen, die die jeweilige Objektgesellschaft am chinesischen Markt einkaufen muss, z.B. Bauleistungen, zu überhöhten Preisen in Anspruch genommen werden. Auch besteht die Gefahr, dass

die Veräußerung von Teilen eines fertiggestellten Entwicklungsprojekts aufgrund von Interessenkollisionen zu Preisen unterhalb des wahren Marktwertes erfolgt. Dies würde sich negativ auf die Ausschüttungen bzw. den Liquidationserlös aus der chinesischen Objektgesellschaft sowie auf die Ausschüttungen der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft und damit auch negativ auf die möglichen Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger der Fondsgesellschaft auswirken. Auch kann bei einer Verwirklichung der Interessenkonflikt Risiken ein Totalverlust des von einem Anleger investierten Kapitals nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

Zudem ist es jederzeit möglich, dass eine leitende Person der am Investitionsvorgang beteiligten Gesellschaften das jeweilige Unternehmen innerhalb der Fondslaufzeit verlässt (Schlüsselpersonenrisiko). Ein solches Ereignis kann ebenfalls zu einer Verringerung der Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung führen und damit auch eine Verringerung der möglichen Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger verursachen sowie zum Verlust des von den Anlegern in den Fonds investierten Kapitals führen. (1, 2)

2.13 Finanzierungsrisiko

Reichen das Eigenkapital und/oder das sonstige Vermögen der jeweiligen Gesellschaft(en) für die geplanten Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte bzw. für das hierzu benötigte Kapital nicht aus und/oder wird das Eigenkapital nicht zum geplanten Zeitpunkt bereitgestellt und/oder ist das sonstige Vermögen nicht zum erforderlichen Zeitpunkt verfügbar, so ist die Aufnahme von Fremdkapital durch die Fondsgesellschaft, die Hongkong-Zweckgesellschaft (A), die betroffene Hongkong-Zweckgesellschaft (B) und/oder die betroffene Objektgesellschaft notwendig. Des Weiteren ist eine Aufnahme von Fremdkapital durch die jeweilige noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (A) und/oder die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) für den Fall möglich, dass die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) nicht genügend Investoren hat, die das für die geplante(n) Investition(en) notwendige Kapital zur Verfügung stellen oder diese ihren Einlageverpflichtungen nicht oder zu spät nachkommen. Auch wenn genügend Eigenkapital rechtzeitig zur Verfügung steht, kann die Aufnahme von Fremdkapital durch die Fonds-

gesellschaft, die Hongkong-Zweckgesellschaft (A), eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) und/oder eine Objektgesellschaft in Betracht gezogen werden, um eine insgesamt höhere Investitionssumme zur Verfügung zu haben und dadurch größere Immobilienprojekte finanzieren zu können.

Durch die Aufnahme von Fremdkapital verursachte Zins- und Tilgungszahlungen können einen negativen Effekt auf die prognostizierten Erträge haben. Kann eine der Objektgesellschaften, der Hongkong-Zweckgesellschaften oder die Fondsgesellschaft als Darlehensnehmerin ihre Darlehensverpflichtungen nicht einhalten, könnte der Darlehensgeber den betreffenden Darlehensvertrag kündigen und unter Umständen auf zur Darlehensbesicherung begebene Sicherheiten zurückgreifen.

Bei zusätzlich eingesetztem Fremdkapital besteht das Risiko, dass die Kosten für die Aufnahme des Kapitals letztlich höher sind als die erzielten Einnahmen. In diesem Fall kann der Darlehensnehmer insolvent werden, wenn er Zins- und Tilgungsleistungen nicht mehr erbringen kann; eine solche Insolvenz kann auch die Insolvenz einer weiteren an der Fondsstruktur beteiligten Gesellschaft oder mehreren von diesen zur Folge haben. Die Insolvenz einer Objektgesellschaft, einer der Hongkong-Zweckgesellschaften oder der Fondsgesellschaft kann zu schwächeren Renditen bis hin zum Totalverlust für die Anleger führen. (1, 2)

Als Sicherheit für Darlehen kommen insbesondere die Rechte an den von der Entwicklung betroffenen Grundstücken sowie die Anteile an den Hongkong-Zweckgesellschaften und den Objektgesellschaften in Betracht, d.h. im Fall der Darlehensaufnahme durch eine der Hongkong-Zweckgesellschaften insbesondere auch die Anteile an der/den jeweils anderen Hongkong-Zweckgesellschaft(en) und/oder die Anteile an der/den Objektgesellschaft(en) und im Fall der Darlehensaufnahme durch die Fondsgesellschaft insbesondere auch die Anteile an den Hongkong-Zweckgesellschaften. Dabei kann es auf Ebene der Objektgesellschaften auch zu einer Überkreuz-Besicherung kommen, d.h., dass die Grundstücke einer Objektgesellschaft auch als Sicherheit für das durch eine andere Objektgesellschaft

aufgenommene Darlehen dienen. Die Verletzung der Zins- und Tilgungsverpflichtungen einer Objektgesellschaft aus ihrem Darlehensvertrag kann dann dazu führen, dass (auch) die Vermögenslage einer anderen Objektgesellschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaften oder der Fondsgesellschaft kann es ebenso zu einer Mehrfach- oder einer Überkreuz-Besicherung kommen, d.h., dass Grundstücke von und Anteile an mehreren Hongkong-Zweckgesellschaften (B) (also z.B. B 1 und B 2) und/oder mehreren Objektgesellschaften gleichzeitig nebeneinander als Sicherheit für ein aufgenommenes Darlehen dienen. Die Verletzung der Zins- und Tilgungsverpflichtungen aus einem Darlehensvertrag kann dann dazu führen, dass die Vermögenslage mehrerer Gesellschaften gleichzeitig beeinträchtigt wird. Hierdurch könnte eine Realisierung des/der jeweils betroffenen Projektentwicklungsvorhaben(s) verzögert oder unmöglich werden. Dies würde zu einer Verringerung der Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger und gegebenenfalls zu einem (teilweisen) Verlust der Einlage der Anleger führen.

Ist die Fremdfinanzierung einer betroffenen Gesellschaft nicht möglich, kann aufgrund der eintretenden Zahlungsunfähigkeit eine Insolvenz der Gesellschaft die Folge sein. Infolgedessen könnte der Anleger seine Einlagen verlieren. (1, 2)

2.14 Fremdwährungsrisiken und Kapitaltransfer

Die Beteiligung der Anleger sowie sämtliche Rückflüsse erfolgen in Euro. Die Beteiligung der Fondsgesellschaft an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) und deren Beteiligung an der jeweils noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (B) sowie deren Beteiligung an der jeweils noch zu gründenden Objektgesellschaft werden ebenfalls in Euro erfolgen. Hingegen wird das Entwicklungsprojekt in Chinas Landeswährung Renminbi abgewickelt. Auch die Veräußerung der fertiggestellten Immobilien erfolgt in chinesischen Renminbi. Der Wert des Entwicklungsprojekts sowie die Ausschüttungen der noch zu gründenden chinesischen Objektgesellschaft(en) und der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft unterliegen damit Wechselkursschwankungen. Diese Wechselkursschwankun-

gen können das von der Fondsgesellschaft erzielbare wirtschaftliche Ergebnis und damit auch die Entnahmen der Anleger negativ beeinflussen. Des Weiteren besteht in China kein vollkommen freier Kapitalverkehr, da der chinesische Renminbi nicht vollkommen frei konvertibel ist. So sind Kapitaltransaktionen, die der vorherigen Genehmigung durch die chinesische Devisenaufsichtsbehörde bedürfen, nicht frei konvertibel. Zudem existieren gesetzliche Beschränkungen für den Währungsumtausch, welche dazu führen können, dass die in Euro geschuldeten Ausschüttungen der chinesischen Objektgesellschaft an die jeweilige Hongkong-Zweckgesellschaft (B) erst verspätet, nur in geringerem Umfang oder gar nicht erfolgen können. Es ist des Weiteren möglich, dass der Kapitalverkehr in China stärker kontrolliert oder die Bedingungen für einen Transfer von Geldbeständen in das Ausland verschärft werden. Auch dies kann eine Verzögerung oder Verringerung der an die Anleger gezahlten Entnahmen zur Folge haben und damit die Rendite negativ beeinflussen. Sollte ein Transfer von Geldbeständen aus China in das Ausland vollständig unmöglich werden, droht dem Anleger auch der Verlust seiner Einlage. (1, 2)

2.15 Risiken aus Aussagen und Angaben Dritter

Dieser Prospekt enthält diverse Angaben und Aussagen Dritter, die auf den subjektiven Einschätzungen und Wertungen dieser Dritten beruhen können. Die Aussagen und Angaben Dritter haben die Prospektverantwortlichen auf ihre Plausibilität geprüft. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Angaben und Aussagen der Dritten als unzutreffend erweisen, da sie beispielsweise entweder inhaltlich nicht richtig sind, weil sie von falschen Grundannahmen ausgehen, objektiv falsche Schlüsse ziehen oder aber falsch wiedergegeben werden. Soweit die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Projektentwicklung oder die Prognoseberechnung auf solchen unrichtigen Angaben Dritter beruht, könnten geringere Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger als prognostiziert erfolgen. Dies würde eine Verschlechterung der Rendite der Anleger zur Folge haben. Sollte sich die geplante Projektentwicklung während der Investitionsphase aufgrund besserer Kenntnis über die Richtigkeit von Aussagen Dritter als undurchführbar erweisen, besteht die Gefahr

des Verlustes der gesamten Einlage des Anlegers. (1, 2)

2.16 Risiken aus der Liquiditätsanlage

Sowohl auf Ebene der noch zu gründenden Objektgesellschaft(en), der Ebene der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaften als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die auf die freie Liquidität kalkulierten Zinsen nicht in der prospektierten Höhe erzielt werden können. Auch können die Liquiditätsanlagen an Wert verlieren. Ein geringerer Zinssatz und ein Wertverlust der Liquiditätsanlagen können sich negativ auf die auszahlbare Liquidität auf Ebene sowohl der jeweiligen Objektgesellschaft, der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft als auch der Fondsgesellschaft und damit auf die Entnahmen bzw. Liquiditätserlöse der Anleger auswirken. (1)

Zudem kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Liquiditätsanlage aufgrund einer Zahlungsunfähigkeit der jeweiligen Schuldner nicht oder teilweise nicht zurückgezahlt werden. Ein solcher Verlust der Liquiditätsanlage würde die Entnahmen bzw. Liquiditätserlöse der Anleger beeinträchtigen und kann daher zu einer Verschlechterung der Rendite führen. (1)

3. Fondsstrukturspezifische Risiken

3.1 Fondslaufzeit, fehlende Transparenz und eingeschränkte Veräußerbarkeit

Obwohl die Auflösung der Fondsgesellschaft prognosegemäß für den 31.03.2014 bzw., im Fall einer Verlängerung der Platzierungsphase um 9 Monate, zum 31.12.2014 vorgesehen ist, ist es nicht ausgeschlossen, dass die vollständige Veräußerung der Entwicklungsprojekte erst später abgeschlossen werden kann. Dies könnte eine Verlängerung der Fondslaufzeit über das prognostizierte Ende hinaus bedeuten, wenn sich hierdurch die Liquidation der Fondsgesellschaft und/oder der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft und/oder der jeweiligen Objektgesellschaft verzögern sollte. Eine Verlängerung der Fondslaufzeit kann negative Auswirkungen auf die Rendite haben und auch den Verlust der Einlage bedeuten. (1, 2)

Durch die längerfristige Bindung der Kapitalbeteiligung besteht für den Anleger zudem das Risiko, dass er

eventuell innerhalb der Fondslaufzeit nicht über ausreichende Liquidität verfügt. Ein solcher Liquiditätsengpass kann unter Umständen nicht durch eine Kündigung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeglichen werden, da ein Kündigungsrecht mit sofortiger Rückzahlung bzw. Auszahlung von Geldern während der Laufzeit der Fondsgesellschaft im Gesellschaftsvertrag frühestens zum 31.12.2016 bei Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten vorgesehen ist. Sofern der Anleger aber zu einem früheren Zeitpunkt Liquidität benötigt, muss er sich diese dann gegebenenfalls auf andere Weise (z.B. Bankdarlehen) verschaffen. (3)

Machen viele Anleger von ihrem nach dem Gesellschaftsvertrag gewährten Kündigungsrecht Gebrauch, besteht zudem das Risiko, dass der Fondsgesellschaft nicht genügend Mittel zur Begleichung der Abfindung zur Verfügung stehen oder hierdurch ihr Vermögen entgegen der Planung gemindert wird. Die Fondsgesellschaft kann in diesem Fall die Auszahlung der Abfindung um maximal ein Jahr verschieben. Für kündigende Anleger besteht somit das Risiko, dass sie ihre Abfindung nicht rechtzeitig oder vollständig erhalten und, sofern sie aber vor der Abfindungszahlung Liquidität benötigen, sich diese gegebenenfalls auf andere Weise (z.B. Bankdarlehen) verschaffen müssen (3).

Für alle Anleger besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft zahlungsunfähig und damit insolvent wird, wenn zu viele Anleger gleichzeitig innerhalb eines kurzen Zeitraums kündigen. In diesem Fall verringert sich die zu erwartende Rendite bis hin zu einem Totalverlust des von dem Anleger in den Fonds investierten Kapitals. (1, 2)

Zudem besteht lediglich ein eingeschränkter Markt zum Handel von Beteiligungen an geschlossenen Fonds. Der sogenannte Zweitmarkt ist derzeit noch nicht voll entwickelt. Eine Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist zwar im Grundsatz zum Jahresende möglich, da der Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit zur Übertragung der Beteiligung insoweit einräumt. Für die Übertragung ist allerdings die Zustimmung der Komplementärin notwendig. Zusätzlich könnte der Verkauf der Beteiligung aufgrund des nicht voll entwickelten Zweitmarkts nur erschwert möglich oder mit

erheblichen Wertabschlägen verbunden sein. Das gilt entsprechend für die Übertragung der Treugeberposition im Falle der mittelbaren Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft über einen Treuhänder, wobei die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch den Treugeber-Kommanditisten nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag möglich ist. (1, 2)

3.2 Rückabwicklung der Beteiligung

Sollte durch die Zeichnung von Kommanditkapital der Fondsgesellschaft (durch Aufnahme neuer Kommanditisten oder durch Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin aufgrund des Beitritts neuer Treugeber) und die Übernahme von Geschäftsanteilen an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) durch andere Investoren als die Fondsgesellschaft nicht bis zum 31.03.2011 oder – im Falle der Verlängerung der Platzierungsfrist – bis zum 31.12.2011 ein Betrag von zusammen mindestens EUR 8 Mio. eingeworben bzw. aufgebracht worden sein, kann die Komplementärin in ihrem freien Ermessen die Nichtdurchführung und damit die Auflösung der Fondsgesellschaft beschließen. Es besteht keine Platzierungsgarantie und keine Gewährleistung für die Rückzahlung oder Verzinsung der von dem Anleger geleisteten Einlagen und des Agios. Sollten auf Ebene der Fondsgesellschaft in der Konzeptions- und Platzierungsphase bereits Kosten entstanden sein besteht das Risiko, dass der Anleger seine Einlage und das Agio nur mit Einschränkungen oder gar nicht zurückerstattet erhält. Zudem kann das in der Fondsgesellschaft angelegte Kapital, soweit es eingezahlt wurde, bis zu seiner Rückzahlung vom Anleger nicht anderweitig angelegt werden und erwirtschaftet in diesem Zeitraum daher für den Anleger keine Erträge. (1, 2)

3.3 Ausschluss aus der Gesellschaft

Sollte ein Anleger seine Einlage gegenüber der Gesellschaft oder dem Treuhänder ganz oder teilweise nicht oder nicht fristgerecht leisten, kann er aus der Gesellschaft bzw. von seiner treuhänderischen Beteiligung ausgeschlossen werden. Der Anleger erhält in diesem Fall seine Einlage, soweit er sie bereits geleistet hat, erstattet. Eine Erstattung des Agios erfolgt nicht. Zu-

dem kann die Fondsgesellschaft die Zahlung der durch die Ausschließung entstandenen Kosten und einen pauschalierten Schadensersatz von 25 % der gezeichneten Kommandit- bzw. Treuhandeinlage verlangen. Die Einlage des Anlegers kann alternativ auch auf den bereits erbrachten Teil herabgestuft werden. In diesem Fall kann die Fondsgesellschaft einen pauschalierten Schadensersatz von 25 % des Reduzierungsbetrages verlangen. (2, 3)

Unter bestimmten im Gesellschaftsvertrag geregelten Voraussetzungen scheidet der Anleger automatisch aus der Fondsgesellschaft aus oder kann aufgrund eines von ihm zu vertretenden Grundes gekündigt werden. In diesem Fall besteht für den Anleger das Risiko, dass das an den Anleger auszuzahlende Abfindungsguthaben hinter dem Verkehrswert der Beteiligung und auch hinter der gezahlten Einlage zurückbleibt. Dies kann zu einer Verringerung der durch den Anleger erzielbaren Rendite führen. (1, 2)

3.4 Risiken aus dem Fernabsatz, Widerruf der Beitrittserklärung

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass Anleger bei Fernabsatzverträgen zum Schutz vor einer unüberlegten Investitionsentscheidung mit bestimmten Verbraucherinformationen ausgestattet werden müssen. Darüber hinaus erhält der Anleger ein zweiwöchiges Widerrufsrecht ab Vertragsabschluss. Ein Fernabsatzvertrag i.S.d. § 312b BGB liegt vor, wenn die Zeichnung ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z.B. Brief, Telefon, Telefax, E-Mail, Internet) abgeschlossen wird.

Wird eine Beitrittserklärung aufgrund des beim Abschluss von Fernabsatzverträgen oder Haustürgeschäften (i.S.d. § 312 BGB) bestehenden Widerrufsrechts oder aufgrund eines sonstigen nach § 355 BGB bestehenden gesetzlichen Widerrufsrechts wirksam widerrufen, so ist dem jeweiligen Anleger die evtl. bereits geleistete Einlage sowie das Agio zurückzuzahlen. Soweit die gezeichnete Einlage von der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht

zu leisten sind, so wird die Fondsgesellschaft gezwungen sein, Anteile an der künftigen Hongkong-Zweckgesellschaft (A) kurzfristig wieder zu veräußern, eine Ausschüttung der künftigen Hongkong-Zweckgesellschaft (A) herbeizuführen oder Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht, ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen, was zur Verringerung der Rendite bis hin zum Totalverlust des von dem Anleger in den Fonds investierten Kapitals führen kann. (1,2)

3.5 Haftung der Anleger und zusätzliche Kosten

Das Risiko der Inanspruchnahme von Gesellschaftern durch Gläubiger der Fondsgesellschaft besteht in dem Falle, dass seine Kommanditeinlage durch Nichteinzahlung oder Wiederauszahlung (Entnahmen) unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. In diesem Fall lebt die Außenhaftung wieder bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (10 % der Kommanditeinlage ohne Agio) auf. Dasselbe gilt für einen Anleger, der aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, für die bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens begründeten Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, wenn diese ihm gegenüber innerhalb von 5 Jahren geltend gemacht werden. (1, 2)

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe empfangener Auszahlungen in Betracht, wenn die Auszahlungen erfolgten, obwohl die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft dies nicht zugelassen hätte (1, 2).

Anleger, die sich als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, haften nicht unmittelbar gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft. Allerdings muss der Treugeber die Treuhänderin von einer Haftung aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, die sie für den Treugeber hält, freistellen. Wirtschaftlich betrachtet ist daher der Treugeber dem Direkt-Kommanditisten bezüglich der Haftung gleichgestellt. (1, 2)

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sind die Gesellschafter im Innenverhältnis zur Fondsgesellschaft nicht zur Leistung von Nachschuss (im Sinne von zusätzlichen Einlageverpflichtungen) verpflichtet. Jedoch ist der Anleger in bestimmten, im Gesellschafts-

vertrag der Fondsgesellschaft und im Treuhandvertrag geregelten Fällen zur Übernahme bzw. zum Ausgleich zusätzlicher Kosten, Gebühren bzw. Vergütungen, Aufwendungen und/oder sonstiger finanzieller Nachteile verpflichtet (siehe dazu Kapitel I Abschnitt 6.2 sowie in Kapitel N die §§ 3 (4), (6) und (8), 10 (1), 13 (8), 16 (4) bis (6), 17 (5), 19 (6) und 20 (2) und (3) des Gesellschaftsvertrags sowie § 8 (1) und § 9 (3) des Treuhandvertrags). Soweit von dem Anleger solche zusätzlichen Kosten, Gebühren bzw. Vergütungen, Aufwendungen und/oder finanziellen Nachteile zu tragen sind, kann das seine Rendite entsprechend vermindern und im Falle eines Verlustes des gesamten vom Anleger in den Fonds investierten Kapitals aufgrund sonstiger Umstände zu einem zusätzlichen Verlust des Anlegers führen. (1, 2, 3)

3.6 Steuerliche Risiken

3.6.1 Vorbemerkung

Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Konsequenzen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt gültigen Steuergesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und Gerichtsentscheidungen ergibt.

Es besteht jedoch keine Sicherheit, dass während der Dauer der Beteiligung des Anlegers die Rechtsgrundlagen, Verwaltungsanweisungen und die Rechtsprechung ohne Änderung Bestand haben werden. Künftige Gesetzesänderungen können gegebenenfalls rückwirkend in Kraft treten. Dies gilt im Hinblick auf die steuerliche Behandlung der noch zu gründenden Objektgesellschaft, der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaften (A) und (B) sowie der Fondsgesellschaft und des Anlegers. Änderungen der Steuergesetzgebungen in Deutschland, Hongkong und China können nachteilige Besteuerungsfolgen für die Investoren nach sich ziehen.

Die Anleger sollten im Falle einer Fremdfinanzierung und/ oder zur Feststellung der steuerlichen Risiken im Hinblick auf Ihre persönlichen Lebensumstände (Wohnsitz, gewöhnlicher Aufenthalt, etc.) steuerlichen Rat einholen, da sich durch eine Fremdfinanzierung oder

bestimmte Lebensumstände die steuerlichen Risiken ändern und/ oder kumulieren können.

3.6.2 China

Die Reduktion des chinesischen Quellensteuersatzes auf Dividendenzahlungen von der Objektgesellschaft an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) nach dem DBA Hongkong/China auf 5 % ist aus Sicht des chinesischen Steuerrechts an die Einhaltung bestimmter Mindestsubstanzanforderungen durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) in Hongkong geknüpft. Sollten die chinesischen Steuerbehörden der Auffassung sein, dass die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) in Hongkong nicht über ausreichend Substanz verfügt, besteht das Risiko, dass statt des reduzierten Quellensteuersatzes der Regel-Quellensteuersatz in Höhe von 10 % Anwendung findet. Dadurch würde sich die Gesamtsteuerbelastung erhöhen und die Rendite der Anleger entsprechend sinken. (1)

Die Einstufung der von der Objektgesellschaft errichteten Wohneinheiten als „begünstigt“ im Rahmen der chinesischen Wertzuwachssteuer auf den Wertzuwachs von Grundstücken ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, die die Wohneinheiten erfüllen müssen. Es besteht die Gefahr, dass die Wohneinheiten von den lokalen Steuerbehörden nicht als „begünstigt“ angesehen werden und der Wertzuwachs nach Abzug der abziehbaren Kosten mit einem Steuersatz zwischen 30 und 60 % besteuert wird. Dadurch würde sich die Gesamtsteuerbelastung erhöhen und die Rendite der Anleger entsprechend sinken. (1)

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass durch weitere Projektsteuern die Gesamtsteuerbelastung weiter erhöht und die Rendite der Anleger weiter sinkt. (1)

3.6.3 Deutschland

Sollte die Finanzverwaltung entgegen der Ansicht der Initiatorin die Auffassung vertreten, dass die Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 7 GewStG auf die Dividendeneinkünfte aus den Hongkong-Zweckgesellschaften nicht anwendbar ist, würden die Dividendeneinkünfte auf Ebene der Fondsgesellschaft in vollem Umfang der Gewerbesteuer unterliegen. Auch unter Berücksichtigung der Anrechnung von Gewerbesteuer auf Ebene des An-

legers nach § 35 EStG kann sich dadurch die Gesamtsteuerbelastung erhöhen und die Rendite der Anleger entsprechend sinken. Die Anrechnung der Gewerbesteuer nach § 35 EStG ist auf die Höhe der tatsächlich angefallenen Einkommensteuerschuld begrenzt. Soweit ein Anleger andere negative Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, besteht daher ein zusätzliches Risiko, dass eine Anrechnung der Gewerbesteuer nach § 35 EStG nur begrenzt oder gar nicht erfolgen kann. (1, 3)

Ferner besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Initiatorin die Fondsgesellschaft als ein Verlustzuweisungsmodell im Sinne des § 15b EStG einstuft. Als Folge daraus könnten die im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft eventuell entstehenden Verluste nach § 15b Abs. 1 S. 1 EStG lediglich die Einkünfte mindern, die der jeweilige Anleger in den Folgejahren aus seiner Fondsbeteiligung erzielt. Daraus können sich für den einzelnen Anleger nachteilige Effekte ergeben. (1, 3)

Neben dem Risiko, dass die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Initiatorin die Fondsgesellschaft als ein Verlustzuweisungsmodell im Sinne des § 15b EStG einstuft, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer anhaltenden Verlustsituation der Fondsgesellschaft die Tätigkeit der Fondsgesellschaft entgegen der Auffassung der Initiatorin aufgrund einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht nicht als originär gewerblich einstuft und entsprechend bei den Anlegern steuerlich nicht relevante Einkünfte aus Liebhaberei unterstellt. Als Folge daraus wären die im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft eventuell entstehenden Verluste bei den Anlegern steuerlich nicht berücksichtigungsfähig. (1, 3)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung den Gewinn aus der Aufgabe oder Veräußerung von Anteilen an der Fondsgesellschaft nicht als begünstigten Gewinn im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Abs. 3 S. 1 EStG behandelt. In diesem Falle würde sich die Besteuerung eines eventuellen Aufgabe- oder Veräußerungsgewinns erhöhen und sich hierdurch die Rendite für den Anleger vermindern. (1)

Sollte die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der Initiatorin von einer Anwendbarkeit des Investmentsteuergesetzes (InvStG) im Hinblick auf die (mittelbare) Beteiligung des Fonds an der bzw. den Hongkong-Zweckgesellschaft(en) bzw. an der oder den Objektgesellschaft(en) ausgehen, besteht das Risiko, dass die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) bzw. die Objektgesellschaft(en) den in § 5 InvStG festgelegten Bekanntmachungspflichten nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Derzeit ist nicht vorgesehen, dass die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) bzw. die Objektgesellschaft(en) diesen Bekanntmachungspflichten nachkommen. Unterlässt eine Hongkong-Zweckgesellschaft bzw. eine Objektgesellschaft die geforderten Bekanntmachungen vollständig oder teilweise oder erfolgen diese verspätet, sind beim Anleger die Ausschüttungen in voller Höhe zu versteuern. Diese Besteuerungskonsequenzen bestünden unabhängig davon, ob tatsächlich Ausschüttungen erfolgen oder nicht. (1, 3)

Soweit die Hongkong-Zweckgesellschaften eine Objektgesellschaft in Zukunft zusätzlich zur Eigenkapitalfinanzierung über ein Gesellschafterdarlehen finanzieren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung diese Zinseinkünfte als passive Einkünfte qualifiziert und die Hongkong-Zweckgesellschaften hinsichtlich dieser Einkünfte als Zwischengesellschaften im Sinne der §§ 7 ff. AStG ansieht. Als Folge daraus können die Anleger einer Hinzurechnungsbesteuerung unterliegen, wonach die betreffenden Einkünfte der ausländischen Zwischengesellschaft bei den inländischen Anlegern unabhängig von einer Ausschüttung als Zwischeneinkünfte der Besteuerung unterworfen werden. Das Teileinkünfteverfahren findet auf die Besteuerung dieser Zwischeneinkünfte keine Anwendung. Dies kann insgesamt zu einer steuerlichen Mehrbelastung der Anleger führen. (1, 3)

Sollte die Finanzverwaltung im Fall einer Vererbung oder Verschenkung eines Anteils an der Fondsgesellschaft in der Veranlagung zur Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer davon ausgehen, dass sich das Vermögen der Fondsgesellschaft zu mehr als 50 % aus Verwaltungsvermögen zusammensetzt, können die Vergünstigungen für Betriebsvermögen nicht in Anspruch genommen werden. Dies kann zu einer höheren Belas-

tung mit Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer führen. (3, 4)

Es besteht ferner das Risiko, dass die bei einer Erbschaftsteuer- oder Schenkungsteuerveranlagung gewährten Vergünstigungen für Betriebsvermögen rückwirkend ganz oder teilweise entfallen, da die für die Inanspruchnahme dieser Vergünstigungen bestehenden Behaltensfristen aufgrund der beschränkten Laufzeit der Fondsgesellschaft gegebenenfalls nicht eingehalten werden können. Dies kann eine nachträgliche Erhöhung der Erbschaftsteuer oder Schenkungsteuer und damit eine Nachforderung der Finanzverwaltung gegen den Erben, den Beschenkten oder den Schenker zur Folge haben. (3, 4)

Abschließend sollte der Anleger bei Zeichnung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft beachten, dass gegebenenfalls infolge der jährlichen Einreichung der persönlichen Steuererklärungen weitere Kosten für steuerliche Berater entstehen können. (3)

3.7 Anteilsfinanzierung

Bei einer Fremdfinanzierung haftet der Anleger gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut persönlich und unbegrenzt mit seinem gesamten Vermögen. (3)

Den Kapitaldienst für Zins und Tilgung muss ein Anleger unabhängig von Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen durch die Fondsgesellschaft und auch im Falle des Totalverlusts der Beteiligung leisten. Bei einer Verringerung, dem gänzlichen Wegfall der prognostizierten Auszahlungen oder dem Totalverlust der Kapitaleinlage des Anlegers muss dieser daher weiteres eigenes Vermögen für den Kapitaldienst aufwenden. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen. (3)

Die Wirtschaftlichkeit der Fondsbeteiligung würde sich verschlechtern, wenn die für die Anteilsfinanzierung geschuldeten Zinszahlungen die erwirtschafteten Gewinne aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft übersteigen. Sollte sich durch die Anteilsfinanzierung eine „Überentnahme“ im Sinne des § 4 Abs. 4a EStG ergeben, kann der Anleger/Gesellschafter seine Darlehenszinsen anteilig nicht als Sonderbetriebsausgabe bei dem Ergebnis der Gesellschaft steuerlich min-

dernd geltend machen. Zudem können grundsätzlich die Regelungen des § 4h EStG über die sogenannte Zinsschranke dazu führen, dass Zinsaufwendungen zunächst nicht ausgeglichen werden können. (1)

Aus den genannten Gründen rät die Anbieterin von der Fremdfinanzierung einer Beteiligung ab; sie bietet auch keine entsprechende Anteilsfinanzierung an.

3.8 Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip

Es gilt für alle Abstimmungen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft ein teils qualifiziertes Majoritätsprinzip der anwesenden Stimmen. Es besteht somit das Risiko, dass Beschlüsse von Mitgesellschaftern evtl. gegen den Willen eines Gesellschafters bzw. ohne Zustimmung der Mehrheit von Gesellschaftern gefasst werden. (4)

Ein Gesellschaftsbeschluss kann auch in Abwesenheit von ordnungsgemäß geladenen Gesellschaftern erfolgen, eine Mindestanzahl von anwesenden Gesellschaftern (Quorum) besteht für die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft nicht. Insofern besteht das Risiko, dass Beschlüsse von Mitgesellschaftern in Abwesenheit eines Gesellschafters gegen seinen Willen bzw. ohne seine Zustimmung gefasst werden. (4)

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass ein neu beitretender Gesellschafter (Anleger) die Gesellschaft majorisieren kann, wenn er die Mehrheit der Stimmen zeichnet oder ein Anleger gegenüber den übrigen anwesenden Stimmen bei einer Gesellschafterversammlung die Mehrheit hat. (4)

3.9 Risiko fehlender Liquidität

Sollte die in der Fondsgesellschaft gebildete Liquiditätsrücklage, z.B. aufgrund einer länger als erwarteten Fondslaufzeit, nicht genügen, um die laufenden Fondskosten zu begleichen, so wird die Fondsgesellschaft gezwungen sein, Anteile an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) kurzfristig wieder zu veräußern, eine Ausschüttung der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) herbeizuführen oder

Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht, so wird sie, soweit möglich, die Auszahlungen an die Anleger reduzieren; daneben ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen. (1, 2)

3.10 Ausscheiden der Komplementärin

Die Komplementärin übt ihre Funktion als Komplementärin nicht nur in der Fondsgesellschaft, sondern auch in anderen Fondsgesellschaften aus. Im Falle einer Insolvenz einer anderen Fondsgesellschaft und der dadurch oder anders hervortretenden Insolvenz der Komplementärin oder eines Ausscheidens der Komplementärin aus einem anderen Grund muss, um die Fortsetzung der Gesellschaft zu ermöglichen, ein neuer Komplementär in die Fondsgesellschaft aufgenommen werden. Ein solcher Komplementär könnte nur gegen Gewährung einer höheren als der prognostizierten Vergütung bereit sein, die Stellung des Komplementärs einzunehmen. Dies kann zu einer Verringerung der Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger führen und damit die Rendite negativ beeinflussen. Wird ein neuer Komplementär nicht gefunden, kann die Fondsgesellschaft liquidiert werden. Eine vorzeitige Liquidation kann die Rendite negativ beeinflussen. Zudem besteht die Gefahr, dass der Anleger ein Auseinandersetzungs Guthaben erzielt, welches unter der von ihm geleisteten Einlage liegt. (1, 2)

3.11 Fehlende Regulierung

Die Fondsgesellschaft ist in Deutschland nicht reguliert. Daher besteht für diese keine besondere öffentliche Aufsicht oder Kontrolle zum Schutz der Anleger, wie dies z.B. für in der Bundesrepublik Deutschland beaufsichtigte Investmentvermögen der Fall ist. Daher besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft Maßnahmen ergreifen oder Handlungen vornehmen kann, die bei einem regulierten und einer Aufsicht unterstehendem Vermögen nicht möglich wären. Daher kann das Vermögen der Fondsgesellschaft einem höheren Risiko ausgesetzt sein, als dies bei einem regulierten Investmentvermögen der Fall wäre. Eine Realisierung dieser Risiken kann zu einer Minderung der Entnahmen bzw. Liquidationserlöse der Anleger und im schlimmsten Fall zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen und damit zu einem Totalverlust des vom Anleger in den Fonds investierten Kapitals. (1, 2)

Auch kann – insbesondere vor dem Hintergrund der gegenwärtigen bzw. einer möglichen zukünftigen Finanz- und Wirtschaftskrise – nicht ausgeschlossen werden, dass Aufsichtsbehörden von einer Regulierungspflicht ausgehen oder eine solche während der Laufzeit der Beteiligung eingeführt wird. Dann besteht das Risiko, dass die geplante Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft eingeschränkt oder vollständig verboten wird. Dies könnte eine vorzeitige Liquidation der Fondsgesellschaft nötig machen, was erheblichen negativen Einfluss auf die vom Anleger erzielbare Rendite haben kann. Im schlimmsten Fall droht dem Anleger hierbei der teilweise oder vollständige Verlust seines in den Fonds investierten Kapitals. (1, 2)

Die Einführung der Regulierung von Managern alternativer Investment Fonds, wie sie derzeit durch den Europäischen Gesetzgeber geplant ist (sog. AIFM-Richtlinie) und deren Umsetzung in nationales deutsches Recht kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft verstärkten Pflichten (z.B. Reporting, Informationspflichten) gegenüber dem Fondsmanager unterworfen wird. Dies kann zu höheren als den kalkulierten Kosten führen und die Rendite des Anlegers verringern. (1)

4. Maximales Risiko

Sämtliche vorstehend beschriebenen Risiken und negativen Einflüsse können sowohl einzeln als auch kumuliert auftreten. Das maximale Risiko eines Anlegers besteht neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage (nebst Agio und aufgewandten Erwerbsnebenkosten) in der Gefährdung seines weiteren Vermögens durch eine eventuelle Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, durch eine Haftungsinanspruchnahme als Direktkommanditist oder Treugeber und durch die Realisierung der beschriebenen steuerlichen Risiken. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen.

Weitere wesentliche über die in diesem Kapitel dargestellten Risiken hinausgehende Risiken bestehen nach Kenntnis der Anbieterin nicht.



**ANBIETER UND
PRODUKTPARTNER**

D

1. Die Euro Sino Invest Gruppe

Die Anfänge der Euro Sino Invest Gruppe^[2] gehen auf das Jahr 2007 zurück, als Thomas von Tucher während einer Reise nach China die Möglichkeiten des Immobilienmarktes in China erkannte. Auf dieser Reise war eigentlich geplant, die bestehenden Projekte der zur Familie gehörenden MuP Ingenieurgesellschaft Holding GmbH & Co. KG nebst Tochtergesellschaften, www.mup-group.com, (M&P Group) zu besuchen sowie das weitere strategische Vorgehen der Gesellschaft in China zu erörtern. Auf Basis der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der M&P Group und der Erfahrungen im chinesischen Ingenieurmarkt sowie der exzellenten Kontakte zu den chinesischen Behörden ist dabei die Idee gereift, gemeinsam mit weiteren institutionellen Partnern in den boomenden chinesischen Immobilienmarkt zu investieren.

In der Folge wurde im Jahr 2007 die Euro Sino Invest AG in der Schweiz gegründet. Sie hatte die Aufgabe, gemeinsam mit der ebenfalls neu gegründeten Tochtergesellschaft Euro Sino Invest Co. Ltd. in Peking, den chinesischen Immobilienmarkt systematisch nach Investitionsmöglichkeiten für institutionelle Anleger zu untersuchen. In den darauffolgenden Monaten entschieden sich weitere institutionelle Investoren und befreundete Family Offices, gemeinsam mit der Euro Sino Invest Gruppe in China zu investieren.

Um auch privaten Anlegern die Möglichkeit zu geben, die Potenziale des chinesischen Marktes auszuschöpfen, wurde im Jahr 2009 gemeinsam mit der ZBI Zentral Boden Immobilien AG die deutsche Euro Sino Invest GmbH gegründet. Diese ermöglicht es privaten Anlegern, über geschlossene Immobilienfonds Seite an Seite mit institutionellen Partnern zu investieren. Sie ist das erste auf China spezialisierte Emissionshaus, das einen Fonds im deutschen Kapitalmarkt platziert hat.

Noch im selben Jahr wurde der erste Fonds „ESI China 1“ aufgelegt, der im August 2010 geschlossen wurde und in ein Immobilienentwicklungsprojekt in einer chinesischen Stadt zweiten Ranges investieren soll. Investoren sind neben den deutschen Anlegern unter anderem die Familie Thomas von Tucher.

Ausgehend von den guten Erfahrungen mit ESI China 1 hat die Euro Sino Invest Gruppe sich entschlossen, diese Produktlinie weiter auszubauen und mit dem Nachfolgefonds ESI China 2 die große Nachfrage in Deutschland zu befriedigen.

Erklärtes Ziel von ESI ist es, zusammen mit ihren Kunden eine langfristige Erfolgsgeschichte zu schreiben.

2. Philosophie und Kompetenz

2.1 Investitionsphilosophie

„Success is when opportunity meets preparation“ – dieser Leitsatz hat vor allem in Zeiten im Fluss befindlicher Märkte seine Richtigkeit.

Da der Immobilienmarkt seit Jahren wächst und sich folgerichtig immer mehr Einflussfaktoren ändern und anpassen, wird in diesem Markt nur derjenige erfolgreich sein, der gut vorbereitet ist und der auf sich bietende Gelegenheiten reagieren kann.

Dass der chinesische Immobilienmarkt in den letzten Jahren eine Vielzahl solcher Änderungen und somit auch Gelegenheiten bot, verdeutlicht der Bauboom, den man in diesem Zeitraum in Chinas wichtigen Metropolen allorts beobachten konnte.

Während sich diese Metropolen nunmehr zu baulich weit entwickelten sogenannten First-Tier-Großstädten entwickelt haben, ist gleichfalls das Ende dieser Entwicklung noch nicht erreicht, da sich die bauliche Entwicklung nun auf jene Städte richtet, die – weil international nicht so bekannt – anfänglich nicht so stark im Fokus der chinesischen Regierung und der Projektentwicklungsgesellschaften lagen (sogenannte Städte des zweiten und dritten Ranges).

Mit dem fondsgegenständlichen Beteiligungsangebot an Immobilienprojektentwicklungen stellt die Anbieterin/Initiatorin Immobilienprojekte in attraktiven Städten des zweiten und dritten Ranges in Aussicht.

Nachdem die chinesische Staatsregierung die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in China durch diverse staatliche Maßnahmen verbessert hat, bietet

[2] Die Gesellschaften der Euro Sino Invest Gruppe sind im einzelnen in Kapitel J dargestellt.

sich nun die Gelegenheit zur ertragsbringenden Investition in chinesische Immobilien.

Dem Anleger soll so die Möglichkeit gegeben werden, von der guten Vorbereitung der Anbieterin/Initiatorin zu profitieren, damit zu seinen Gunsten „Vorbereitung und Gelegenheit“ zum prognostizierten Erfolg zusammenwirken können.

2.2 Kompetenz im Bereich Immobilien und Finanzen

Die Tucher Invest 2 GmbH, die voraussichtlich in Tucher & Smith GmbH umfirmiert wird, ist Gesellschafterin der Initiatorin ESI Euro Sino Invest GmbH, Erlangen, und Aktionärin der Euro Sino Invest AG, Schweiz. Der Hauptgesellschafter und der Geschäftsführer der Tucher Invest 2 GmbH, Herr Thomas von Tucher, arbeitet seit mehr als 40 Jahren im Finanz- und Immobiliensektor. Seit 1974 hatte er leitende Positionen in großen deutschen Banken inne, die sich unter anderem mit Staatskredit- und Immobilienfinanzierungsgeschäften befassten. Besonders zu erwähnen sind die 20 Jahre, in denen Herr von Tucher Mitglied des Vorstandes der Deutschen Hypothekenbank war. Die langjährige Erfahrung sowie seine Erfolge haben Herrn von Tucher zu einem international anerkannten Experten gemacht.

Auf Grund ihrer Erfahrungen legt die Familie um Thomas von Tucher hohen Wert auf eine besonders weitgehende Projekttiefe. Dies bedeutet, dass ein Investment-Management-Team sowie ein Projektentwicklungsteam in China vor Ort in den letzten drei Jahren aufgebaut wurden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter dem Abschnitt 2.3.

2.3 Kompetenz im chinesischen Immobilienmarkt

Florian Schmied

Einer der Geschäftsführer der geschäftsführenden Komplementärin der Fondsgesellschaft, Herr Florian Schmied, lebt und arbeitet seit knapp 6 Jahren in China. In seinen ersten Jahren in China gründete und leitete er erfolgreich die chinesische Gesellschaft der M&P Group, die Ingenieurleistungen in den Bereichen Umwelt, Bau sowie Infrastruktur anbietet. In 2007 wurde er zusätzlich Geschäftsführer der ESI AG. Die ESI

AG mit ihrer Tochtergesellschaft in Peking berät ihre Gesellschafter sowie weitere Investoren bei der Umsetzung von Projektentwicklungen in China. Während seiner Zeit in China hat Herr Schmied verschiedenste Beratungs- und Ingenieur-Projekte für die M&P Group umgesetzt. Seit 2008 ist er Vizeleiter der Construction Group der European Chamber of Commerce (EUCC) in Peking.

Das ESI Investment-Management-Team

Das ESI Investment-Management-Team besteht aus hochqualifizierten Mitarbeitern in der Volksrepublik China. Insgesamt besteht das Team aus den drei Abteilungen Recherche, Finanzen und Akquisition.

Folgende Hauptaufgaben werden hierbei übernommen:

- **Projektrecherche und Due Diligence:**
 - ▶ Ziel ist es, exzellente Investitionsmöglichkeiten zu lokalisieren und einer Due Diligence zu unterziehen.
 - ▶ Das Rechercheteam reist hierfür in die Städte des zweiten und dritten Ranges um sich vor Ort einen Eindruck über die Stadt zu verschaffen. Anschließend wird das Projekt aus rechtlicher sowie wirtschaftlicher Sicht genauestens überprüft, um sicherzustellen, dass das Projekt den strikten Investitionskriterien der ESI genügen.
- **Investitionsvorbereitung:**
 - ▶ Nach Festlegung des Projekts kümmert sich das Team darum, dass alle nötigen Genehmigungen für die Investition vorliegen. Hierbei werden zum Teil mithilfe von externen Partnern alle rechtlichen sowie administrativen Richtlinien in Hongkong und China geprüft und umgesetzt.
- **Kontrolle der Mittelverwendung:**
 - ▶ Das Team wird aus den Projektgesellschaften heraus über alle relevanten Kennzahlen informiert. Somit kann der Investment Manager sicherstellen, dass die Ziele der Projekte eingehalten werden.

Das ESI Projektentwicklungsteam

Das Projektentwicklungsteam der ESI besteht aus den Abteilungen Design, Materialieneinkauf, Projektmanagement, Marketing und Vertrieb. Das Projektentwicklungsteam ist am Hauptsitz Peking sowie auf den Baustellen immer vor Ort, um die Interessen der Gesellschafter zu schützen.

- Ziel des Teams ist die „Value Creation“ bzw. das aktive Management der einzelnen Beteiligungen, um die Renditeerwartungen der Investoren zu erfüllen oder zu übertreffen.
- Das Team steuert proaktiv jedes einzelne Projekt sowohl aus dem Office in Peking als auch vor Ort, um die erfolgreiche Umsetzung des Projektes sicherzustellen.
- ESI wird bei jedem Projekt feste Angestellte auf der Baustelle haben. Diese Mitarbeiter werden sicherstellen, dass die Geldflüsse den abgeschlossenen Verträgen entsprechen. Des Weiteren wird aktiv in die Bauüberwachung eingegriffen. Hiermit wird

sichergestellt, dass die Projekte den vorgestellten Qualitätsanforderungen entsprechen und somit die Gewinne durch die Verkäufe maximiert werden. Da ESI auf Sicherheit bedacht ist, wird dieses vor Ort wie auch nochmals in Peking überprüft.

- Eine Win-win-Situation wird durch eine etwaige Zusammenarbeit des Teams mit den lokalen Partnern ermöglicht.

Da chinesische Entwickler nicht mehr allein auf Kapital angewiesen sind, sondern verstanden haben, dass Wissen und Qualität Wettbewerbsvorteile bringen, sind sie an den Erfahrungen und dem Know-how der ESI interessiert. Auf diese Weise kann auch eine langfristige profitable Partnerschaft entstehen.

Die Aufgaben des Teams sind in nachfolgender Grafik dargestellt. Besonders hervorzuheben ist hierbei die enorm hohe Attraktivität, die die Euro Sino Invest gegenüber potenziellen Joint-Venture-Partnern im Markt hat.





Das ESI-Büro befindet sich im schwarzen Gebäude (3. v. r.) im Herzen des Central Business Districts (CBD) von Peking

2.4 Kompetenz in der Fondsverwaltung

Mit der ZBI Zentral Boden Immobilien AG aus Erlangen bzw. deren Tochterunternehmen, der ZBI Fondsverwaltungs GmbH, wird der vorliegende Fonds von einem erfolgreichen und erfahrenen deutschen Fondsverwalter administrativ betreut.

Die ZBI Fondsverwaltungs GmbH verwaltet seit vielen Jahren die ZBI Professional Fonds für Privatanleger am deutschen Markt. Die von ihr betreuten Fonds erzielen dabei einen eindrucksvollen Track Record.

Das Team der ZBI Fondsverwaltungs GmbH konnte in den vergangenen Jahren umfangreiche Erfahrungen in der Betreuung sowie Verwaltung mittlerer bis großer Publikumsfonds mit mehreren Tausend Gesellschaftern sammeln und wird die hierdurch erworbene Kompetenz auch im vorliegenden Beteiligungsangebot einsetzen können.

3. Erfolgsbilanzen

3.1 Hauptgesellschafter der Tucher Invest 2 GmbH

Thomas von Tucher wurde am 28. Mai 1947 geboren. Nach einer Banklehre bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG in München und dem Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaft als Diplom-Betriebswirt in München hatte Herr von Tucher von 1974 bis 1989 leitende Positionen in der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG inne.

Von Oktober 1989 bis zu seinem Ruhestand Ende 2007 war Herr von Tucher Mitglied des Vorstandes der Deutschen Hypothekenbank (Aktien-Gesellschaft), einer Hypothekenbank, die sich insbesondere im nationalen und internationalen Staatskredit- und Immobilienfinanzierungsgeschäft betätigt.

Herr von Tucher hat in den letzten Jahrzehnten bei einer Vielzahl von Unternehmen Beirats- und Aufsichtsrats Tätigkeiten ausgeübt; hervorzuheben ist seit nunmehr 30 Jahren die Führung der Familiengesellschaften sowie der Tucher Stiftung.

Des Weiteren sind Herr von Tucher, seine Frau und Herr Florian Schmied Inhaber der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH sowie diverser Beteiligungen im Immobiliensektor.

3.2 Geschäftsführung der ZBI Fondsvwaltungs GmbH

Dr. Bernd Ital begann seine Tätigkeit für die ZBI AG 2009 und leitet seit 2010 als Vorstand die Bereiche Finanzen und Controlling, Fondskonzeption und Liquiditätssteuerung. In seinen Aufgabenbereich fallen auch die Ressorts Recht, Human Resources und IT.

Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität zu Köln leitete Dr. Ital von 1990 bis 1994 zunächst das Büro eines Bundestagsabgeordneten. Dort war er als wissenschaftlicher Referent für die Bereiche Finanz- und Wirtschaftspolitik tätig. Nach der Promotion 1995 wechselte er in die chemische Industrie zur Hüls AG nach Marl und übernahm dort 1997 die Leitung der Controlling-Abteilung für das Geschäftsfeld Logistik. Im Jahr 2001 wechselte Dr. Ital als Bereichsleiter Planung und Controlling Logistik & IT zur Quelle AG nach Fürth. 2005 verkaufte er die von ihm von 2003 bis 2005 geführte Großgut- und Stücklogistik von Quelle und Neckermann inkl. der dazugehörigen Immobilien in einem Asset Deal an die Deutsche Post AG. Danach übernahm Dr. Ital innerhalb der Quelle die Verantwortung für das Versandhandelsgeschäft im Bereich Technik und Multimedia. Von 2007 bis 2008 war er kaufmännischer Geschäftsführer mit Schwerpunkt Business Development in einem Joint Venture der KarstadtQuelle AG.

Mark Münzing geboren 1958 in Stuttgart, Jurist und Immobilienökonom (ebs.), ist Mitglied des Vorstandes der ZBI AG und zuständig für Einkauf, Finanzierung und Development.

Nach einem Studium in Berlin und Freiburg i. Br. und einer Anwaltstätigkeit in Südbaden trat er 1990 in die Daimler-Benz AG ein. Dort koordinierte er bis 1992 die Arbeit der Projektgruppe Potsdamer Platz. Zwischen 1993 und 2007 baute er den Immobilienbereich des Daimler-Konzerns mit auf, wobei zunächst die Realisierung des Daimler-Benz-Projekts „Potsdamer Platz“ (EUR 2 Mrd. Investitionsvolumen) im Vordergrund

stand. Dort übernahm er verschiedene verantwortliche Positionen, unter anderem die Leitung der Bereiche Stab, Recht, Nachtragsabwehr und Öffentlichkeitsarbeit. Im Jahr 2000 wurde er Mitglied der Geschäftsleitung der DaimlerCrysler Immobilien (DCI). Ab 2002 leitete er das Asset Management der DCI. 2007 wechselte er als Einkaufsvorstand zur Viscon/Wontra-Gruppe in Berlin, die in Kooperation mit angelsächsischen Investoren größere Portfolien im Wohnungsbereich strukturiert und einkauft.

Mitte 2009 begann er in der ZBI AG als Generalbevollmächtigter für Einkauf und Finanzierung und übernahm ab Jahresbeginn 2010 das betreffende Vorstandsressort. Er lehrt Corporate Real Estate Law an der Universität Münster.

3.3 Qualitätspartner während der Bauphase

Die Qualitätspartner während der Bauphase gehören zur Familie von Thomas von Tucher. Sie sind ein Garant für Qualität, was in der langjährigen Bestehensgeschichte immer wieder bewiesen wurde. Die Euro Sino Invest kann für ihre Projektumsetzungen in den deutschen Niederlassungen wie auch in Peking auf dieses Know-how zurückgreifen. Die Mitarbeiter sind hoch qualifiziert und können tief greifende Auslandserfahrung insbesondere in China vorweisen.

Nachfolgend finden Sie eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Partner:

M&P Group

Die MuP Ingenieurgesellschaft Holding GmbH & Co. KG nebst Tochtergesellschaften (www.mup-group.com) ist eines der führenden deutschen Ingenieurunternehmen in den Bereichen Umwelt, Bau und Infrastruktur.

Die M&P Group ist 1983 in Hannover gegründet worden und bietet seit über 25 Jahren Dienstleistungen im Bereich Umwelt und Bau an. Mit 8 Niederlassungen in Deutschland und weiteren Gesellschaften im Ausland mit über 200 Mitarbeitern ist die M&P Group ein wichtiger Partner der Industrie, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie aller Ebenen der öffentlichen Hand.

Mit der Bündelung von Kompetenzen aus einem weiten Spektrum an Fachbereichen führt die M&P Group Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen verschiedener Komplexität und Größenordnung sicher durch. In den Bereichen Umwelt, Bau oder Infrastruktur reagiert das hoch qualifizierte interdisziplinäre Team flexibel, zielbewusst und mit viel Engagement auf die Herausforderungen der heutigen Zeit.

Dabei steht – gemäß der Unternehmensphilosophie – die Erarbeitung ressourcenschonender und nachhaltiger Lösungen für Problemstellungen im Vordergrund, damit auch zukünftige Generationen noch frei über unsere Umwelt verfügen können. Mit den Erfahrungen leistet die M&P Group einen wesentlichen ingenieurtechnischen, wissenschaftlich fundierten und ökonomisch orientierten Beitrag zur Wertschöpfung der Ziele und Ergebnisse unter Berücksichtigung entsprechender ökologischer Anforderungen.

T&P

Tucher Beratende Ingenieure Projektmanagement GmbH & Co. KG (T&P) ist der Partner für alle Aufgaben rund um das Bauen, Erhalten und Bewerten von Immobilien. Erfahrene Mitarbeiter aus der Bauindustrie und aus Ingenieurbüros haben ihr gesamtes Know-how im Bau- und Projektmanagement in T&P gebündelt.

Bauherren verbinden mit dem Unternehmen T&P fundiertes Fachwissen, moderne Technologien, innovative Lösungen und hervorragende Dienstleistungen, optimierte Problemlösungen sowie Sicherheit in Bezug auf Termin, Kosten und Qualität.

In der Kernkompetenz Hochbau bieten T&P Bauherren eine fachgerechte und kompetente Unterstützung. Der Schlüssel zum Erfolg der Projekte ist ein professionell betriebenes Projektmanagement. T&P unterstützt und begleitet Bauherren in allen Phasen eines Projektes, von den ersten Schritten der Planung über die Genehmigung, in der Ausführung und während der Betriebsphase. Sowohl die Mitwirkung bei der Auswahl der



Ein chinesischer Arbeiter auf einer Baustelle

Beteiligten, die Organisation des Vertrags-, Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagements als auch die Erstellung von Entscheidungsvorlagen und Lösungsvorschlägen bei Abweichungen helfen den Bauherren bei der erfolgreichen Abwicklung der Projekte.

M&P China

Die M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd. (M&P China) ist die chinesische Tochtergesellschaft der M&P Group, welche Ende 2005 gegründet wurde. Zusammen mit der M&P Group bietet das Unternehmen kundenspezifische Dienstleistungen und effiziente Problemlösungen im Bereich Beratungs-, Projektmanagement- und Ingenieurleistungen verschiedener Komplexität und Größenordnung in den Bereichen Umwelt, Bau oder Infrastruktur an. Die Mitarbeiter der M&P China verfügen über umfangreiche Projekterfahrung und können zusätzlich vom Fachwissen sowie der langjährigen Erfahrung der deutschen M&P Group profitieren.



**DIE RAHMENBEDINGUNGEN
DER BETEILIGUNG IN CHINA**

E

1. China – das aufstrebende Land des 21. Jahrhunderts



China ist der kulturelle Raum einer uralten Zivilisation und mit über 9,6 Mio. Quadratkilometern der flächengrößte Staat in Ostasien. Es ist ein Reich der Geschichte und Traditionen, dessen Entwicklung jedoch deutlich auf eine moderne Zukunft abzielt.

Gerade noch Entwicklungsland, schon erblüht China zu einem schnell wachsenden Schwellenland, das ein attraktives Investitionsumfeld mit einer in den letzten Jahrzehnten boomenden Wirtschaft vereint.

Es finden Veränderungen in allen Bereichen des gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Lebens statt, die China auf der Weltbühne nicht nur mächtiger erscheinen lassen, sondern auch vielfältige Möglichkeiten bieten, in dieses Land zu investieren.

Je weiter die Globalisierung voranschreitet, umso mehr zeigt sich hier in einer Mischung von Stabilität, Infrastruktur, Preisniveau und Produktionsvolumen ein Markt der Zukunft. Das macht den chinesischen Markt so attraktiv.

Bevölkerung ^[a]	Registrierte Bevölkerung	Wachstum
		1,33 Mrd. (Juli 2010)
Städte	Anzahl aller chinesischen Städte	Großstädte des 1., 2. und 3. Ranges (1st, 2nd & 3rd Tier-Städte)
	655	87

Bevölkerung und Städte in China

^[a] Das Welt-Fakten-Buch (The World Factbook): <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/ch.html#People>

1.1 Chinas Wirtschaft

Lange Zeit war China von der Außenwelt sowohl politisch als auch wirtschaftlich abgeschottet. Erst nach 1978 war die Möglichkeit einer Reform- und Öffnungspolitik wieder gegeben. Die wirtschaftliche Entwicklung vollzog sich nach dem Ende der Planwirtschaft auf einem unvergleichlichen und außerordentlichen Niveau, was China zu der am schnellsten wachsenden Nation im letzten Vierteljahrhundert werden ließ. Gegenwärtig besitzt China die größten Devisenreserven der Welt und ist die weltweit zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA. Das Jahr 2007 war das fünfte Jahr in Folge, bei dem das BIP um mindestens 10 % gewachsen ist.^[2] Im Jahr 2009 wurde ein Zuwachs des BIP von 9,1 % erreicht.^[3]

In erster Linie ist China dabei zu einer Exportmacht aufgestiegen. Doch obwohl die Exporte die Importe immer noch um ein Vielfaches übertreffen, sind auch die Importe beachtlich, und sie erhöhen sich zusehends.

Chinas Pro-Kopf-Einkommen hat sich in den letzten drei Dekaden mit einer durchschnittlichen Jahresrate von mehr als 8 % gesteigert und dadurch die Armut erheblich reduziert. Das nominale Pro-Kopf-Einkommen liegt bei USD 3.620 p.a., wobei es bezogen auf die Kaufkraftparität bei USD 6.710 p.a. liegen würde. Dies entspricht im weltweiten Vergleich Platz 120 von 213 Ländern (2009).^[4] China hat es aufgrund seiner Entwicklung somit geschafft, innerhalb von 2 Jahrzehnten seiner Bevölkerung ein achtbares Einkommen zu ermöglichen.

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass es hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung und der Teilhabe am Aufschwung in China gewisse Disparitäten gibt. Während die Süd- und die Ostküste wirtschaftlich und industriell sehr fortschrittlich sind, sind zentrale Gebiete sowie der Westen noch immer wirtschaftlich unterentwickelt. Die Erschließung dieser Regionen wird aber durch Investitionen der Regierung vorangetrieben.

Die Steuereinnahmen im Jahr 2009 betrugen RMB 5,95 Billionen; dies ist eine Steigerung von 9,8 % im Vergleich zum Vorjahr.^[5]

Jahr	Bruttoinlandsprodukt (USD, Billion)	Bruttoinlandsprodukt pro Kopf (USD)	Inflationsindex (2000 = 100) (average consumer prices)
1990	390,278	341,352	49,877
1995	727,946	601,007	91,465
2000	1.198,478	945,597	100,000
2005	2.235,929	1.710,001	106,971
2006	2.657,847	2.021,976	108,540
2007	3.382,436	2.559,950	113,714
2008	4.519,944	3.403,521	120,423
2009	4.908,982	3.677,857	119,598
2010	5.364,869	3.999,414	123,331

Trend des chinesischen BIP in Hinblick auf den Inflationsindex von 1990 bis 2010.^[6]

[2] <http://www.globattenders.com/economy-china.htm>

[3] Offizielle Regierungs-Webseite: http://www.gov.cn/english/2009-01/22/content_1212467.htm

[4] <http://siteresources.worldbank.org/DATASTATISTICS/Resources/GNIPC.pdf>

[5] http://www.stats.gov.cn/tjgb/ndtjgb/qgndtjgb/t20100225_402622945.htm

[6] <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2010/01/weodata/weoselgr.aspx>

Wirtschaftliche Daten von China (Weltvergleich)

Statistik	
BIP (nominal) (2009)	USD 4.909 Bio. (Platz 3)
BIP (Kaufkraftparität) (2009)	USD 8.748 Bio. (Platz 3)
Pro-Kopf-Einkommen (nominal) (2009)	USD 3.620 (Platz 124)
Pro-Kopf-Einkommen (Kaufkraftparität) (2009)	USD 6.710 (Platz 120)
Wachstumsrate BIP (2009)	9,1 % (offizielle Daten)
BIP nach Sektoren (2009) (Hinweis: Industrie umfasst Bau –5,5 %)	Landwirtschaft (Primär) (10,6 %) Industrie (Sekundär) (46,8 %) Dienstleistung (Tertiär) (42,6 %)
Wachstum der Inlandsnachfrage (2002–2006 av)	9,3 %
Inflationsrate (2009)	–0,7 %
Haushaltseinkommen oder Verbrauch nach prozentualem Anteil (2008) (nur für städtische Haushalte)	Niedrigste 10 %:3,5 % , Höchste: 10 %:15 %
Bevölkerung unter der Armutsgrenze (2007)	2,8 %
Gini-Index (2007)	41,5 (Platz 54)
Arbeitskräfte (2009)	813,5 Mio. (Platz 1)
Wachstumsrate der Industrieproduktion (2009)	9,5 % (Platz 5)
Bruttoanlageinvestitionen (2009)	45,2 % des BIP (Platz 3)
Ausländische Direktinvestitionen (2006)	3,1 % des BIP
Bestand an ausländischen Direktinvestitionen – im Inland (2009)	USD 456,3 Mrd. (Platz 10)
Bestand an ausländischen Direktinvestitionen – im Ausland (2009)	USD 191,8 Mrd. (Platz 18)
Marktwert von öffentlich gehandelten Aktien (2009)	USD 5.011 Bio. (Platz 4)
Öffentliche Finanzen	
Auslandsschuld (2009)	USD 347,1 Mrd. (Platz 22)
Verschuldung des öffentlichen Haushalts (2009)	16,9 % des BIP
Devisen- und Goldreserve (2009)	USD 2.422 Bio. (Platz 1)
Einnahmen (2009)	USD 1.002 Mrd.
Ausgaben (2009)	USD 1.111 Mrd. Inklusive Investitionsausgaben
Haushaltsbilanz (2010)	–2,8 % des BIP (Defizit) ^[b]

1.2 Chinas Wachstumsmarkt und die Folgen der Industrialisierung

China ist das bevölkerungsreichste Land der Erde. Die 1,3 Mrd. Inländer – etwa viereinhalbmal so viel Einwohner wie die der USA – stellen ein riesiges Potenzial für Nutzen und Nachfrage hinsichtlich unterschiedlichster Immobilien dar. Aufgrund der bevorstehenden Urbanisierung in den nächsten 15 Jahren, steht der Immobilienmarkt vor einer großen Herausforderung. Ein nicht gesättigter Immobilienmarkt trifft dabei auf finanziell zuverlässige Käufer.

Die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt hält zudem mit über 2 Billionen USD die größten Devisenreserven der Welt und hat damit auch enormen politischen und wirtschaftlichen Einfluss auf die USA.

Die eigene Wirtschaft wurde lange ausschließlich durch die Exporte gestützt. Mittlerweile ist die Binnenwirtschaft, die zudem die größte der Welt ist, die eigentliche Wirtschaftslokomotive der Volksrepublik. Der Erfolg lässt sich am Bruttoinlandsprodukt ablesen, das ein durchschnittliches Wachstum im letzten Vierteljahrhundert um 10 % pro Jahr verzeichnete. Aufgrund der chinesischen Investitionen im afrikanischen Kontinent und im eigenen Land, hat sich China große Rohstoff- und Energiereserven gesichert, die das Wachstum unter anderem im Bausektor sicherstellen sollen.

[b] http://www.n24.de/news/newstitem_5902069.html

Fakten auf einen Blick

- Mit 1,3 Mrd. Menschen bevölkerungsreichstes Land der Erde
- Zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt
- China hält mit USD 2 Billionen die größten Devisenreserven
- Weltweit größte Binnenwirtschaft
- Durchschnittliches Wachstum des BIP um 10 % p.a. in den letzten 25 Jahren
- Sicherung hoher Rohstoff- und Energiereserven

Im Zuge der rasanten Industrialisierung, die einzigartig in der Geschichte der Menschheit ist, ziehen die Menschen in einem Urbanisierungsprozess in die Städte, und es entsteht eine kaufkräftige Mittelschicht.

2008, 30 Jahre nach Einführung der revolutionären Reform- und Öffnungspolitik, hatte sich der Anteil der Stadtbevölkerung bereits von 20 auf 45 % mehr als verdoppelt.

Bis 2015 soll die Urbanisierungsrate auf fast 50 % gestiegen sein. Dementsprechend dürften dann etwa 650 Mio. bis 700 Mio. Chinesen in den Städten wohnen.

Die steigende Verstädterung ist aber auch ein Indiz dafür, dass den Städten nicht nur Wohnraum zuwächst, sondern auch Kaufkraft. Eine zunehmend wachsende einkommensstarke und anspruchsvolle Mittelschicht erwartet ein entsprechendes Angebot nicht nur an optimal ausgestatteten Wohnraum, sondern auch an Waren und Dienstleistungen bis hin zu Luxusartikeln. Mehrstöckige Shopping Center mit hoher Sortimentsbreite und -tiefe gehören längst zum Erscheinungsbild jeder größeren Stadt. Diese Tendenz wird sich fortsetzen. Schon heute kann sich das Einzelhandelsangebot in einer (noch) zweitrangigen Stadt (2nd tier) wie im nordostchinesischen Shenyang durchaus mit Auslagen in westeuropäischen oder nordamerikanischen Kapitalen messen.

1.2.1 Urbanisierung und Metropolisierung

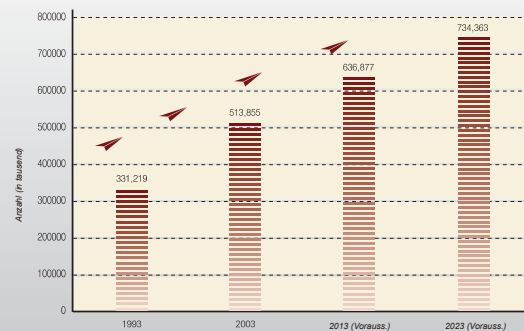
Ein Umzug vom Land in die Stadt war in China aufgrund der politischen Situation lange Zeit nicht möglich.

Heute befindet sich die Urbanisierung mit ca. 40 % noch in der Frühphase, wächst aber rapide an und wird im Jahre 2015 eine Rate von ca. 50 % erreichen. Um die Verstädterung auf ein durchschnittliches Niveau zu bringen, müssten künftig etwa 300 Mio. Menschen in die Stadt umsiedeln. Insbesondere die lokalen Regierungen fördern diesen gewaltigen Prozess der Binnenwanderung aktiv.

Bis 2030 werden voraussichtlich 1 Mrd. Konsumenten in chinesischen Städten leben. Die chinesischen sowie internationalen Unternehmen sind sich der enormen Größe und des Potenzials dieses Marktes überaus bewusst.

Die Wohnungsnachfrage dürfte auf lange Sicht gesehen aufgrund des starken Zuzugs in die Städte noch weiter steigen. Der Markt wird zusätzlich durch den Zustrom von jährlich etwa 10 Mio. Wanderarbeitern in die chinesischen Städte unterstützt.

Entwicklung der Stadtbevölkerung Chinas inkl. Prognose für 2012 und 2023



Chinas Urbanisierung ist ein primär lokales Phänomen. Die Bürgermeister der Städte sind die mächtigsten treibenden Kräfte und Gestalter des Prozesses. Vom jetzigen Zeitpunkt bis 2025 werden Chinas örtliche Regierungen voraussichtlich 5 Mrd. Quadratmeter Straßen pflastern und bis zu 170 neue Nahverkehrssysteme (doppelt so viele wie in Europa heute) errichten. Außerdem werden Städte, laut einer Studie von McKinsey, 40 Mrd. Quadratmeter Bruttogeschossfläche in 5 Mio. Gebäuden verbauen. Das zunehmende Wachstum allein in Chinas urbanem Konsum in dem Zeitintervall zwischen 2008 und 2025 wird gleichbedeutend sein mit

der Erschaffung eines neuen Marktes in der Größe von Deutschland in 2007.

Fakten auf einen Blick

- Bis 2025 werden 300 Mio. Menschen in die Städte ziehen, mehr als die Gesamtbevölkerung der USA.
- Die Nachfrage nach Wohnungen wird damit enorm steigen.
- Bereits 122 Städte haben mehr als 1 Mio. Einwohner.

1.2.2 Bildung und Entwicklung der Mittelschicht

China stellt Investoren nicht nur eine große Anzahl an günstigen Arbeitskräften, sondern auch an Talenten bereit. Das Land zeichnet sich insbesondere durch seine über 1.900 Universitäten sowie durch ein gutes Studienangebot aus. Seit dem Ende der 1990er Jahre hat sich die Zahl der Studienanfänger etwa verfünffacht, wobei im Jahr 2009 insgesamt 5,3 Mio. Studierende erfolgreich ihr Studium absolviert haben.

Chinas Mittelschicht wächst rasant an und bietet Konsumgütern aller Art einen immer größer werdenden Absatzmarkt. Die aufkommende Kaufkraft stellt eine große Chance sowohl für Konsumgüterhersteller als auch für Dienstleister jeglicher Art dar.

McKinsey hat fünf urbane chinesische Einkommenssegmente identifiziert.

Das Top-Segment bzw. die „Oberschicht“ gliedert sich in das „Global Affluent“, die über ein Jahreseinkommen von mehr als USD 26.300 verfügt, sowie die „Mass Affluent“, deren jährliches Einkommen zwischen USD 13.150 und USD 26.300 liegt. Die Mittelschicht besteht aus der „oberen Mittelschicht“ mit einem Einkommensniveau zwischen USD 5.260 und USD 13.150 sowie der „unteren Mittelschicht“.

Bereits heute gehören etwa 250 Mio. 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

halben Milliarde Menschen entspricht. Die Entwicklung wird hierbei schrittweise erfolgen, wobei sich zuerst die „untere Mittelschicht“ weiter ausbilden wird, bis sie im Jahre 2011 circa 44 % der urbanen Bevölkerung ausmacht. Diese entwickelt sich dann teilweise zur „oberen Mittelschicht“ (siehe Abbildung: Anteile der urbanen Bevölkerung nach Einkommensklassen in %; McKinsey). Die städtischen Ausgaben für Wohnungen und öffentliche Einrichtungen sollen sich jährlich um 11,8 % in dem Zeitraum von 2004 bis 2025 erhöhen.^[7] Und auch die Ausgaben für Güter des Privatgebrauchs sowie für Bildung, Freizeit etc. sollen steigen.

Diese Daten belegen laut McKinsey, dass die neue Mittelschicht Chinas mehr denn je auf einen westlichen Wohlstand zusteuert, den sie auch dementsprechend ausleben will. Ein ausgeprägtes Qualitätsbewusstsein sowie steigende Ansprüche erhöhen die Bereitschaft, höhere Preise zu zahlen. Die Übernahme eines westlichen Lebensstils ist gefragt. Der Erwerb einer eigenen Wohnung und eines Autos gehört für einen Chinesen zum Lebensmittelpunkt. Mit zunehmender privater Prosperität wird die dann bereits vorhandene Wohnung durch ein größeres, qualitativ besseres und dem Status entsprechendes Domizil ersetzt.

Fakten auf einen Blick

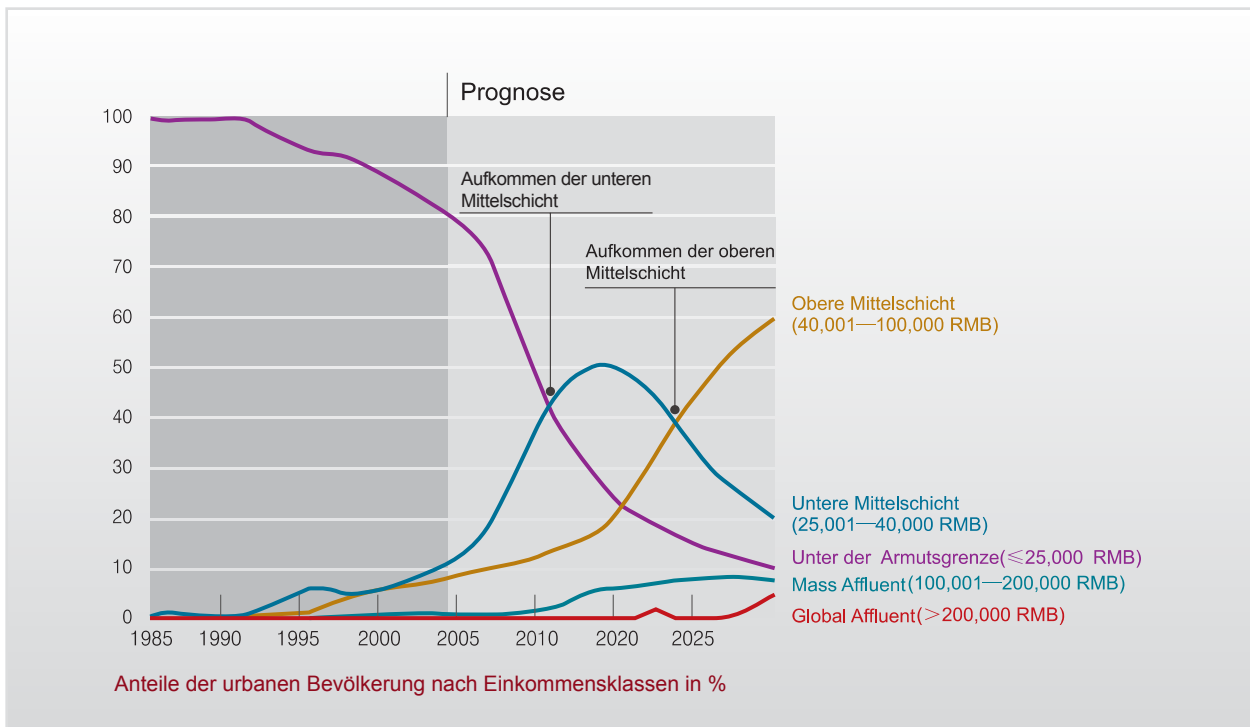
- Bereits heute gehören etwa 250 Mio. Einwohner Chinas der Mittelschicht an.
- Bis zum Jahre 2025 wird sich diese Zahl voraussichtlich um 100 % erhöhen, was einem Wert von 40 % der Gesamtbevölkerung entspricht – ca. eine halbe Milliarde.

2. Chinas Städte des ersten, zweiten und dritten Ranges

Mit über 600 Städten ist es für China zwingend notwendig, durch einen Makroökonomischen Plan eine wirtschaftlich ausbalancierte Entwicklung zu schaffen. Die chinesische Regierung geht dabei mit der Strategie vor, Schlüsselstädte bzw. Regionen zu fördern, um im Anschluss stufenweise die umliegenden Gebiete wirtschaftlich und infrastrukturell zu erschließen. Zurzeit gibt es drei Kerngebiete, aus denen eine Industrialisie-

[7] „McKinsey Quarterly“, veröffentlicht durch McKinsey & Company

E DIE RAHMENBEDINGUNGEN DER BETEILIGUNG IN CHINA



ung hervorgeht und die miteinander interagieren. Die Gebiete befinden sich im Nordosten, im Zentrum und im Süden Chinas. Die westliche Region um Chongqing hat sich als viertes Wirtschaftsgebiet entwickelt.

Im Folgenden werden die drei Kernregionen und die westliche Region vorgestellt:

Bohai Rim Area (im Nordosten Chinas):

Diese Region besteht hauptsächlich aus den Provinzen Liaoning, Hebei und Shandong. Die wichtigsten Städte dieser Region sind Peking, Tianjin, Tangshan, Shenyang, Dalian, Taiyuan, Jinan, Qingdao und Shijiazhuang. Des Weiteren profitieren die alten Industriestädte Shenyang, Harbin und Changchun von der Verjüngungs- und Modernisierungspolitik.

Yangtze Triangel Region (liegt im zentralen China und an Küstengebieten):

Diese Region umfasst die Provinzen Jiangsu und Zhejiang. Die bedeutendsten Städte sind Shanghai, Wuxi, Ningbo, Hangzhou, Nanjing, Nantong, Suzhou etc.

Zhujiang Triangel Region (in der südlichen Region):

Besteht aus den Provinzen Guangdong und Guanxi. Die führenden Städte sind hier Hongkong, Macao,

Guangzhou, Shenzhen; Zhuhai, Foshan, Jiangmen, Zhongshan, Dongguan, Huizhou, Zhaoqing etc.

Die westliche Region:

Die wichtigsten Städte sind Chongqing, Chengdu und Xian. Es ist geplant, die westliche Region mit ihrer Industrie intensiv zu fördern, aber noch stehen die staatlichen Genehmigungen aus. Dennoch genießt die Region mehr und mehr Aufmerksamkeit von der Regierung und könnte eine der Schlüsselpositionen in der Förderung des zwölften 5-Jahres-Plans Chinas werden. (Der wichtigste makroökonomische Plan für die Entwicklung Chinas zwischen den Jahren 2011 und 2015.)

2.1 Offizielle Klassifikation von chinesischen Städten

Im folgenden werden zwei offizielle Klassifikation vorgestellt, nach denen China seine Städte unterteilt:

- Hinsichtlich der Bevölkerung:
Chinesische Städte werden klassifiziert nach Megastädten (urbane Population ist größer als 1 Mio. Menschen), Großstädten (urbane Population ist größer als 500.000 Menschen), mittleren Städten (urbane Population liegt zwischen 200.000 und 500.000 Men-



Chinesischer Stahl für den Bau von Wohngebäuden

schen) und kleinen Städten (urbane Population ist kleiner als 200.000 Menschen).

Aufgrund der hohen Urbanisierung gibt es in China bereits 122 Städte, die eine Bevölkerung von über 1 Mio. Menschen aufweisen.

- Hinsichtlich der Verwaltungsebene:
In Bezug zur Verwaltungsebene werden chinesische Städte in 4 direkt regierte Städte, 15 Vize-Provinzstädte, über 200 Städte auf Präfekturerebene und 300 Städte auf Landkreisebene eingeteilt.

Direkt regierte Städte sind: Peking, Shanghai, Tianjin, Chongqing.

Vize-Provinzstädte: Diese werden von der Provinz regiert, aber auf einer vize-provinziellen Ebene. Die Bürgermeister dieser Städte sind auf der gleichen Ebene wie die Vize-Gouverneure der Provinz. Diese Städte sind Shenyang, Changchun, Harbin, Nanjing, Hangzhou, Jinan, Wuhan, Guangzhou, Chengdu, Xian, Dalian, Qingdao, Ningbo, Xiamen, Shenzhen.

Die kursiv gedruckten Städte haben Stadtverwaltungen mit unabhängigem Planungsstatus (also ökonomische Unabhängigkeit). Das heißt, sie werden durch die Pro-

vinz auf Verwaltungsebene und durch die Zentralregierung auf Finanzebene geleitet.

2.2 „Rang“-Definition der Städte

Es gibt keine offizielle Standardklassifizierung für den Rang einer Stadt, da es verschiedene Bewertungskriterien in verschiedenen Sektoren gibt – besonders für den Einzelhandels- und Immobiliensektor. Deshalb wurden die Klassifikationen für den Immobiliensektor von der Euro Sino Invest anhand von Schlüsselfaktoren vorgenommen. Diese sind unter anderem:

- die Gesamtbevölkerung,
- die jeweilige Stadtbevölkerung,
- das Bruttoinlandsprodukt (BIP),
- das Pro-Kopf-Einkommen,
- das verfügbare Einkommen sowie
- die Durchschnitts- und Höchstpreise für Immobilien.

Städte ersten Ranges

Städte ersten Ranges sind Chinas Top-Städte in Bezug auf die Industrialisierung und Infrastruktur: Dies sind Peking, Shanghai, Guangzhou, Shenzhen.

E DIE RAHMENBEDINGUNGEN DER BETEILIGUNG IN CHINA

Städte zweiten Ranges

Städte zweiten Ranges sind wichtige Städte Chinas, die durch ein starkes Wachstum ihrer Industrie und Infrastruktur charakterisiert sind.

- Die Gesamtbevölkerung ist größer als 5 Mio. Menschen (Ausnahme: Zhuhai, Hefei, Taiyuan, Wuxi).
- Das BIP pro Kopf erreicht ca. 25.000 RMB (Ausnahme: Chengdu, Chongqing.).
- Das durchschnittlich verfügbare Einkommen pro Jahr erreicht ca. 14.000 RMB.
- Der durchschnittliche Immobilienpreis beläuft sich auf mehr als 5.000 RMB pro qm Bruttogeschoßfläche.

Zu den insgesamt 29 von ESI zugeordneten Städten zweiten Ranges gehören zum Beispiel Shenyang, Tangshan, Shijiazhuang, Chengdu, Qingdao, Xi'an, Changchun, Harbin, Jinan etc.

Ausnahmen: Chongqing wird auch als zweitrangige Stadt betrachtet, obwohl das BIP noch nicht den Standardwert erreicht hat. Zhuhai, Xiamen, Hefei, Taiyuan und Wuxi haben zwar eine geringere Bevölkerung, aber eine sehr starke Wirtschaft, weshalb auch sie als Städte zweiten Ranges klassifiziert wurden.

Städte dritten Ranges

Städte dritten Ranges sind führende regionale Zentren, die durch ein großes Wachstumspotenzial der Industrie und Infrastruktur charakterisiert sind.

- Gesamtbevölkerung ist größer als 1 Mio. Menschen (Ausnahme: Wujing, Zhangjiagang, Kunshan).
- Das BIP pro Kopf ist größer als 13.000 RMB.
- Das durchschnittlich verfügbare Einkommen ist größer als 10.000 RMB pro Jahr.
- Der durchschnittliche Immobilienpreis beläuft sich auf mehr als 3.500 RMB pro qm Bruttogeschoßfläche.

Zu den insgesamt 54 Städten die ESI dem 2. Rang zuordnet, gehören zum Beispiel: Langfang, Anshan, Lianyungang, Chengde, Jilin, Handan, Mianyang, Boading etc.

Ausnahmen sind: Wujiang, Zhangjiagang und Kunshan, die eine geringere Bevölkerung, aber eine starke Wirtschaft haben und die somit auch als Städte dritten Ranges klassifiziert werden können.



Ansicht einer Baustelle in Tangshan

3. Der chinesische Immobilienmarkt

Der chinesische Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren einen enormen Boom verzeichnet. Etliche chinesische Großstädte haben innerhalb des letzten Jahrzehnts eine Stadtentwicklung in einer unvergleichlichen Geschwindigkeit durchlebt. Ganze Stadtviertel sind nicht mehr wiederzuerkennen oder entstehen neu.

Die Immobilieninvestitionen konzentrierten sich anfangs noch auf die sehr weit entwickelten chinesischen Großstädte, insbesondere Peking und Shanghai. In den letzten Jahren haben sich die Investoren zunehmend auf die aufstrebenden chinesischen Großstädte wie Shenyang, Chengdu, Chongqing, Tianjin, Nanjing, Dalian und Qingdao konzentriert. Die Nachfrage in diesen Städten ist beträchtlich.^[8]

3.1 Regulationen der chinesischen Regierung

Der chinesische Immobilienmarkt war in der Vergangenheit für Investoren sehr interessant, da er hohe Renditen und Gewinne versprach. Ausländische Investoren konnten einen Zugang zum boomenden Markt jedoch nicht einfach realisieren. Geeignete Projekte waren schwer zu finden und staatliche Vorschriften beschränkten Immobilienvorhaben.

Der chinesische Immobilienmarkt wird auch weiterhin vor Überhitzung, Spekulation und Blasen von der Regierung geschützt. Eine neue Auflage besagt, dass Investoren einen höheren Eigenkapitalanteil aufweisen müssen, um eine relativ ausgeglichene Kapitalstruktur zur Umsetzung von Immobilienentwicklungen zu schaffen. Projektentwickler sind gezwungen, mit weniger Bankdarlehen für die Entwicklung auszukommen. Weitere wichtige Vorschriften für ausländische Investoren stellen folgende gesetzliche Regelungen dar:

Circular 171^[9]

Ausländische Immobilieninvestoren können grundsätzlich nur über eine in China bestehende Objektgesellschaft („Real Estate FIE“) in chinesische Immobilien investieren.

Circular 50^[10]

Circular 50 macht das Genehmigungsverfahren komplexer. Es legt fest, dass die lokale Behörde des Handelsministeriums im Rahmen des Genehmigungsprozesses für alle neu zu gründenden Real Estate FIE auch eine Akte beim Handelsministerium auf Staatsebene anlegen muss. Ohne diese Eintragung wird die FIE nicht in der Lage sein, ein lokales chinesisches Bankkonto zu eröffnen und ihre Geschäftstätigkeit aufzunehmen. Diese Regelung wurde durch einen neuen Erlass des Handelsministeriums vom 13.06.2008 (Circular 23) gelockert. Nach Circular 23 soll eine Akte nicht beim Handelsministerium auf Staatsebene, sondern beim Handelsministerium auf Provinzebene angelegt werden.

Circular 130^[11]

Circular 130 beinhaltet weitere Beschränkungen für die Finanzierung von Immobilienprojekten. Es besagt, dass es der lokalen Abteilung des Ministeriums für Devisenverwaltung (SAFE) verboten ist, eine Auslandsschuld zu registrieren oder eine Devisenverrechnung für irgendeine Auslandsschuld einer Real Estate FIE vorzunehmen, falls diese Real Estate FIE nach dem 01.06.2007 gegründet wurde oder nach diesem Stichtag ihr Stammkapital erhöht hat.

3.2 Das Landeigentumsrecht in China

Die Verfassung sieht in China zwei Formen von Eigentumsrechten an Grund und Boden vor. Zum einen gibt es das sozialistische öffentliche Eigentum, wonach das Eigentum dem gesamten Volk gehört, und zum anderen existiert das kollektive Eigentum der Bauern.

Die Grundform des sozialistischen öffentlichen Eigentums ist das Staatseigentum. Das Land befindet sich in Staatseigentum mit Ausnahme des Eigentums der Kollektive.

Nach einer Landreform ist es nun natürlichen und juristischen Personen möglich, das Land aufgrund eines Nutzungsrechts (vergleichbar einem Erbbaurecht) über einen langfristigen Zeitraum (bis maximal 70 Jahre) zu

[8] Ernst & Young, „Report of Investment in Chinese Real Estate“

[9] The Opinions Governing the Market Access and Administration of Foreign Investment in Chinese Real Estate Market“, veröffentlicht durch 6 Behörden des chinesischen Staatsrats am 11. Juli 2006

[10] „Circular Governing Further Strengthening and Regulating Approvals and Supervision of Direct Foreign Investment in Real Estate Sector“, herausgegeben von dem chinesischen Handelsministerium und der Bundesbehörde für Devisen (State Administration of Foreign Exchange – SAFE) am 23. Mai 2007

[11] „Circular of the General Affairs Department of SAFE on the Distribution of the List of the First Group of Foreign Invested Real Estate Projects which has filed with the MOFCOM“, herausgegeben von der Bundesbehörde für Devisen (State Administration of Foreign Exchange – SAFE) am 10. Juli 2007



Die dritte Ringstraße in Peking

nutzen sowie Eigentum an darauf befindlichen Gebäuden zu erwerben. Beide Rechte sind grundsätzlich frei übertragbar (Verkauf, Schenkung, Erbschaft). Nach Ablauf der Nutzungsfrist fällt das Nutzungsrecht an die lokale Regierung zurück, ohne dass Ersatzleistungen geregelt sind. Im Zuge einer Genehmigung durch den Staat kann jedoch eine Verlängerung der Nutzungsdauer vereinbart werden.

3.3 Der Immobilienmarkt und die Nachfrage

Auch das Wohnbau- und Stadtentwicklungsministerium (MoURD) ist wohl der Ansicht, dass der Wohnungsmarkt in China noch längst nicht gesättigt ist. Chen Huai, angesehener Direktor des ministeriellen Policy Research Center, wurde mit der Aussage zitiert, dass in den nächsten 20 Jahren über die Hälfte der existierenden chinesischen Wohnimmobilien ersetzt werden müsse. Häuser, die vor 1999 gebaut worden seien, entsprächen nicht mehr den Lebensgewohnheiten und seien nicht auf langfristige Nutzung ausgelegt. Projektentwicklern und institutionellen Kapitalanlegern bietet sich hier ein weites Feld mittel- und langfristiger Chancen.

Die Ersatzinvestition in chinesischen Wohnraum soll auch seine Nutzungsdauer nachhaltiger gestalten. Bereits im April 2010 hatte, so der China Daily, Vizeminister Qiu Baoxing die durchschnittliche Nutzungszeit

einer chinesischen Wohnimmobilie auf 25 bis 30 Jahre veranschlagt. Das läge deutlich unter den Erwartungen bei britischen Häusern (132 Jahre), US-amerikanischen Wohnobjekten (rund 74 Jahre) und deutschen Immobilien (rund 90 Jahre).

Dazu kommen die Folgen der Urbanisierung, durch die in den nächsten 15 Jahren Wohnraum für über 300 Mio. Menschen geschaffen werden muss.

Generell lässt sich konstatieren, dass China wohl eine der höchsten Wohneigentumsraten der Welt besitzt. Ein Bevölkerungsanteil von etwa 80 % lebt in den eigenen^[12] vier Wänden. Chinesen sind kulturell und historisch geprägte Immobilieneigentümer, so hat der Besitz einer Wohnung und in der heutigen Zeit auch eines Autos im chinesischen Bewusstsein eine sehr hohe Priorität.

Da die chinesische Regierung den Erwerb von Immobilieneigentum fördert, bietet sich ein Immobilienkauf für Chinesen an. Denn wer für die erste Wohnung 30 bis 40 % Eigenkapital nachweist, kann auf die restlichen 60 bis 70 % ein zinsgünstiges Darlehen erhalten.

[12] <http://www.szfc.gov.cn>: „Suzhou Property Information - China's self owned housing rate ranks 1st“

Bei der Verwirklichung der Ziele wird jedoch auch mehr und mehr auf die zur Verfügung stehende Raumfläche geachtet. Während ein Stadtbewohner Chinas in den 1980er Jahren noch durchschnittlich 3 bis 5 m² Wohnfläche zum Leben beanspruchte, liegt der Wert im Jahr 2005 bereits bei durchschnittlichen 26 m².

Fakten auf einen Blick

- In den nächsten 15 Jahren müssen Wohnräume für über 300 Mio. Menschen geschaffen werden.
- Während sich früher die Chinesen ein Fahrrad und einen Kühlschrank wünschten, sind es heute ein Auto und eine eigene Wohnung.
- Chinesen sind kulturell und historisch geprägte Wohnungsbesitzer.
- Die chinesische Regierung fördert mit zinsgünstigen Darlehen den Immobilienkauf.
- In den nächsten 20 Jahren muss die Hälfte der bestehenden Wohnräume ersetzt werden.

3.4 Der Immobilienmarkt der zweit- und drittrangigen Städte

In den erstrangigen Städten braucht die Industrie mehr Platz für Gebäude, aber die Landressourcen sind ziemlich knapp und die Konkurrenz ist sehr hoch.

Die zweit- und drittrangigen Städte haben dagegen genügend Landressourcen. Außerdem verzeichnen diese Städte hohe Wachstumsraten hinsichtlich des BIP, des verfügbaren Einkommens und der Konsumbereitschaft. Zweit- und drittrangige Städte haben die Aufmerksamkeit vieler nationaler und internationaler Unternehmen auf sich gezogen. Dafür gibt es folgende Gründe:

Zweit- und drittrangige Städte werden in Bezug auf Chinas Urbanisation eine führende Position einnehmen, da die zunehmenden Zuwächse der Stadtbevölkerung einen großen Bedarf an die Immobilienindustrie stellen werden.

Der Immobilienmarkt in den zweit- und drittrangigen Städten ist zum größten Teil noch weit entfernt von einer Überzeichnung. Die Landkosten sowie die Arbeitskosten sind viel niedriger als in den erstrangigen Städten.

Der chinesische Immobilienmarkt reagiert sehr empfindlich auf staatliche Bestimmungen und lässt sich so von staatlicher Seite aus gut steuern und beeinflussen. Die Immobilienindustrie verschafft einen enormen Kapitalzufluss durch die Landkäufe und durch Steuern. Deshalb ist die Immobilienindustrie ein wichtiger Pfeiler für zweit- und dritrangige Städte. Somit unterstützt die lokale Regierung den Immobiliensektor auch mit Angeboten zum Erwerb von Land. Diese Politik der Unterstützung ist für Entwickler besonders attraktiv. Zum Beispiel werden in der Provinz Liaoning im Jahr 2010 voraussichtlich 20 Milliarden USD von ausländischen Investoren investiert. Dies ist auf die günstigen Investment-Bedingungen und die wirtschaftsfreundliche Politik für ausländische Investoren zurückzuführen.

Fazit: Verglichen mit den schwierigen Bedingungen, den hohen Investments und strengen Regulierungen in erstrangigen Städten bieten zweit- und dritrangige Städte wesentlich bessere Entwicklungspotenziale und bessere Marktbedingungen

3.5 Wohnimmobilienentwicklung in China

Die Projektentwicklung in Chinas Immobilienmarkt ist geprägt durch die hohe Nachfrage von Wohnraum. Die Gewinne, die ein Entwickler in China erzielt, sind durch die geringeren Lohn-, Rohstoff- und Materialkosten wesentlich höher als in EU-Ländern. Ferner gibt es signifikante Unterschiede zu Projektentwicklungen in Europa, denn das Bauen in China hat für Entwickler 3 entscheidende Vorteile, die Projektrealisierungen unkomplizierter gestalten.

Fakten auf einen Blick

- Baufirmen erhalten abhängig vom Vertrag üblicherweise 60 bis 80 % der Baukosten gemäß Bauabschnitt, der Rest wird erst nach Fertigstellung beglichen.
- Käufer müssen je nach Vertrag und nach Genehmigung des Vorverkaufs bis zu 100 % des vollständigen Kaufpreises zahlen, obwohl erst 25 % des Investitionsvolumens durchgeführt wurde.
- Die Fertigstellung der Immobilie erfolgt ohne Innenausbau. D.h., die Ausstattung mit Teppich, Fliesen, Sanitäreinrichtungen etc. wird vom Käufer selber durchgeführt.



**INVESTMENTSTRATEGIE UND
INVESTMENTKRITERIEN**

F

1. Investmentstrategie

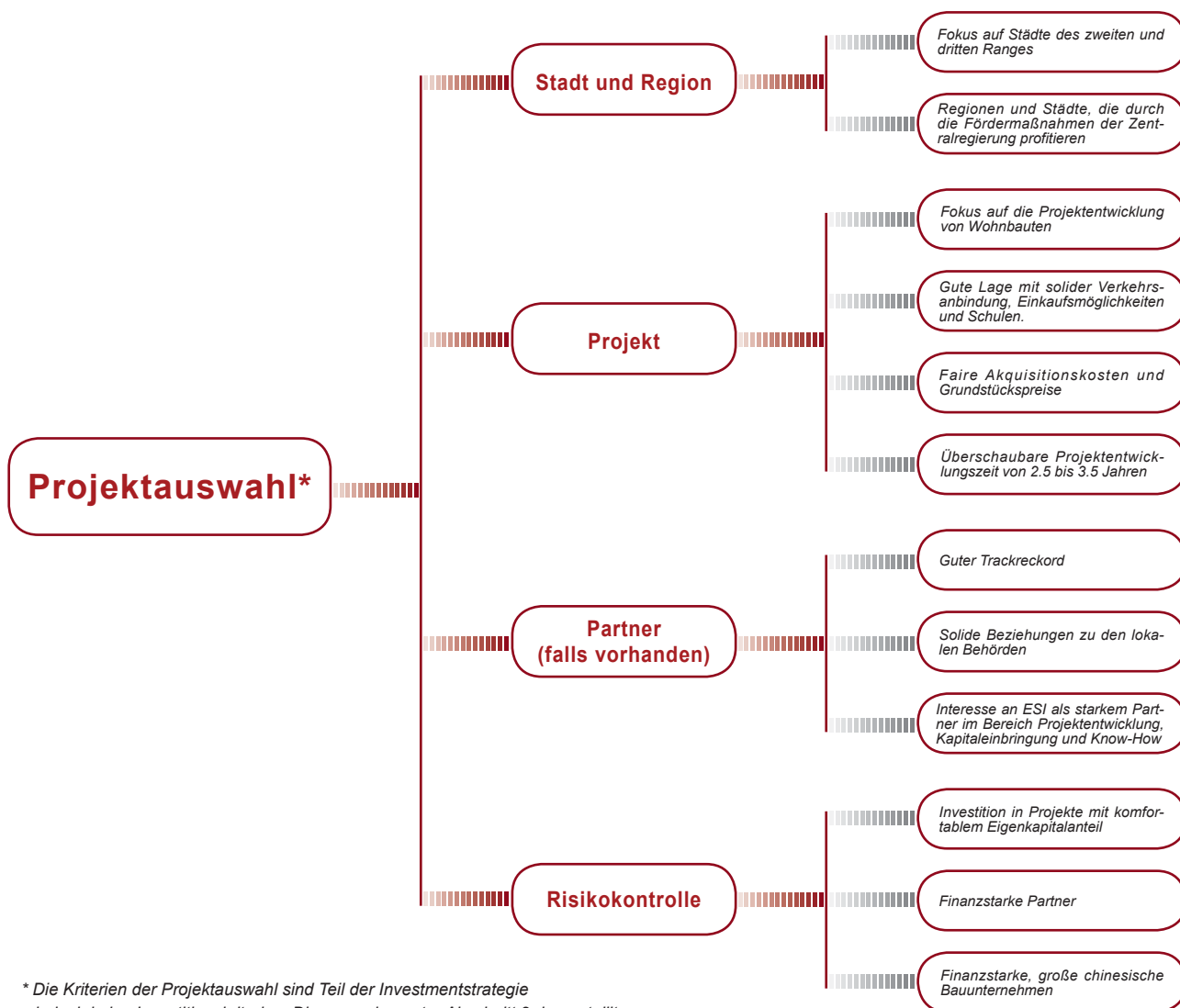
Die Euro Sino Invest AG (ESI AG) wurde im Jahre 2007 mit dem Ziel gegründet, der Familie um Thomas von Tucher sowie befreundeten Family Offices einen Zugang in den Wachstumsmarkt „Wohnbau-China“ zu schaffen. Im Jahre 2009 gründete der Hauptgesellschafter der ESI AG gemeinsam mit der ZBI AG die Euro Sino Invest GmbH, um auch deutschen Anlegern einen exklusiven Investitionszugang zum Wachstumsmarkt China zu ermöglichen.

Um das Investitionsziel Wachstumsmärkte sicher zu erreichen, hat das ESI Team entschieden, in Städte des zweiten und dritten Ranges zu investieren, die noch voll im Wachstumstrend des Emerging Market liegen. Die Investmentstrategie der ESI weicht damit auch bewusst

Boomstädten wie Peking und Shanghai aus, weil dort partiell schon ein internationales Preisniveau erreicht ist.

Aufgrund der Erfahrungen als institutionelle Anleger legt die Familie um Thomas von Tucher und die ESI Gruppe großen Wert auf eine besonders weitgehende Projekttiefe und hat daher konsequent ein in China ansässiges Investment-Management-Team sowie ein Projektentwicklungsteam aufgebaut. (vgl. Kapitel D, Abschnitt 2.3). Hierdurch profitieren auch die deutschen Anleger, die an der Investmentstrategie durch die Fonds der ESI GmbH partizipieren können.

Weitere wesentliche Elemente der Investmentstrategie wie die Städteauswahl, die Projektauswahl sowie die Auswahl lokaler Partner können dem nachfolgenden Schaubild entnommen werden:



* Die Kriterien der Projektauswahl sind Teil der Investmentstrategie jedoch keine Investitionskriterien. Diese werden unter Abschnitt 2 dargestellt.

2. Investitionskriterien

Um sich ergebende Chancen optimal nutzen zu können, wird beim aktuellen Beteiligungsangebot ESI China 2 kein spezifisches Projekt vorgestellt. Um dennoch ein Optimum an Transparenz zu schaffen und den Anlegern ein Gefühl für die bevorstehenden Projektentwicklungen zu geben, wurden klare Investitionskriterien geschaffen, denen ein potenzielles Projekt entsprechen soll. Im Folgenden werden die wesentlichen Investitionskriterien zusammengefasst:

- Das Projekt befindet sich in einer nach der ESI-Definition bestimmten Stadt des zweiten oder dritten Ranges in China.
- Das Projekt besteht zum überwiegenden Teil in der Entwicklung von Wohneinheiten.
- Das Projekt eignet sich in der Vermarktung für die lokale Mittelschicht.
- Der Ertrag aus dem Projekt wird auf Ebene der Fondsgesellschaft mit ca. 14 % p.a. prognostiziert.
- Die voraussichtliche Projektlaufzeit hinsichtlich eines Objekts liegt zwischen 2,5 und 3,5 Jahren.
- Das Projekt wird durch die lokale Regierung begrüßt.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass für die Berechnung des Projektrückflusses Verkaufszahlen von ESI prognostiziert werden müssen. Diese Zahlen spiegeln die erwarteten Verkaufszahlen an die projektspezifische Zielgruppe der Mittelschicht wider, welche im Regelfall deutlich über den durchschnittlichen Wohnungspreisen liegen. Die prognostizierten Preise zielen dabei auf den jeweiligen Verkaufszeitpunkt ab.

Da für eine Entwicklung die Lage des Objektes von entscheidender Bedeutung ist und es die Strategie der Euro Sino Invest ist, in Wachstumsmärkte zu investieren, werden im Folgenden die wesentlichen Kriterien zur Standortwahl festgelegt:

- Zweit- und drittrangige Städte mit solidem starkem Wachstum, großer Bevölkerung und einer guten Demografie.
- Regionen und Städte, die durch die Fördermaßnahmen der Zentralregierung profitieren.

- Städte, die relativ günstige Wohnungspreise haben, die deutlich unter denen von Shanghai, Peking und Shenzhen liegen und somit noch über hohe Preissteigerungschancen verfügen – „upside-potential“.
- Die Städte sollten alle eine stark ansteigende Urbanisation mit hohen Zuwanderungsquoten sowie eine wachsende Mittelschicht aufweisen.
- Der Mikrostandort soll über gute Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen verfügen.

Die zweit- und dritrangigen Städte sowie die Einteilung durch die ESI wurden bereits in Kapitel E vorgestellt. Im Folgenden werden die Städte sowie die für die Immobilienprojektentwicklung wesentlichen Wirtschaftsdaten vorgestellt. Es wird darauf verwiesen, dass die kursiv hervorgehobenen Zahlen zwar von den in Kapitel E beschriebenen Auswahlkriterien abweichen, die Städte jedoch aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Stärke von der ESI in den jeweiligen Rang gehoben wurden. Auch soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass aufgrund des schnellen Wachstums weitere Städte Chinas in den Rang aufgenommen werden können, welche im Moment noch nicht gelistet sind.

Zweitrangige Städte nach ESI Standard - 29 Städte -

2.-Rang-Kriterium nach ESI Standard									
					>25.000	>14.000	>5.000		
Stadt	Provinz	Rang	Gemeldete Einwohner in Mio.(2008)	Gemeldete städtische Bevölkerung in Mio. (2008)	BIP in 100 Mio. RMB (2008)	Pro-Kopf-BIP RMB (2008)	Verfügbares durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen RMB (2008)	Durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche RMB/qm	Höchste Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche RMB/qm
Hangzhou	Zhejiang (Provinzhauptstadt)	2	6,7764	3,4076	4.781,16	60.414,00	24.104,00	19.950,00	60.000,00
Wenzhou	Zhejiang	2	7,7199	1,6444	2.424,29	30.311,20	26.172,00	15.677,00	45.000,00
Ningbo	Zhejiang	2	5,6809	2,2012	3.964,10	69.997,00	25.304,00	14.288,00	30.000,00
Nanjing	Jiangsu (Provinzhauptstadt)	2	6,2446	5,4124	3.775,00	50.327,00	23.122,69	11.892,00	50.000,00
Fuzhou	Hauptstadt Fujian	2	6,3595	1,8668	2.284,16	33.443,05	20.316,00	11.828,00	27.500,00
Tianjin	Staatliche Direktverwaltung	2	9,6900	5,8827	6.354,38	55.473,00	19.423,00	11.822,00	31.000,00
Suzhou	Jiangsu	2	6,2975	2,3821	6.701,29	69.385,00	23.867,00	11.368,00	35.000,00
Dalian	Liaoning	2	5,8337	3,4783	3.858,20	63.198,00	17.500,00	10.893,00	42.000,00
Xiamen	Fujian	2	1,7367	1,1858	1.560,02	62.651,00	23.948,00	10.859,00	30.000,00
Zhuhai	Guangdong	2	0,9948	0,9948	992,06	67.591,00	20.949,00	10.054,00	39.000,00
Taizhou	Zhejiang	2	5,7406	1,5275	1.965,27	34.374,00	22.738,00	9.104,00	18.000,00
Jinan	Shandong (Provinzhauptstadt)	2	6,0399	4,3120	3.017,42	45.724,00	20.802,00	8.656,00	22.000,00
Wuxi	Jiangsu	2	4,6420	3,1101	4.419,50	73.053,00	23.605,00	8.350,00	35.000,00
Qingdao	Shandong	2	7,6200	2,7625	4.436,18	52.895,00	20.464,00	7.935,00	58.000,00
Chengdu	Sichuan (Provinzhauptstadt)	2	11,2500	7,1550	3.900,99	30.855,00	16.943,00	7.524,00	22.000,00
Harbin	Heilongjiang (Provinzhauptstadt)	2	9,8990	4,7510	2.868,20	29.012,00	14.588,60	7.412,00	19.000,00
Nantong	Jiangsu	2	7,6372	0,8752	2.510,13	35.040,00	18.903,00	7.143,00	15.680,00
Kunming	Yunnan (Provinzhauptstadt)	2	5,0390	3,0294	1.605,39	25.826,00	14.482,00	6.899,00	50.000,00
Wuhan	Hubei (Provinzhauptstadt)	2	8,3300	5,3724	3.960,08	44.48,00	18.385,00	6.820,00	29.000,00
Quanzhou	Fujian	2	6,7429	1,9480	2.705,29	34.840,00	20.420,00	6.772,00	23.000,00
Xi'an	Shanxi (Provinzhauptstadt)	2	7,7200	5,6516	2.190,04	26.259,00	15.207,00	6.550,00	40.000,00
Chongqing	Staatliche Direktverwaltung	2	32,5705	9,0738	5.096,66	18.025,00	14.368,00	6.325,00	25.000,00
Changchun	Jilin (Provinzhauptstadt)	2	7,5250	3,6090	2.588,00	34.639,00	15.002,50	6.012,00	14.000,00
Yantai	Shandong	2	6,5169	1,7939	3.434,19	49.012,00	19.350,00	5.902,00	15.000,00
Zhengzhou	Henan (Provinzhauptstadt)	2	7,4360	3,2650	3.003,99	40.617,00	15.732,00	5.834,00	13.720,00
Shijiazhuang	Hebei (Provinzhauptstadt)	2	9,6600	2,4072	2.838,40	29.252,00	15.062,00	5.781,00	9.500,00
Changsha	Hunan (Provinzhauptstadt)	2	6,2080	3,7869	3.000,98	45.765,00	18.282,00	5.588,00	20.000,00
Shenyang	Liaoning (Provinzhauptstadt)	2	7,1400	50900	3.860,50	54.248,00	17.295,00	5.561,00	30.000,00
Tangshan	Hebei	2	7,2941	2,4439	3.561,20	48.190,00	16.382,00	5.204,00	11.150,00

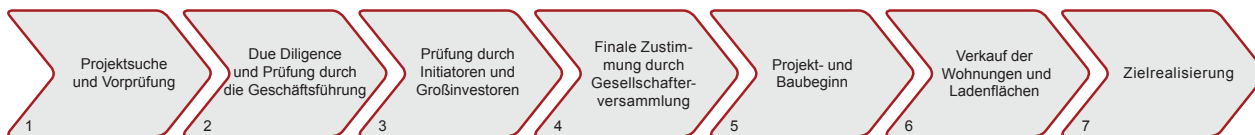
Drittrangige Städte nach ESI Standard - 54 Städte -

3.-Rang-Kriterium nach ESI Standard									
Stadt	Provinz	Rang	Gemeldete Einwohner in Mio. (2008)	Gemeldete städtische Bevölkerung in Mio. (2008)	BIP in 100 Mio. RMB (2008)	Pro-Kopf-BIP RMB (2008)	Verfügbares durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen RMB (2008)	Durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche RMB/qm	Höchste Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche RMB/qm
Shaoxing	Zhejiang	3	4,3706	1,3997	222,95	38.917,00	24.646,00	10.830,00	24.000,00
Zhangjiagang	Jiangsu	3	0,8984	0,6000	1.250,31	105.383,74	24.859,00	9.266,00	18.000,00
Kunshan	Suzhou	3	0,6904	0,4833	1.500,26	120.882,00	24.808,00	9.143,00	44.444,00
Jiaxing	Zhejiang	3	3,3807	1,3014	1.815,30	43.129,00	22.481,00	8.765,00	22.540,00
Foshan	Guangdong	3	3,6434	3,6434	4.333,30	72.975,00	22.494,01	8.650,00	26.500,00
Huzhou	Zhejiang	3	2,5850	0,8075	1.034,89	36.764,00	21.604,00	8.161,00	25.000,00
Wujiang	Jiangsu	3	0,7952	0,2700	750,10	51.823,96	24.869,00	7.966,00	25.000,00
Jiangyin	Jiangsu	3	1,2000	0,4840	1.530,00	76.500,00	24.214,00	7.907,00	15.500,00
Jinhua	Zhejiang	3	4,6141	1,0531	1.681,85	36.538,00	21.408,00	7.583,00	28.000,00
Changshu	Jiangsu	3	1,0650	0,5047	1.150,03	55.691,53	24.602,00	7.581,00	26.000,00
Yangzhou	Jiangsu	3	4,5979	2,3587	1.573,29	34.218,00	17.398,00	7.348,00	36.000,00
Haikou	Hainan (Provinzhauptstadt)	3	1,5582	0,9413	443,18	24.791,26	14.150,00	7.232,00	95.000,00
Changzhou	Jiangsu	3	3,5870	2,2586	2.202,23	50.283,00	21.592,00	7.116,00	28.000,00
Dongguan	Guangdong	3	1,7487	1,5107	3.702,53	53.285,00	30.275,00	6.948,00	25.000,00
Shantou	Guangdong	3	5,0657	4,9930	974,78	19.384,00	12.542,00	6.948,00	12.000,00
Zhenjiang	Jiangsu	3	2,6877	0,7490	1.408,14	46.473,00	19.040,00	6.562,00	14.000,00
Jiangmen	Guangdong	3	3,8993	2,1978	1.280,59	30.973,00	17.196,00	6.392,00	15.000,00
Nanning	Guangxi (Hauptstadt der autonomen Region)	3	6,9200	2,6389	1.316,21	19.142,00	14.446,00	6.147,00	16.625,00
Hohhot	Innere Mongolei (Hauptstadt der autonomen Region)	3	2,2400	1,0550	1.316,37	49.606,00	20.267,00	5.962,00	14.000,00
Hefei	Anhui (Provinzhauptstadt)	3	4,8700	2,0349	1.664,80	33.229,54	15.591,00	5.941,00	16.000,00
Qinhuangdao	Hebei	3	2,8585	0,8181	808,95	28.426,00	13.964,00	5.891,00	14.000,00
Huizhou	Guangdong	3	3,1670	1,2590	1.290,36	22.237,00	19.481,00	5.877,00	15.000,00
Lanzhou	Gansu (Provinzhauptstadt)	3	3,2200	2,0163	846,28	25.566,00	11.676,77	5.613,00	12.000,00
Wuhu	Anhui	3	2,3079	1,0558	749,70	32.500,00	14.939,00	5.566,00	20.000,00
Yichang	Hubei	3	4,0083	1,5980	1.026,56	25.445,00	11.733,00	5.559,00	9.000,00
Zhongshan	Guangdong	3	1,4643	0,7726	1.408,00	56.106,00	21.560,00	5.511,00	20.000,00
Langfang	Hebei	3	4,0830	1,8908	1.051,50	25.753,12	16.302,00	5.503,00	18.000,00
Erdos	Innere Mongolei (autonome Region)	3	1,4670	0,9536	1.603,00	102.128,00	19.435,00	5.432,00	16.00000
Xuzhou	Jiangsu	3	9,4686	4,4692	2.007,36	23.069,00	16.95500	5.374,00	9.000,00
Yinchuan	Ningxia (Hauptstadt der autonomen Region)	3	1,4879	0,8608	514,11	31.436,00	14.458,00	5.281,00	10.000,00

Drittrangige Städte nach ESI Standard - 54 Städte -

3.-Rang-Kriterium nach ESI Standard						>14.000	>10.000	>3.500	
Stadt	Provinz	Rang	Gemeldete Einwohner in Mio. (2008)	Gemeldete städtische Bevölkerung in Mio. (2008)	BIP in 100 Mio. RMB (2008)	Pro-Kopf-BIP RMB (2008)	Verfügbares durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen RMB (2008)	Durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche RMB/qm	Höchste Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche RMB/qm
Beihai	Guangxi (autonome Region)	3	1,5772	0,5930	313,88	20.093,00	13.989,00	5.225,00	7.200,00
Taiyuan	Shanxi (Provinzhauptstadt)	3	3,4714	2,8464	1.468,10	42.378,00	15.230,00	5.174,00	17.000,00
Anshan	Liaoning	3	3,5140	1,7720	1.608,00	45.830,00	15.074,00	5.154,00	13.000,00
Ma'anshan	Anhui	3	1,2810	0,6306	636,30	49.430,24	18.330,00	5.124,00	6.720,00
Baotou	Innere Mongolei (autonome Region)	3	2,5141	1,9220	1.760,00	70.004,00	20.861,00	5.089,00	10.000,00
Rizhao	Shandong	3	2,8454	1,2406	773,14	28.300,00	14.409,00	5.062,00	13.000,00
Chengde	Hebei	3	3,6938	1,3597	714,90	19.354,05	12.062,00	5.016,00	
Lianyungang	Jiangsu	3	4,8825	0,8088	750,10	16.808,00	15.255,00	4.815,00	13.000,00
Nanchang	Jiangxi (Provinzhauptstadt)	3	4,9500	2,3316	1.660,10	36.105,00	15.112,00	4.750,00	18.500,00
Zhanjiang	Guangdong	3	6,3800	2,4818	1.048,66	15.297,00	12.361,61	4.698,00	10.000,00
Guiyang	Guizhou (Provinzhauptstadt)	3	3,6400	1,0596	811,05	20.638,00	13.817,00	4.694,00	9.900,00
Dongying	Shandong	3	1,8397	1,0628	2.052,62	102.741,00	19.487,00	4.617,00	14.000,00
Weihai	Shandong	3	2,5223	1,2078	1.780,35	63.519,00	18.537,00	4.503,00	14.490,00
Luoyang	Henan	3	6,5440	2,7858	1.919,64	30.080,00	14.672,00	4.487,00	15.000,00
Urumqi	Xinjiang (Hauptstadt der autonomen Region)	3	2,3605	1,8565	1.020,00	43.211,18	12.328,00	4.441,00	19.000,00
Zibo	Shandong	3	4,2062	2,7817	2.316,78	51.425,72	17.629,00	4.419,00	10.000,00
Jilin	Jilin	3	4,3360	2,1200	1.300,20	30.019,00	14.000,00	4.400,00	7.000,00
Liuzhou	Guangxi (autonome Region)	3	3,6250	0,9077	909,85	25.099,31	14.474,00	4.346,00	12.000,00
Xi'ning	Qinghai (Provinzhauptstadt)	3	2,1800	1,3290	422,19	19.494,00	11.929,10	4.267,00	7.600,00
Handan	Hebei	3	8,8157	1,4419	1.990,40	21.445,96	14.457,00	4.214,00	6.800,00
Guilin	Guangxi (autonome Region)	3	5,0832	1,2264	883,03	17.435,00	14.636,00	4.115,00	14.000,00
Yingkou	Liaoning	3	2,3380	1,0830	703,57	30.177,00	14.352,00	4.012,00	7.000,00
Dezhou	Shandong	3	5,6419	1,6059	1.400,91	24.830,46	14.545,16	3.895,00	7.500,00
Baoding	Hebei	3	11,4170	1,0550	1.580,90	14.518,00	12.311,70	3.727,00	13.000,00

3. Investitionsprozess



Der Investitionsprozess der Euro Sino Invest besteht aus 7 wesentlichen Schritten von der Projektsuche bis zur Zielrealisierung. Ziel des Prozesses ist der Erwerb von Landnutzungsrechten und die Entwicklung von Grundstücken zu einem fairen Preis gegebenenfalls durch eine Partnerschaft mit starken lokalen Entwicklern oder einer lokalen Regierungsgesellschaft.

Die in der obigen Grafik dargestellten 7 Schritte werden nachfolgend kurz erläutert:

1. Projektsuche und Vorprüfung:

In der ersten Stufe des Investitionsprozesses werden eine Vielzahl von Projekten einem „Screening“ unterzogen, in dem geprüft wird, ob die Projekte den Investitionskriterien der ESI entsprechen.

2. Due Diligence und Prüfung durch die Geschäftsführung:

Nach der erfolgreichen Prüfung der Investitionskriterien

en durch das ESI Investment-Management-Team vor Ort, wird durch die Euro Sino Invest eine intensive Due Diligence (Prüfung des Projekts) durchgeführt. Hierbei werden die wesentlichen wirtschaftlichen Rahmendaten, die Hintergründe zu den Landnutzungsrechten, die Stärke etwaiger lokaler Partner und weitere für die Investition wesentliche Rahmendaten geprüft. Darüber hinaus werden erfahrene Entwickler, die über lokales Know-how und Netzwerke verfügen, bei Bedarf akquiriert.

3. Prüfung durch Initiatoren und Großinvestoren:

Auf Basis des Due-Diligence-Berichts wird von der Initiatorin, der ESI GmbH, sowie weiteren potenziellen institutionellen Investoren, die sich in Hongkong an der Zweckgesellschaft ESI 2 HK SPV (A) beteiligen wollen, das Projekt geprüft.



Fassadenarbeiten an einem Wohnblock



Der chinesische Expo-Pavillon während der Bauphase

4. Finale Zustimmung durch Gesellschafterversammlung:

Wenn das Projekt den Anforderungen der Prüfung standhält, erhalten die Anleger die Möglichkeit, über das geplante Investitionsprojekt zu entscheiden, und müssen der geplanten Projektentwicklung mehrheitlich zustimmen. Dies ist eines der wesentlichen Kriterien, die aus dem ESI China 2 einen anlegerbestimmten Fonds machen.

5. Projekt und Baubeginn:

Ziel der ESI ist die Balance zwischen einer hohen Geschwindigkeit bei der Projektrealisierung (zwischen 2,5 und 3,5 Jahren) und einer maximalen Rendite. Während der gesamten Projektlaufzeit wird die Projektentwicklung durch das professionelle Projektentwicklungsteam der Euro Sino Invest betreut (nähere Erläuterungen in Kapitel D).

6. Verkauf der Wohnungen und Ladenflächen:

Verkauf der Wohneinheiten an chinesische Endkunden und Verkauf der Gewerbeflächen an lokale Ladenbetreiber oder Verkauf des Projekts durch Veräußerung der Anteile an der Zweckgesellschaft ESI 2 HK SPV (B).

7. Zielrealisierung:

Abwicklung der chinesischen Projektgesellschaft und Auszahlung der Dividenden bzw. Liquidationserlöse in Höhe der Einlage samt Agio am Ende der Laufzeit an die Anleger sowie Auszahlung der weiteren Gewinne bzw. Liquidationserlöse.

Die Transparenz wird in allen Schritten des Investitionsprozesses durch die Euro Sino Invest sichergestellt. Neben der Überwachung der Mittelverwendung durch das erfahrene ESI Investment-Management-Team soll eine konsequente Prüfung der lokalen Projektgesellschaften durch eine der vier großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften erfolgen. Darüber hinaus wird eine Berichterstattung über den Projektfortschritt quartalsweise vorgenommen.



**MITTELVERWENDUNG
UND MITTELHERKUNFT**

G

Prognostizierte Mittelverwendung und Mittelherkunft

		in EUR	in % der Summe*	in % des Eigenkapitals ohne Agio*
A	Mittelherkunft			
	Kommanditkapital	30.000.000	95,24 %	100,00 %
	Agio	1.500.000	4,75 %	5,00 %
	Gründungsgesellschafter	1.000	0,01 %	0,01 %
Summe		31.501.000	100,00 %	105,00 %
B	Mittelverwendung			
(1)	Aufwand für die Vermögensanlage			
	(1.1) Beteiligung Hongkong-Zweckgesellschaften	24.900.000	79,05 %	83,00 %
	(1.2) Sonstige Nebenkosten	60.000	0,19 %	0,20 %
	Summe	24.960.000		83,20 %
(2)	Fondsabhängige Kosten			
	(2.1) Vergütung			
	Eigenkapitalbeschaffung	3.000.000	9,52 %	10,00 %
	Konzeption	870.000	2,76 %	2,90 %
	Beteiligungsvermittlung	420.000	1,33 %	1,40 %
	Marketing/Prospekterstellung	540.000	1,72 %	1,80 %
	Treuhandtätigkeit	75.000	0,24 %	0,25 %
	Fondsverwaltung	285.000	0,90 %	0,95 %
	Komplementärvergütung	150.000	0,49 %	0,50 %
	Geschäftsführungsvergütung	285.000	0,90 %	0,95 %
	Summe	5.625.000		18,75 %
	(2.2) Nebenkosten der Vermögensanlage			
	Rechts- und Steuerberatung + Rating	180.000	0,57 %	0,60 %
	IDW Gutachten	45.000	0,14 %	0,15 %
	Summe	225.000		0,75 %
(3)	Liquiditätsreserve	691.000	2,19 %	2,30 %
Summe		31.501.000	100,00 %	105,00 %

* Geringfügige Abweichungen basieren auf Rundungsdifferenzen.

Vorbemerkung

Das beabsichtigte Zielvolumen der Fondsgesellschaft soll EUR 30,00 Mio. zzgl. Agio betragen. Maximal kann ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 50,00 Mio. von Anlegern gezeichnet werden; nach derzeitigem Stand soll das gezeichnete Kommanditkapital jedoch mindestens EUR 8,00 Mio. betragen. Sollte das Kommanditkapital von dem geplanten Zielvolumen abweichen, so verändern sich auch die verschiedenen fondsabhängigen Kosten und Nebenkosten der Vermögensanlage, da sie zum Teil prozentual vom einbezahlten Kapital abhängen. Auch wird sich dementsprechend die Investitionssumme der Fondsgesellschaft in die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ändern.

Das Zielvolumen des eingeworbenen Kapitals in Höhe von EUR 31,50 Mio. inklusive Agio wird wie folgt verwendet:

EUR 24,96 Mio. des Kapitals für die Beteiligung
EUR 5,85 Mio. für fondsabhängige Kosten
EUR 0,69 Mio. als Liquiditätsreserve

Im Falle einer direkten Beteiligung eines internationalen Investors an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) würden sich das eingeworbene Kapital und somit auch die fondsabhängigen Kosten sowie die Liquiditätsreserve um den jeweiligen Betrag bzw. prozentual reduzieren.

Sollte das Kommanditkapital auf einen Betrag von mehr als EUR 30,00 Mio. erhöht werden, würden sich auch die fondsabhängigen Kosten und die Liquiditätsreserve entsprechend erhöhen.

Nähere Informationen zu den fondsabhängigen Kosten sind dem Kapitel I zu entnehmen.

Die aufgeführten Kosten enthalten bereits die gesetzliche Umsatzsteuer, soweit diese entrichtet werden muss und nicht als Vorsteuer abgezogen werden darf.

A. Mittelherkunft

Eigenkapital

Das beabsichtigte Zielvolumen des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft beträgt EUR 30,00 Mio. Das Agio beträgt in diesem Fall EUR 1,50 Mio.

Die Anleger haben die Möglichkeit, sich als Kommanditist oder über einen Treuhänder an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. In beiden Fällen beträgt die Regel-Mindestbeteiligungssumme EUR 20.000 zzgl. 5 % Agio. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

Die Anbieterin/Initiatorin hat für sämtliche Berechnungen und Aussagen angenommen, dass die Platzierungsphase am 31.03.2011 abgeschlossen und das für die Beteiligung vorgesehene Kapital der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zugeführt werde. Sollten letztere Annahmen nicht zutreffen oder auch nur gering abweichen, so wird sich das wirtschaftliche Ergebnis ändern.

Hinweis:

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt, keine Fremdmittel aufzunehmen. Die Aufnahme von Fremdmitteln wird nur auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) oder (B) bzw. durch die chinesische Objektgesellschaft erfolgen. Dies gilt sowohl für Zwischenfinanzierungs- als auch für Endfinanzierungsmittel.

B. Mittelverwendung

1. Aufwand für die Vermögensanlage

1.1 Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A)

Die Investition für die Entwicklung(en) der Immobilie(n) in China, die über die Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erfolgen soll, soll 83 % des Kommanditkapitals ohne Agio betragen. Bei Einwerbung des geplanten Zielvolumens des Kommanditkapitals in Höhe von EUR 30,00 Mio. (ohne Agio) durch die Fondsgesellschaft entspricht dies EUR 24,90 Mio. (ohne Nebenkosten). Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) wird der jeweiligen Objektgesellschaft das Kapital – mittelbar über eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) – bei Bedarf zuführen. Die Liquiditätsreserve wird insbesondere für die Deckung der laufenden Kosten sowie etwaige Abweichungen von den Planzahlen verwendet.

1.1.1 Sonstige Nebenkosten

Die Gesellschaftsgründungen sowie mögliche anfallende Notar- und Gerichtskosten u.a. werden unter den sonstigen Nebenkosten erfasst und werden voraussichtlich EUR 60.000 betragen. Des Weiteren beinhaltet diese Position etwaige Kosten für die Gründung der Hongkong-Zweckgesellschaft(en) während der kalkulierten Fondslaufzeit sowie die Kosten für Geldtransfers. Sich ergebende Änderungen dieses Wertes werden der Liquiditätsreserve zugeführt oder entnommen.

2. Fondsabhängige Kosten

2.1 Vergütungen

Die folgenden Vergütungen sind prozentual an das Kommanditkapital gebunden. Die angegebenen Vergütungen in diesem Prospekt gehen von einem beabsichtigten eingeworbenen Zielvolumen des Kommanditkapitals (ohne Agio) von EUR 30,00 Mio. aus. Sollte das eingeworbene Kommanditkapital geringer oder höher sein, so ändert sich dementsprechend auch der Wert der Vergütungen.

- **Eigenkapitalbeschaffung**

Diverse Personen und/oder Gesellschaften sind für die Einwerbung von Kommanditkapital zuständig. Sie erhalten

hierfür einmalig 5 % des jeweils eingeworbenen und vermittelten Kommanditkapitals sowie das Agio in Höhe von 5 % einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht bei vollständiger Beschaffung des Kommanditkapitals von EUR 30,00 Mio. einer Vergütung von insgesamt EUR 3,00 Mio.

- **Konzeption**

Die Euro Sino Invest GmbH ist für die Erstellung des Beteiligungsangebotes, für die Konzeption des Fonds sowie die Koordination der beteiligten Partner und Dienstleistungsunternehmen zuständig. Hierfür erhält die Euro Sino Invest GmbH eine einmalige Zahlung in Höhe von 2,9 % des Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht einer Vergütung von EUR 870.000.

- **Beteiligungsvermittlung**

Die ESI AG erhält als Vermittlungsprovision für die Vermittlung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) eine einmalige Zahlung von 1,4 % des Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht einer Vergütung von EUR 420.000

- **Marketing/Prospekterstellung**

Die Euro Sino Invest GmbH ist für die Prospekterstellung sowie das Marketing des Beteiligungsangebotes zuständig. Hierfür erhält die Euro Sino Invest GmbH eine einmalige Zahlung in Höhe von 1,8 % des Kommanditkapitals einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht einer Vergütung von EUR 540.000.

- **Treuhandtätigkeit**

Die Treuhandkommanditistin Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH erhält für ihre Tätigkeit in der Zeit bis zur Fondsschließung einmalig eine Vergütung von 0,25 % des Kommanditkapitals einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dies entspricht einer Vergütung von EUR 75.000.

Die Treuhänderin erhält ab dem der Beendigung der Platzierungsphase folgenden Tag von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,09 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer (pro rata temporis) des Kommanditkapitals der Gesellschaft.

- **Fondsverwaltung**

Die ZBI Fondsverwaltungs GmbH erhält für die Verwaltung des Fonds während der Platzierungsphase einmalig eine am Platzierungsschluss fällige Vergütung von 0,95 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des Kommanditkapitals. Dies entspricht einer Vergütung von EUR 285.000.

Nach Beendigung der Platzierungsphase erhält die ZBI Fondsverwaltungs GmbH für ihre Tätigkeit jährlich 0,07 % (pro rata temporis) einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des Kommanditkapitals.

Nach Beendigung der Platzierungsphase erhält die ESI Euro Sino Invest GmbH für die Anlegerbetreuung eine Vergütung in Höhe von 0,33 % p.a. (pro rata temporis) des Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer

- **Komplementär-/ Geschäftsführungsvergütung**

Die ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH erhält für die Geschäftsführungstätigkeit sowie die Übernahme der persönlichen Haftung während der Platzierungsphase einmalig eine Vergütung von 0,95 % bzw. 0,50 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des Kommanditkapitals. Dies entspricht einer Vergütung von EUR 285.000 bzw. EUR 150.000.

Nach Beendigung der Platzierungsphase erhält die Komplementärin für die Geschäftsführungstätigkeit sowie der Übernahme der Haftung jährlich (pro rata temporis) 0,12 % bzw. 0,02 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des Kommanditkapitals.



Eine Baustelle in Tangshan bei Nacht

2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage

- **Rechts- und Steuerberatung**

Die Kosten für die externe Steuer- und Rechtsberatung sind mit EUR 180.000 kalkuliert. Abweichungen von diesem Betrag werden der Liquiditätsreserve zugeführt oder falls nötig entnommen.

- **IDW Gutachten**

Die Kosten für das IDW Gutachten sind mit EUR 45.000 kalkuliert. Abweichungen von diesem Betrag werden der Liquiditätsreserve zugeführt oder falls nötig entnommen.

3. Liquiditätsreserve

Die Fondsgesellschaft wird eine Liquiditätsreserve vorgehalten und diese verzinslich anlegen. Sie soll für eventuelle Änderungen in den Kostenpositionen vorgehalten werden sowie die laufenden Kosten tragen, die im Zeitraum anfallen, in dem noch keine Einnahmen aus der Investition in China erfolgt sind.



**LIQUIDITÄTS- UND
ERTRAGSVORSCHAU**

H

1. Prognoseerrechnung

Prognostiziertes wirtschaftliches Ergebnis (Modellrechnung in EUR)					
	2011 (04/2011 - 12/2011)	2012	2013	2014 (01/2014 - 03/2014)	Summe (2011 - 2014)
Kapitalrückzahlung	0	0	0	24.900.000	24.900.000
Dividendenerträge	0	0	0	22.572.544	22.572.544
Zinseinnahmen	1.296	1.263	637	3	3.199
abzgl. Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag	-342	-333	-168	-1	-844
Summe Einnahmen	954	930	469	47.472.546	47.474.899
Geschäftsführungsvergütung	27.000	36.000	36.000	9.000	108.000
Komplementärvergütung	4.500	6.000	6.000	1.500	18.000
Fondsverwaltung	15.750	21.000	21.000	5.250	63.000
Anlegerbetreuung	75.000	100.000	100.000	25.000	300.000
Treuhandtätigkeit	20.250	27.000	27.000	6.750	81.000
Steuerberatung/Buchhaltung/Bilanzerstellung	26.250	26.250	26.250	26.250	105.000
Sonstige Kosten	18.000	35.000	35.000	70.000	158.000
Summe der Ausgaben	186.750	251.250	251.250	143.750	833.000
Überschuss	-185.796	-250.320	-250.781	47.328.796	46.641.899
Auszahlung an Kommanditisten (Anleger)	0	0	0	44.732.131	44.732.131
Auszahlung an Kommanditisten [%]	0 %	0 %	0 %	142 %	142 %
Auszahlung an Gründungskommanditist	0	0	0	1.420	1.420
Auszahlung an Gründungskommanditist [%]	0 %	0 %	0 %	142 %	142 %
Erfolgsabhängige Auszahlung an die Komplementärin	0	0	0	2.599.348	2.599.348
Liquiditätsreserve (bei Platzierungsende EUR 691.000)	505.204	254.884	4.103	0	0

Vorbemerkung

Die Höhe der Einnahmen aus der Beteiligung in China sowie der Zeitpunkt dieser lassen sich nicht sicher vorhersagen. Es handelt sich demnach nur um eine beispielhafte Prognoseberechnung, mit Annahmen des Investment Managers, welche die Wirtschaftlichkeit aufzeigen soll. Sie soll die Liquiditätsflüsse in Form einer laufzeitkumulierten Betrachtung darstellen.

Die angenommenen Werte für Einnahmen und Ausgaben sind nur Prognosen und können sich verändern. Eine sichere Prognose oder sogar Garantien der Entwicklung der Fondsgesellschaft können nicht gemacht werden und lassen sich aus den Berechnungen dieses Prospekts nicht ableiten. Sich ergebende Änderungen während der Fondslaufzeit hätten zur Folge, dass sich Ausschüttungen und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung ändern. Für die hier aufgestellte beispielhafte Prognoseerrechnung wird davon ausgegan-

gen, dass ein Kommanditkapital von EUR 30,00 Mio. ohne Agio eingeworben wird. Die Prognoserechnung beruht auf einem prognostizierten, gleichbleibenden Wechselkurs von RMB 8,0321 zu EUR 1. Die Wechselkursrisiken werden in Kapitel C, Abschnitt 2.14 dargestellt. Mögliche Auswirkungen auf das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis werden in Abschnitt 3.2 dieses Kapitels dargestellt.

Die Fondslaufzeit ist mit 3 Jahren angenommen und wird prognosegemäß demnach am 31.03.2014 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase spätestens am 31.12.2014 enden. Die Fondsgesellschaft wird aber unter anderem dann zu einem früheren Zeitpunkt aufgelöst, wenn die Fondsgesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt ihre Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) veräußert oder liquidiert.

A. EINNAHMEN

Einnahmen aus der Beteiligung

Die Fondsgesellschaft wird ihre Einnahmen aus dem Verkauf der einzelnen Flächen der Immobilienentwicklung in China erzielen, und zwar mittelbar über die Hongkong-Zweckgesellschaft (A), eine oder mehrere Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B), die Anteile an einer oder mehreren Objektgesellschaften in China hält. Die angenommenen Verkaufspreise für die Wohnungen, Gewerbeflächen und Parkplätze werden auf prognostizierten Marktpreisen in den Städten des zweiten und dritten Ranges, in die investiert werden soll und die die Produktqualität und den Verkaufszeitpunkt berücksichtigen, basieren.

Im Jahr 2014 soll die Fondsgesellschaft das seiner Zeit der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zur Verfügung gestellte Kapital zurück erhalten sowie die generierten Gewinne erhalten.

Zinseinnahmen

Die Liquiditätsreserve sowie anderes verfügbares Geld, welches noch nicht in die Immobilienentwicklung(en) in China geflossen ist, wird auf Giro-, Cash- oder Festgeldkonten angelegt. Es wird dabei ein durchschnittlicher Zinssatz von 0,25 % unterstellt. Bei Änderung des Zinssatzes wird sich die Liquiditätsreserve ent-

sprechend verändern. Zinseinnahmen unterliegen der Kapitalertragssteuer von derzeit 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von derzeit 5,5 %.

B. AUSGABEN

Alle angegebenen Ausgaben erhalten in der folgenden Aufstellung bereits die gesetzliche Umsatzsteuer und basieren auf dem beabsichtigten Zielvolumen von EUR 30,00 Mio. Kommanditkapital ohne Agio.

Geschäftsführungsvergütung

Für die Geschäftsführung erhält die ESI Verwaltungs GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,12 % p.a. (p.r.t.) des Kommanditkapitals, was EUR 36.000 p.a. entspricht.

Komplementärvergütung

Nach Beendigung der Platzierungsphase erhält die ESI Verwaltungs GmbH für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung von 0,02 % p.a. (p.r.t.) des Kommanditkapitals, was EUR 6.000 p.a. entspricht.

Fondsverwaltung

Nach Beendigung der Platzierungsphase erhält die ZBI Fondsverwaltungs GmbH für ihre Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,07 % p.a. (p.r.t.) des Kommanditkapitals, was EUR 21.000 p.a. entspricht.

Anlegerbetreuung

Nach Beendigung der Platzierungsphase erhält die ESI GmbH für ihre Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,33 % p.a. (p.r.t.) des Kommanditkapitals, was EUR 100.000 p.a. entspricht.

Treuhandtätigkeit

Ab dem Tag, der dem Ablauf des Tages der Beendigung der Platzierungsphase nachfolgt, erhält die Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH für ihre Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,09 % p.a. (p.r.t.) des Kommanditkapitals einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer, was EUR 27.000 p.a. entspricht

Steuerberatung/Buchhaltung/Bilanzerstellung

Für die Steuerberatungs-, Buchhaltungs- und Jahresabschlusskosten wurde ein jährlicher Pauschalbetrag von EUR 26.250 angenommen.

Notiz:

Weitere Erklärungen zu den oben angegebenen Kostenpositionen sind in dem Kapitel I dargestellt.

Sonstige Kosten

Unter sonstigen Kosten bzw. Ausgaben werden unter anderem Druckkosten von jährlichen Geschäftsberichten, Kontoführungsgebühren, Portokosten etc. zusammengefasst. Auch sind die laufenden Ausgaben der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (A) und (B) in die Kalkulation eingeflossen sowie eine pauschale Rechtsberatungsgebühr für deutsche Fondsangelegenheiten. Für die sonstigen Kosten wurde für das Jahr 2011 ein Pauschalbetrag von EUR 18.000, für 2012 und 2013 jeweils EUR 35.000 und für das Jahr 2014 ein Pauschalbetrag von EUR 70.000 angenommen. Sich ergebende Änderungen der angenommenen sonstigen Kosten werden der Liquiditätsreserve zugeführt oder entnommen.

In den Monaten, in denen die Fondsgesellschaft keine Einnahmen erzielt, sollen die laufenden Ausgaben mit der Liquiditätsreserve abgedeckt werden.

Auszahlung an Gesellschafter

Aus den Gewinnen bzw. dem Liquidationserlös der Fondsgesellschaft erhalten die Anleger Beträge bis zur Höhe ihrer Einlage nebst Agio sowie eine mit dem Ende der Platzierungsphase oder mit dem Ablauf des Tages der Beendigung des öffentlichen Angebots zur Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin und damit Schließung des Fonds, beginnende nachläufige Kapitalkontoverzinsung in Höhe von 8,5 % p.a. (p.r.t.) auf das jeweils eingelegte und nicht zurück gezahlte Kommanditkapital zzgl. 5 % Agio ohne Berücksichtigung eines Zinseszinses und ohne die Kapitalisierung der Zinsen für Vorjahre; die vorgenannte Verzinsung von 8,5 % p.a. endet, sobald die Auflösung der Gesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurde oder der Gesellschafter Gewinnzuweisungen oder Ausschüttungen in Höhe seines einbezahlten Kommanditkapitals zzgl. Agio erhalten hat, je nachdem, welches Ereignis früher eintritt. Vom verbleibenden Restgewinn bzw. Erlös werden 2/3

den Kommanditisten/Treugebern und 1/3 dem Komplementär zugewiesen. Über die tatsächlichen Entnahmen entscheidet die Komplementärin. Ausschüttungen/Entnahmen während der Fondslaufzeit sind nicht vorgesehen.

Die prognostizierten Einnahmen in Höhe von EUR 47.474.899 sind bereits um die auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaften bzw. der/den Objektgesellschaft(en) anfallenden Gebühren gekürzt.

Vergütung des Investment Managers

Der Investment Manager, ESI AG, wird erfolgsabhängig vergütet und erhält von der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) eine erfolgsabhängige Provision von 12,5 % der von China nach Hongkong überführten Projektentwicklungsgewinne nach Quellensteuer in Euro. Der Investment Manager erhält des Weiteren eine Beteiligungsvermittlung in Höhe von 1,4 % des eingeworbenen Kapitals ohne Agio (siehe Kapitel G, Abschnitt 2.1) sowie eine laufende Investment-Management-Gebühr in Hongkong in Höhe von 1,8 % p.a. (p.r.t.) des eingeworbenen Kapitals ohne Agio.

2. Kapitalrückflussrechnung**Anmerkungen zur Kapitalrückflussrechnung für eine beispielhafte Beteiligung in Höhe von EUR 105.000 inklusive Agio.**

Nachfolgend ist eine Tabelle abgebildet mit einer modellhaften Kapitalrückflussrechnung, die das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung über EUR 100.000 zzgl. 5 % Agio darstellen soll. Sie basiert auf Annahmen der Modellrechnung. Jedoch sollte beachtet werden, dass verschiedene Einflussfaktoren eine Rolle spielen und es dadurch zu Abweichungen kommen kann.

Es wurde angenommen, dass der Beitritt zur Fondsgesellschaft am 31.03.2011 erfolgt und die Fondslaufzeit am 31.03.2014 endet. Das gebundene Kapital setzt sich zusammen aus dem Kommanditkapital der Beteiligung und dem Agio in Höhe von 5 %.



Prognostizierte Kapitalrückflussrechnung bezogen auf einen Anleger mit einer Beteiligung in Höhe von EUR 105.000 inklusive Agio					
	2011	2012	2013	2014	Summe (von 2011 bis 2014)
Gebundenes Kapital zum 01.01.**	0	-104.513	-104.274	-104.035	
Eigenkapitaleinzahlung	-105.000	0	0	0	-105.000
Gewinnauszahlung	0	0	0	49.104*	49.104*
Steuererstattungen (+) /Steuerzahlungen (-)***	487	239	239	-13.526	-12.561
Eigenkapitalrückzahlung (+)	0	0	0	100.000	100.000
Summe des Rückflusses	0	0	0	136.543	136.543
Gebundenes Kapital zum 31.12.	-104.513	-104.274	-104.035	0	0
Haftungsvolumen	0	0	0	0	0
Anteiliges Fremdkapital	0	0	0	0	0

* Die Gewinnauszahlung in Höhe von EUR 49.104 enthält auch die Rückzahlung des Agios in Höhe von EUR 5.000. Abzüglich des Agios (44.104 = 49.104 ./. 5.000) ergibt sich bezogen auf das Kommanditkapital inkl. Agio (EUR 105.000) der prognostizierte Gewinn von 42 %, was einer EKR von 14 % p.a. entspricht.

** Annahme Einzahlung des Anlegers zum 31.03.2011

*** Die Berechnung geht von einem anzuwendenden Einkommensteuersatz in Höhe von 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag ohne Berücksichtigung der Kirchensteuer aus. Jedem Anleger wird geraten, sich vor einem Beitritt zum Fonds durch einen mit der persönlichen Situation des Anlegers vertrauten steuerlichen Berater über die individuellen steuerlichen Auswirkungen (z.B. Kirchensteuer) einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausführlich beraten zu lassen.

Gewinnauszahlung

Die ausgewiesene Gewinnauszahlung gibt den auf **eine Beteiligung in Höhe von EUR 105.000 inklusive Agio** entfallenden Gewinnanteil wieder.

Eigenkapitalrückzahlung

Die Eigenkapitalrückzahlung erfolgt durch Zuweisung und Auskehrung von Gewinnen bzw. Liquidationserlösen in entsprechender Höhe.

Eigenkapitalrentabilität

Im Rahmen der Kapitalrückflussrechnung, die auf einem prognostizierten Gesamtrückfluss von 142 % basiert, soll im Nachfolgenden die Eigenkapitalrentabilität oder Eigenkapitalrendite (EKR) (englisch Return on Equity, ROE) berechnet werden.

Die ESI Euro Sino Invest GmbH geht davon aus, dass die EKR eine betriebswirtschaftliche Kennzahl ist, die

ein hohes Maß an Transparenz bietet. Sie dokumentiert, wie hoch sich das vom Kapitalgeber investierte Kapital innerhalb einer Rechnungsperiode verzinst hat.

Hiermit richtet sich die ESI Euro Sino Invest GmbH an den Standards der Family Offices aus, die gegebenenfalls gemeinsam mit der ESI investieren. Im Nachfolgenden ist die Berechnung dargestellt:

$$EKR = (\text{Gesamtrückfluss von } 142\% - 100\% \text{ Kommanditeinlage}) / 3 \text{ Jahre}$$

Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass der Gesamtrückfluss sowohl die Rückzahlung des Kommanditkapitals als auch des Agios berücksichtigt, und dass die EKR somit sowohl auf die prognostizierte tLaufzeit als auch auf das Kommanditkapital und Agio bezogen ist.

Anmerkung: Die hier berechnete Eigenkapitalrentabilität ist eine mögliche Form der Ertragsberechnung.



Abenddämmerung in Tangshan

3. Sensitivitätsanalyse und Abweichung von den Prognosen

Im Folgenden werden zwei Sensitivitätsanalysen dargestellt. Die erste Analyse zeigt die Veränderung des Ergebnisses in Abhängigkeit der prognostizierten Fondslaufzeit und der prognostizierten Projektentwicklungsergebnisse. Die zweite Analyse zeigt potenzielle Auswirkungen der Wechselkursschwankungen auf das Fondsergebnis.

Beide Analysen stellen lediglich einen Ausschnitt aus möglichen Szenarien dar und sollen den Anleger für mögliche Veränderungen sensibilisieren.

Wegen der Risiken auf Grund der Ungewissheit zukünftiger Resultate siehe Kapitel C, Abschnitt 2.5, S. 23 f.

3.1 Sensitivitätsanalyse in Bezug zu den Immobilienentwicklungsergebnissen und der Fondslaufzeit

Das Gesamtergebnis der Beteiligung hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: den Rückflüssen aus der Immobilienentwicklung in China und der angenommenen Fondslaufzeit von 3 Jahren. Sollte sich einer oder auch beide Faktoren ändern, hat das großen Einfluss

auf das Gesamtergebnis. Auch ist zu beachten, dass beide Faktoren voneinander abhängen und die Veränderung eines Faktors Auswirkungen auf den anderen Faktor haben kann, so dass sich das Ergebnis entweder aufheben oder verstärken kann. Die Sensitivitätsanalyse soll dem Anleger veranschaulichen, wie die Faktoren das Gesamtergebnis verändern können.

Für die Anschauung soll beispielhaft ein Anleger genommen werden, der eine Beteiligung in Höhe von EUR 105.000 inklusive 5 % Agio erworben hat. Es sollen für die Rückflüsse aus der Beteiligung sowie für die Fondslaufzeit jeweils zwei weitere Szenarien abgebildet werden. Die angenommenen Rückflüsse, die aus der bzw. den chinesischen Objektgesellschaft(en) über die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) in die Fondsgesellschaft transferiert werden, fallen 20 % höher oder 20 % geringer aus, sowie die Fondslaufzeit verlängert oder verkürzt sich um jeweils ein halbes Jahr (6 Monate).

WICHTIG: Dieses Beispiel zeigt nicht das beste oder schlechteste Ergebnis einer Beteiligung auf; es soll nur die Zusammenhänge erläutern. Das Ergebnis wird sich eher deutlich von dieser Beispielrechnung unterscheiden.

Mögliche Gesamtergebnisse bezogen auf einen Anleger mit einer Beteiligung in Höhe von EUR 105.000 inklusive Agio (Abweichungen von Prognosen)			
Sensitivitäten (inkl. Agio)			
Prognostizierte Fondslaufzeit	2.5 Jahre	3 Jahre	3.5 Jahre
Auszahlung an Kommanditisten			
Good Case (+20 %)			
Gesamtergebnis gem. Kapitalrückflussrechnung	157.675 €	159.163 €	160.650 €
Rendite (EKR)	20,1 %	17,2 %	15,1 %
Mid Case			
Gesamtergebnis gem. Kapitalrückflussrechnung	147.616 €	149.104 €	150.591 €
Rendite (EKR)	16,2 %	14,0 %	12,4 %
Bad Case (-20%)			
Gesamtergebnis gem. Kapitalrückflussrechnung	137.558 €	139.045 €	140.533 €
Rendite (EKR)	12,4 %	10,8 %	9,7 %

komplette Einzahlung unterstellt zum 31.03.2011;

Das Gesamtergebnis gemäß Modellrechnung ergibt sich aus der Summe der möglichen Ausschüttungen und des Beteiligungsbetrages inklusive Agio.

3.2 Sensitivitätsanalyse in Bezug zur Wechselkursschwankung

Das Gesamtergebnis der Beteiligung hängt außerdem von den Wechselkursen ab. Für die Durchführung des Projekts müssen zu bestimmten Zeitpunkten EUR in RMB eingetauscht werden und der EUR-Betrag kann auf Basis des Umrechnungsfaktors schwanken. Bei dem Projektende sowie einer Dividendenzahlung muss der RMB-Betrag in EUR zurücktransferiert werden und der zum Zeitpunkt des Rücktransfers geltende Umrechnungsfaktor wird vom ursprünglichen Faktor voraussichtlich differieren.

Die Sensitivitätsanalyse der Wechselkursschwankungen soll dem Anleger veranschaulichen, wie die Faktoren das Gesamtergebnis verändern können. Für die Anschauung soll beispielhaft der prognostizierte Gesamtrückfluss von ca. 142 % angesetzt und die Auswirkungen der potentiellen Wechselkursschwankungen auf den Rückfluss aus der HK-Zweckgesellschaft (A) auf den prognostizierten Gesamtrückfluss auf Ebene der Anleger dargestellt werden. Im dargestellten fiktiven Mid-Case-Szenario wird davon ausgegangen, dass die EUR->RMB-Wechselkurse und die RMB->EUR-

Wechselkurse identisch sein werden und bei dem im Prospekt unterstellten EUR->RMB-Wechselkurs von 8,0321 liegen. Im Good-Case-Szenario wird der Wechselkurs für die Rückwechslung RMB->EUR um jeweils 10 % positiver als im Mid-Case-Szenario dargestellt. Im Bad-Case-Szenario wird der Wechselkurs für die Rückwechslung RMB->EUR um jeweils 10 % negativer als im Mid-Case-Szenario dargestellt.

Mögliche Renditeergebnisse (Abweichungen von Prognosen)

Sensitivitäten - Wechselkursschwankungen			
Währungstausch	EUR -> RMB	RMB -> EUR	Resultat
Beschreibung des Vorgangs	EUR für RMB 200 Mio.	Rückwechseln des RMB-Rückflusses zu EUR	Gesamtrückfluss
Good Case - Betrag vor dem Umwechseln - Wechselkurs - Betrag nach dem Umwechseln	200.000.000 RMB 8,032 24.900.000 €	381.305.572 RMB 0,1383 52.747.271 €	159 %
Mid Case - Betrag vor dem Umwechseln - Wechselkurs - Betrag nach dem Umwechseln	200.000.000 RMB 8,032 24.900.000 €	381.305.572 RMB 0,1245 47.472.544 €	142 %
Bad Case - Betrag vor dem Umwechseln - Wechselkurs - Betrag nach dem Umwechseln	200.000.000 RMB 8,032 24.900.000 €	381.305.572 RMB 0,1132 43.156.858 €	128 %

HINWEIS: Die in diesem Abschnitt und seinen Tabellen dargestellten Sensitivitätsanalysen weichen von den in diesem Prospekt gemachten Prognosen ab.



RECHTLICHE GRUNDLAGEN



1. Allgemeines

In diesem Verkaufsprospekt werden der Gesellschaftsvertrag der ESI GmbH & Co. China 2 KG, der Schiedsvertrag und der Treuhandvertrag zwischen der Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH (Treuhandlerin) und den als Treugeber-Kommanditisten beigetretenen Anlegern ungekürzt in Kapitel N veröffentlicht.

In dem vorliegenden Kapitel I werden die für die Beteiligung an der Fondsgesellschaft und für die Verwirklichung des Anlageziels maßgebenden rechtlichen Grundlagen und insbesondere die hierfür wesentlichen Verträge beschrieben. Es wird jedem Anleger dringend empfohlen, sich vor einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft eingehend durch einen Rechtsanwalt oder/und einen Steuerberater beraten zu lassen, um die rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an dem Fonds im Voraus zu prüfen.

2. Struktur der Beteiligung

Mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot eröffnet die ESI Euro Sino Invest GmbH als Anbieterin den interessierten Anlegern die Möglichkeit, sich entweder unmittelbar an der Emittentin ESI GmbH & Co. China 2 KG als Direkt-Kommanditist oder mittelbar über die Treuhandlerin Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH als Treugeber-Kommanditist zu beteiligen. Mit dieser Beteiligung wird es den Anlegern ermöglicht, wirtschaftlich an der Entwicklung eines oder mehrerer Immobilienprojekte in China zu partizipieren.

Hierzu soll sich die Fondsgesellschaft ESI GmbH & Co. China 2 KG ihrerseits an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd. (HK), die „Hongkong-Zweckgesellschaft (A)“, beteiligen. Dabei wird die Fondsgesellschaft voraussichtlich nicht alleiniger Anteilseigner an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) sein. Vielmehr ist es vorgesehen, dass sich ausländische Investoren sowie die Euro Sino Invest AG, Sarnen, Schweiz, ebenfalls direkt an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) beteiligen.

Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) beabsichtigt, eine oder eventuell – bei mehreren Investitionsprojekten – mehrere 100%ige Tochtergesellschaften in Hongkong unter der Firma ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B) Ltd. (HK) bzw. ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B 1), (B 2) usw. Ltd. (HK), die „Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B)“, zu gründen, die wiederum jeweils beabsichtigen, gemeinsam mit einem oder mehreren, chinesischen Partner(n), z.B. einem privaten oder staatlichen Bauträger, (im Folgenden jeweils „JV-Partner“) jeweils eine oder mehrere Joint-Venture-Gesellschaft(en) mit Sitz in China, die „Objektgesellschaft(en)“, zu gründen oder sich an einer oder mehreren Objektgesellschaften zu beteiligen.

Durch diese doppelstöckige Struktur ist es möglich, dass Gewinne durch den Verkauf der Beteiligung an einer Hongkong-Zweckgesellschaft (B) – und damit durch den indirekten Verkauf der Beteiligung an einer Objektgesellschaft – in Hongkong und nicht in China realisiert werden können. Gegebenenfalls kann die Zwischenschaltung einer oder mehrerer Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) auch zur Fremdfinanzierung auf der Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) sinnvoll sein.

Grundsätzlich besteht die Absicht, dass ein chinesischer Bauträger mit bis zu 50 % an einer Objektgesellschaft und eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) mit mindestens 50 % an einer Objektgesellschaft beteiligt ist. In bestimmten Fällen kann es aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) mit 100 % oder mit weniger als 50 % an einer Objektgesellschaft bzw. ein JV-Partner mit mehr als 50 % an einer Objektgesellschaft beteiligt ist. Dabei ist es auch nicht zwingend, dass ein chinesischer JV-Partner Flächennutzungsrechte in die jeweilige Objektgesellschaft einbringt. Jede Hongkong-Zweckgesellschaft (B) soll sich ferner auch direkt ohne einen JV-Partner an Auktionen beteiligen und direkt ohne einen JV-Partner Projekte realisieren können.

3. Die Fondsgesellschaft

3.1 Gesellschaftsdaten

Die Fondsgesellschaft wurde am 27.10.2010 unter der Firma ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG gegründet und am 29.10.2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRA 9569 eingetragen.

Sitz der Fondsgesellschaft ist 91054 Erlangen. Die Geschäftsanschrift lautet Henkestraße 10, 91054 Erlangen.

Die Fondsgesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft, für die deutsches Recht maßgeblich ist.

3.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die indirekte Beteiligung an Immobilienentwicklungsprojekten in China mit dem Ziel der Errichtung und Verwertung von Wohnungen, Parkplätzen und Gewerbeflächen in Städten des zweiten und dritten Ranges in China über eine noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (A), die ihrerseits selbst an einer oder mehreren für einzelne Projekte nach Hongkong-Recht noch zu gründende(n) Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) beteiligt sein kann bzw. wird, sowie über eventuell für einzelne Projekte jeweils noch zu gründende chinesische Objektgesellschaft(en), an denen sich die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) beteiligen kann.

3.3 Immobilienentwicklungsprojekte

Die Fondsgesellschaft ESI GmbH & Co. China 2 KG ist ein Blind-Pool. Das bedeutet, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Entscheidung getroffen wurde, in welche Immobilienentwicklungsprojekte investiert wird. Die Kriterien für potentielle Immobilienentwicklungsprojekte sind im Gesellschaftsvertrag der ESI GmbH & Co. China 2 KG festgelegt.

Die Immobilienentwicklungsprojekte können abschnittsweise entwickelt werden, so dass sie aus mehreren Projektphasen, zum Beispiel einer Erwerbsphase, einer Bauphase und/oder einer Verkaufsphase bestehen können. Auch wäre ein abschnittsweiser Erwerb eines angrenzenden zur Entwicklung bestimmten Projektes möglich.

Die Komplementärin ist gemäß Gesellschaftsvertrag nach ihrem freien Ermessen berechtigt, der Gesellschafterversammlung ein oder mehrere Projekte vorzuschlagen, die dann über die Durchführung eines Immobilienentwicklungsprojekts entscheidet.

Die Komplementärin ist hierbei jedoch nur zum Vorschlag solcher Immobilienentwicklungsprojekte berechtigt, die die folgenden Kriterien erfüllen:

- a) Das Projekt befindet sich in einer von der Komplementärin nach der ESI Definition bestimmten Stadt des 2. oder 3. Ranges in China, die die in Kapitel F, Abschnitt 2 des Prospekts aufgeführten Standortkriterien erfüllt. Die ESI Definition der Städte des 2. und 3. Ranges sowie eine Liste der darunter fallenden Städte in China kann auch bei der Komplementärin schriftlich angefordert werden;
- b) das Projekt besteht zu einem überwiegenden Teil in der Entwicklung von Wohnimmobilien,
- c) das Projekt muss sich in der Vermarktung für die lokale Mittelschicht eignen,
- d) der Ertrag aus dem Projekt wird auf Ebene der Fondsgesellschaft mit ca. 14 % p.a. prognostiziert,
- e) die voraussichtliche Projektlaufzeit hinsichtlich eines Objekts liegt zwischen 2,5 und 3,5 Jahren, und
- f) das Projekt wird von der lokalen Regierung begrüßt.

3.4 Dauer der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wird grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Fondsgesellschaft wird automatisch aufgelöst, wenn sie ihre Beteiligung an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) vollständig veräußert oder liquidiert hat. Werden ein oder mehrere Projekte durchgeführt, wird die Fondsgesellschaft automatisch aufgelöst, wenn sie keine Vermögensgegenstände mehr hält, die der Durchführung der Projekte dienen.

Eine automatische Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt zudem, wenn die Komplementärin entscheidet, auf die Durchführung des Fonds zu verzichten. Ein Verzicht

ist jedoch nicht zulässig, wenn bis zum 31.03.2011 oder – im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 31.12.2011 – entweder (a) Anleger der Fondsgesellschaft an dieser Kommanditkapital in Höhe von insgesamt mindestens EUR 8.001.000 gezeichnet haben und/oder (b) Anleger der Fondsgesellschaft und der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) an diesen zusammen insgesamt mindestens EUR 8.001.000 Kommanditkapital gezeichnet bzw. Geschäftsanteile übernommen haben. Ist die Gesellschaft nicht bis zum 31.12.2016 automatisch aufgelöst worden, kann die Gesellschafterversammlung jederzeit mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen, sowie der Zustimmung der Komplementärin die Liquidation der Gesellschaft beschließen.

Die Direkt-Kommanditisten und Treugeber-Kommanditisten können im Rahmen der Gesellschafterversammlung bis zum 31.12.2016 mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben gelten, und mit Zustimmung der Komplementärin die Auflösung der Fondsgesellschaft beschließen.

3.5 Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen

Die Fondsgesellschaft hat die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Für die Fondsgesellschaft ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich. Im Gegensatz zu den gesetzlichen Regelungen zur Kommanditgesellschaft als personalistisch geprägte Gesellschaft mit nur wenigen Gesellschaftern ist die Fondsgesellschaft als Publikumsgesellschaft darauf ausgerichtet, eine Vielzahl von Gesellschaftern aufzunehmen, die außer einer kapitalmäßigen Beteiligung keinen weiteren gemeinsamen Zweck verfolgen. Die gesellschaftsvertraglichen Regelungen weichen in einigen Punkten von den gesetzlichen Regelungen ab, soweit diese nicht zwingend zu beachten sind.

Im Einzelnen wird in folgenden Punkten von den gesetzlichen Regelungen abgewichen:

- Die im Gesellschaftsvertrag bestimmte Struktur

weicht vom gesetzlichen Leitbild des als natürliche Person unbeschränkt haftenden Komplementärs (§ 161 Abs. 1 des Handelsgesetzbuchs (im Folgenden „HGB“)) ab, da die Haftung der Komplementärin gesetzlich (§ 13 Abs. 2 GmbHG) auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt ist.

- Entgegen der gesetzlichen Regelung sieht der Gesellschaftsvertrag direkte Mitwirkungsrechte von Nicht-Gesellschaftern vor. So haben nach § 3 (4) des Gesellschaftsvertrages und aufgrund der Gleichsetzung der Treugeber-Kommanditisten mit den übrigen Gesellschaftern nach § 3 (10) des Gesellschaftsvertrages die Treugeber-Kommanditisten als Nicht-Gesellschafter der Fondsgesellschaft wirtschaftlich betrachtet die gleichen Rechte wie Direkt-Kommanditisten. Spiegelbildlich dazu sind die Gesellschafterrechte der Treuhänderin entgegen der gesetzlichen Regelung in wesentlichen Punkten, wie z.B. bei der Ausübung von Stimmrechten, erheblich eingeschränkt.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung sieht der Gesellschaftsvertrag in § 3 (3) vor, dass die Fondsgesellschaft ohne Mitbestimmung der Anleger automatisch aufgelöst wird, wenn sich die Komplementärin in ihrem freien Ermessen entscheidet, auf die Durchführung des Fonds zu verzichten. Ein Verzicht ist jedoch nur zulässig, wenn bis zum 31.03.2011 – oder im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 31.12.2011 – weder Kommanditkapital der Fondsgesellschaft in Höhe von mindestens EUR 8.001.000 wirksam gezeichnet wurde und auch nicht zusammen Kommanditkapital der Fondsgesellschaft und Geschäftsanteile an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) von gemeinsam insgesamt EUR 8.001.000 wirksam gezeichnet bzw. übernommen wurden. Auch die Regelung über die automatische Auflösung der Fondsgesellschaft gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages ist gesetzlich nicht vorgesehen. Weiterhin ist die Komplementärin gemäß § 3 (8) des Gesellschaftsvertrages berechtigt, Gesellschafter beim Vorliegen bestimmter Sachverhalte aus der Fondsgesellschaft auszuschließen.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung hat die Komplementärin das Recht, auch ohne Mitwirkung und sogar gegen den Willen der Gesellschafter bis zum

Ende der Platzierungsphase deren Einlagen herabzusetzen bzw. die Gesellschafter vollständig aus der Fondsgesellschaft auszuschließen, siehe § 3 (3) des Gesellschaftsvertrages.

- Die Anzahl und Ausgestaltung von Gesellschafterkonten ist gesetzlich nicht vorgesehen, so dass die Bestimmungen über die Gesellschafterkonten in § 4 des Gesellschaftsvertrages insoweit von der gesetzlichen Regelung abweichen.
- Die in § 9 des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Mehrheitserfordernisse bei Gesellschafterbeschlüssen, insbesondere auch das Sonderrecht der Komplementärin, bei bestimmten Beschlüssen zustimmen zu müssen, sowie die in § 9 (2) des Gesellschaftsvertrages vorgesehene Möglichkeit, Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren zu fassen, weichen von den gesetzlichen Regelungen ab.
- Die in § 11 des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Modalitäten für die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Verpflichtung nach § 13 (8) des Gesellschaftsvertrages, angefallene Sonderbetriebseinnahmen bis zu einem bestimmten Datum geltend zu machen, sind im Gesetz nicht vorgesehen.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung erhalten die Komplementärin und die Treuhänderin nach § 14 und § 12 (1) des Gesellschaftsvertrages vom Gewinn der Fondsgesellschaft unabhängige Sondervergütungen und ergebnisunabhängige Vergütungen.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung sind die Direkt-Kommanditisten und Treugeber-Kommanditisten nicht berechtigt, jederzeit Entnahmen aus ihren Gesellschafterkonten zu tätigen. Sie erhalten gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages Entnahmen von der Komplementärin nach deren freiem Ermessen zugewiesen, wenn die Fondsgesellschaft dafür über ausreichende Liquidität verfügt.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung kann ein Gesellschafter nach § 16 des Gesellschaftsvertrages seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft grundsätzlich nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Komplementärin und, soweit es sich um einen Treugeber-Kommanditisten handelt, zusätzlich nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Treuhänderin übertragen, belasten oder abtreten. Diese Zustimmung gilt in bestimmten Fällen als erteilt und kann in den übrigen Fällen nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- § 17 (3) des Gesellschaftsvertrages lässt den Übergang der Beteiligung nach Tod eines Anlegers über die gesetzlichen Regelungen hinaus nur unter bestimmten Voraussetzungen zu.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung ist die Kündigung der Gesellschafterstellung durch den Gesellschaftsvertrag stark eingeschränkt. So ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung nach § 19 (1) des Gesellschaftsvertrages nur mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zulässig, erstmals jedoch zum 31.12.2016.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung bestimmt sich nach § 3 Abs. 8 und § 20 des Gesellschaftsvertrages die Höhe einer Abfindung beim Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft nach dem Grund des Ausscheidens.
- Die in § 21 des Gesellschaftsvertrages vorgesehene fakultative Einrichtung eines Beirats ist gesetzlich nicht vorgesehen.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung sind die Gesellschafter nach § 23 des Gesellschaftsvertrages vom Wettbewerbsverbot der §§ 161 Abs. 2, 112 HGB befreit.
- Entgegen der gesetzlichen Regelung entscheidet über alle Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und Fondsgesellschaft oder zwischen einzelnen Gesellschaftern über das Zustandekommen oder den Inhalt des Gesellschaftsvertrages nach Maßgabe des Schiedsvertrages unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte ein Schiedsgericht.
- Die Regelungen über Befreiungen vom Selbstkontrahierungsverbot (§ 5 (3) und § 3 (2) des Gesellschaftsvertrages) sowie Datenmitteilung und Kommunikation auf elektronischem Wege (§ 24 des Gesellschaftsvertrages) sind gesetzlich nicht vorgesehen.
- Die Verteilung des Jahresergebnisses sowie des Liquidationserlöses wird in § 13 und § 23 des Gesellschaftsvertrages abweichend von den gesetzlichen Vorschriften geregelt.

3.6 Gründungsgesellschafter

Gründungsgesellschafter sind die ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH mit Sitz in 91054 Erlangen als persönlich haftende Gesellschafterin (die „Komplementärin“) sowie die Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

GmbH mit Sitz in 80539 München (die „Treuhänderin“) als Kommanditistin mit einer voll eingezahlten Kommanditeinlage von EUR 1.000 und einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 100.

3.7 Kapitalerhöhung

Die Komplementärin ist bis zum 31.03.2010 berechtigt und bevollmächtigt, bis zu einer Summe von Zeichnungsbeträgen von EUR 50.000.000 – ohne Berücksichtigung der anfänglichen Einlage der Treuhänderin in Höhe von EUR 1.000 – die Aufnahme weiterer Anleger als Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten und/oder die Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und hierfür unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vereinbaren. Die Komplementärin kann in ihrem freien Ermessen den Zeitraum für die Aufnahme weiterer Anleger um bis zu 9 Monate verlängern. Die Komplementärin ist jedoch nicht verpflichtet, Anleger aufzunehmen, bis der maximale Beteiligungsbeitrag erreicht ist. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Gesellschaft besteht nicht. Nach dem freien Ermessen der Komplementärin kann diese insbesondere vor dem Ende des Zeitraums für die Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder die Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin bei Erreichen des gewünschten Kommanditkapitals das öffentliche Angebot beenden und den Fonds schließen; dies gilt insbesondere, wenn ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 30.000.000 – ohne Berücksichtigung der Treuhändereinlage in Höhe von EUR 1.000 nach Absatz 1 – gezeichnet wurde.

Die einzelne übernommene Kommanditeinlage muss mindestens EUR 20.000 betragen und ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Kommanditeinlage versteht sich zuzüglich eines Agios von 5 % der übernommenen Kommanditeinlage. Die Komplementärin ist jedoch berechtigt, im Einzelfall die übernommene Kommanditeinlage auf bis zu EUR 10.000 zu reduzieren zzgl. Agio.

3.8 Jahresabschluss und Berichtswesen

Die Komplementärin ist gehalten, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres aufzustellen und zu unterzeichnen. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses gelten die gesetzlichen Be-

stimmungen und die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Der Jahresabschluss ist ungeachtet der gesetzlichen Bestimmungen, namentlich rechts-, form- und größenabhängiger Vorschriften, nach den Grundsätzen aufzustellen, die eine mittelgroße Kapitalgesellschaft bei der Aufstellung zu beachten hat, soweit nicht die Fondsgesellschaft verpflichtet ist, weitergehende Anforderungen zu erfüllen. Die Komplementärin hat die Aufstellung des Abschlusses durch einen Wirtschaftsprüfer zu veranlassen mit der Maßgabe, dass im Rahmen der Aufstellung Prüfungshandlungen vorgenommen und Bericht erstattet wird. Die Gesellschafterversammlung kann beschließen, stattdessen den Jahresabschluss einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur vollumfänglichen Prüfung vorzulegen. Die Prüfung soll nach Art, Umfang und Berichterstattung der handelsrechtlichen Pflichtprüfung für Kapitalgesellschaften mittlerer Größe entsprechen, unabhängig von der Frage, ob die Fondsgesellschaft die entsprechenden Merkmale erfüllt. Weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben unberührt.

Die Jahresabschlüsse in Kurzform nebst Prüfungsvermerk oder Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers oder der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind allen Gesellschaftern zuzuleiten.

4. Die Komplementärin

4.1 Gesellschaftsdaten

Die Komplementärin wurde am 22.02.2006 unter der Firma Weise Asset Management GmbH mit Sitz in Berlin gegründet. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 06.05.2009 wurde die Firma der Komplementärin in ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH geändert und ihr Sitz nach Erlangen verlegt. Am 10.07.2009 wurde die Komplementärin in das Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 12016 eingetragen.

Sitz der Komplementärin ist 91054 Erlangen. Die Geschäftsanschrift lautet Henkestraße 10, 91054 Erlangen.

Die Komplementärin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, für die deutsches Recht maßgeblich ist.

4.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Mietwohnungen, Gewerberäumen und sonstigem Immobilienvermögen, die Abwicklung der laufenden Geschäfte von Immobilienfonds und die Übernahme der Geschäftsleitung in Fondsgesellschaften sowie die Initiierung von Anlagemöglichkeiten für Anleger aus dem europäischen Raum für Projekte in China.

4.3 Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist nicht am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt. Sie erhält für die Übernahme der Haftung und für die Übernahme der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft jeweils eine Vergütung zugewiesen. Zudem ist die Komplementärin zu 1/3 an dem Gewinn bzw. Liquidationserlös beteiligt, der nach Abzug der ergebnisunabhängigen Vergütungen, nach Abzug der Zuweisungen in Höhe der Einlagen nebst Agio und nach Abzug der 8,5%igen Verzinsung p.a. der Einlagen und des Agios verbleibt.

4.4 Abweichung der Satzung der Komplementärin von den gesetzlichen Regelungen

Abweichend von den gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung wird die Komplementärin bei mehreren Geschäftsführern durch zwei Geschäftsführer oder, sofern Prokuristen vorhanden sind, durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann allen, mehreren oder einem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis und/oder ganz oder im eingeschränkten Umfang Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen (zur Vertretung der Komplementärin siehe auch Kapitel J, Abschnitt 1.2). Zudem kann jedem Gesellschafter und jedem Geschäftsführer durch Gesellschafterbeschluss Befreiung vom gesetzlichen Wettbewerbsverbot erteilt werden. Im Übrigen weicht die Satzung der Komplementärin nicht von den gesetzlichen Bestimmungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung ab.

4.5 Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft

Die Komplementärin ist zur alleinigen Geschäftsführung der Fondsgesellschaft berechtigt und verpflichtet. Sie

bildet die Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft. Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Fondsgesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zudem wird die Fondsgesellschaft durch die Komplementärin vertreten.

Die Komplementärin hat bei der Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft alle Regeln und Beschränkungen des Gesellschaftsvertrages zu beachten. Sie ist für alle Rechtsgeschäfte mit den Hongkong-Zweckgesellschaft (A), der oder den Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) und Objektgesellschaften und für die Aufnahme von weiteren Anlegern von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Komplementärin ist zu allen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt, für die es keines Beschlusses der Gesellschaftsversammlung bedarf. Insbesondere ist die Komplementärin ermächtigt, freie Liquidität mittelbar oder unmittelbar nach ihrem freien Ermessen auf Girokonten, Cash-Konten oder auf Festgeldkonten anzulegen.

Die Komplementärin ist zudem ermächtigt, Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte unter den in Abschnitt 3.3 dieses Kapitels genannten Voraussetzungen der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen.

4.6 Beschränkung der Geschäftsführungsbefugnis hinsichtlich der Fremdkapitalaufnahme

Die Komplementärin ist grundsätzlich nicht zur Aufnahme von Fremdkapital bei der Fondsgesellschaft berechtigt. Die Komplementärin kann kurzfristige Verbindlichkeiten eingehen, wenn dies zum Ausgleich einer kurzfristig fehlenden Liquidität, bspw. aufgrund rückständiger Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter, nötig erscheint. Von diesen Vorgaben kann mit Zustimmung eines eventuell berufenen Beirats oder mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung abgewichen werden.

4.7 Zustimmungsvorbehalt der Komplementärin

Nach dem Gesellschaftsvertrag bedürfen Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, so dass bei solchen Beschlüssen die Komplementärin von den übrigen Gesellschaftern

tern überstimmt werden kann. Die nachfolgend genannten Beschlüsse kann die Gesellschafterversammlung nur mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen, sowie der Zustimmung der Komplementärin fassen:

- Änderung des Gesellschaftsvertrages.
- Ausschluss eines Kommanditisten aus wichtigem Grund außerhalb des Anwendungsbereichs des § 3 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages.
- Umwandlung der Fondsgesellschaft gemäß § 1 UmwG.
- Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Garantieverträgen, Schuldbeitritten, Abgabe von Patronats-erklärungen und die Übernahme jeglicher sonstiger Sicherheiten einschließlich solcher zugunsten von Gesellschaftern.
- Auflösung der Gesellschaft vor dem 31.12.2016.

Sofern in den Kernbereich der Mitgliedschaft eines Gesellschafters eingegriffen wird, bedarf dies der Zustimmung des jeweils betroffenen Gesellschafters, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt wurde.

4.8 Vergütung und Gewinnanteil der Komplementärin

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung und die Übernahme der persönlichen Haftung jeweils eine Vergütung, die bei der Verteilung des Jahresergebnisses unabhängig davon, ob die Fondsgesellschaft im konkreten Wirtschaftsjahr einen Gewinn oder Verlust erwirtschaftet hat, vorrangig zu berücksichtigen sind.

Die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin beträgt für die Übernahme der Haftung während der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, einmalig 0,5 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die Komplementärin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen.

Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin für die Übernahme der Haftung jährlich (pro rata temporis) 0,02 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.

Die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin beträgt für die Übernahme der Geschäftsführung während der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, einmalig 0,95 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die Komplementärin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen. Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin für die Übernahme der Geschäftsführung jährlich (pro rata temporis) 0,12 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.

Die Komplementärin hat das Recht, sich selbst nach Beendigung der Platzierungsphase vierteljährliche Abschläge auf diese ergebnisunabhängigen Vergütungen auszuzahlen, soweit die Liquiditätsslage der Fondsgesellschaft dies zulässt.

Zudem ist die Komplementärin zu 1/3 an dem Gewinn bzw. Liquidationserlös beteiligt, der nach Abzug der ergebnisunabhängigen Vergütungen, nach Abzug der Zuweisungen in Höhe der Einlagen nebst Agio und nach Abzug der 8,5%igen Verzinsung p.a. der Einlagen und des Agios verbleibt.

4.9 Ausscheiden der Komplementärin

Die Gründe für das mögliche Ausscheiden der Komplementärin richten sich nach den Regelungen des § 19 des Gesellschaftsvertrages. Sie unterscheiden sich nicht von den Gründen, aus denen Anleger aus der Fondsgesellschaft ausscheiden. Sie sind in Abschnitt 6.11 im Einzelnen dargestellt.

Scheidet die Komplementärin aus, so ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, durch die über die Aufnahme eines neuen oder mehrerer neuer persönlich haftenden Gesellschafter(s) beschlossen wird. Komplementärin kann nur ein mit der ESI Euro Sino Invest GmbH verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG sein.

4.10 Haftung der Komplementärin

Die Komplementärin haftet für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft unbeschränkt. Da es sich bei der Komplementärin um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung handelt, ist die Haftung faktisch auf das Gesellschaftskapital der Komplementärin beschränkt.

Im Verhältnis zu den übrigen Gesellschaftern, insbesondere zu den Anlegern, ist der Haftungsmaßstab für die Tätigkeit der Komplementärin die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Verletzt die Komplementärin diesen Sorgfaltsmaßstab, kommt eine Haftung für Schäden aus den Handlungen der Komplementärin gegenüber den übrigen Gesellschaftern in Betracht.

4.11 Kein Wettbewerbsverbot

Die Komplementärin unterliegt nicht dem Wettbewerbsverbot der § 161 Abs. 2 HGB und § 112 HGB. Eine Beteiligung an anderen Gesellschaften ist nicht ausgeschlossen.

5. Die Treuhänderin

5.1 Gesellschaftsdaten

Die Treuhänderin wurde am 07.12.1981 unter der Firma Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH gegründet und erstmals am 21.12.1981 in das Handelsregister des Amtsgerichts Coburg eingetragen. Nach der am 17.03.1982 beschlossenen Sitzverlegung nach München wurde die Treuhänderin erstmals am 27.04.1982 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 68402 eingetragen.

Sitz der Treuhänderin ist München. Die Geschäftsanschrift lautet c/o HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, Thomas-Wimmer-Ring 3, 80539 München.

Die Treuhänderin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, für die deutsches Recht maßgeblich ist.

5.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens sind die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten, wobei Handels- und Bankgeschäfte ausgeschlossen sind.

5.3 Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Die Treuhänderin ist als Gründungsgesellschafterin mit einer voll eingezahlten Kommanditeinlage von EUR 1.000 an der Fondsgesellschaft beteiligt und mit einer Haftsumme in Höhe von EUR 100 im Handelsregister eingetragen. Diese Kommanditeinlage hält sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Der Beitritt von Anlegern als Treugeber-Kommanditisten geschieht in der Weise, dass die Treuhänderin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der neuen Anleger Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält.

Die Treuhänderin ist mit dem in eigenem Namen und auf eigene Rechnung gehaltenen Kommanditanteil am Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt.

5.4 Aufgaben, Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Die Treuhänderin wird sich im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des einzelnen Treugeber-Kommanditisten nach Maßgabe des § 3 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft an der Fondsgesellschaft in Höhe des in der jeweiligen Beitrittserklärung eines Treugeber-Kommanditisten angegebenen Betrages beteiligen. Der Fondsgesellschaft gegenüber erfolgt die Beteiligung der Treuhänderin unter der auflösenden Bedingung des Widerrufs der Beitrittserklärung durch den Treugeber-Kommanditisten.

Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, der Treuhandvertrag zwischen der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber-Kommanditist und die vom Treugeber-Kommanditisten unterzeichnete Beitritts-

erklärung. Das Treuhandverhältnis wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber-Kommanditisten und deren Annahme durch die Treuhänderin unter Zustimmung der Komplementärin geschlossen.

Die Treuhänderin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist.

Die Treuhänderin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhänderin erlangt, an die Treugeber-Kommanditisten herausgeben, soweit der Treuhandvertrag nichts anderes vorsieht. Zudem ist die Treuhänderin verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto einbezahlten Einlagen an das Eigenkapitalkonto der Fondsgesellschaft zur Verwendung gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages umgehend nach Eingang zu überweisen.

Die Treuhänderin hält die Beteiligung der Treugeber-Kommanditisten nach außen als einheitliche Beteiligung. Im Innenverhältnis wird der einzelne Treugeber-Kommanditist in Höhe seiner Beteiligung wie ein im Handelsregister eingetragener Direkt-Kommanditist behandelt und nimmt nach Maßgabe der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber-Kommanditisten. Die Treuhänderin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten entstehen. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber-Kommanditisten ist ausgeschlossen.

Sämtliche nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft einem Kommanditisten zustehenden Rechte,

insbesondere sein Stimmrecht, nimmt der Treugeber-Kommanditist selbst oder durch nach dem Gesellschaftsvertrag taugliche und von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahr.

Kommt ein Treugeber-Kommanditist seiner Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Treuhänderin ist verpflichtet, bei den Treugeber-Kommanditisten die jährlichen Sonderbetriebsausgaben und evtl. Sonderbetriebseinnahmen, mit Fristsetzung spätestens zum 28.02. eines Geschäftsjahres, abzufragen. Die Treuhänderin übernimmt gegenüber den Treugeber-Kommanditisten keine Haftung für Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Treugebers.

Zudem werden die Anleger, die der Fondsgesellschaft unmittelbar beitreten, ihre Kommanditeinlage zzgl. des Agios auf das in der Beitrittserklärung angegebene Treuhandkonto der Treuhänderin leisten. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto einbezahlten Einlagen der Direkt-Kommanditisten von ihrem eigenen Vermögen getrennt zu halten und zu verwalten und sie an das Konto der Gesellschaft zur Verwendung gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages umgehend nach Eingang zu überweisen.

5.5 Vergütung und Gewinnbeteiligung der Treuhänderin

Die Treuhänderin erhält für die Zeit bis zum Ablauf des Tages der Beendigung der Platzierungsphase von der Fondsgesellschaft eine mit Beendigung der Platzierungsphase, d.h. bei der letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Fondsgesellschaft, fällige einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft (bei einem prognostizierten gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von EUR 30,00 Mio. würde diese Vergütung somit EUR 75.000 betragen).

Die Treuhänderin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen.

Die Treuhänderin erhält ab dem Tag, der dem Ablauf des Tages der Beendigung der Platzierungsphase nachfolgt, von der Fondsgesellschaft eine jeweils zu einem Viertel zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines Jahres fällige jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,09 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft.

Diese Vergütungen bleiben von einer Umwandlung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen in Beteiligungen von Direkt-Kommanditisten und von der Beendigung der einzelnen Treuhandverträge, gleich zu welchem Zeitpunkt, unberührt.

Die Treuhänderin nimmt mit der im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gehaltenen Kommanditbeteiligung am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft wie ein Anleger teil.

5.6 Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft

Die Gründe für das mögliche Ausscheiden der Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft richten sich nach den Regelungen des § 19 des Gesellschaftsvertrages. Sie unterscheiden sich nicht von den Gründen, aus denen Anleger aus der Fondsgesellschaft ausscheiden. Sie sind in Abschnitt 6.11 im Einzelnen dargestellt. Unabhängig davon endet der mit einem Treugeber-Kommanditisten abgeschlossene Treuhandvertrag mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Treuhänderin oder der Ablehnung des Eröffnungsantrags mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Bereits mit dem Abschluss des Treuhandvertrages hat die Treuhänderin für diesen Fall dem jeweiligen Treugeber-Kommanditisten den betreffenden Kommanditanteil abgetreten und hat der jeweilige Treugeber-Kommanditist diese Abtretung angenommen.

5.7 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

Der Treugeber-Kommanditist ist entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft – vorbehaltlich gesellschaftsvertraglicher Aufla-

gen, insbesondere der Erteilung gehöriger Vollmacht an die Komplementärin – jederzeit berechtigt, sich selbst anstelle der Treuhänderin in das Handelsregister eintragen zu lassen und die Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis als Direkt-Kommanditist zu übernehmen. Die Höhe der in diesem Fall in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme richtet sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und beträgt 10 % der Kommanditeinlage. Macht der Treugeber-Kommanditist von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als unechte Verwaltungstreuhänderin wahr. Die Regelungen des Treuhandvertrages gelten fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

Zur Durchführung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses tritt die Treuhänderin bereits mit Abschluss des Treuhandvertrages die der Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten entsprechende Kommanditeinlage unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses auf Verlangen des Treugeber-Kommanditisten und der Eintragung des jeweiligen Treugeber-Kommanditisten in das Handelsregister an den Treugeber-Kommanditisten ab, wobei dieser die Abtretung bereits mit Abschluss des Treuhandvertrages annimmt. Alle mit der Umwandlung des Treuhandverhältnisses verbundenen Kosten trägt der Treugeber-Kommanditist.

5.8 Dauer und Kündigung der Treuhandverträge und anderweitige Beendigung

Die Treuhandverträge werden auf die Dauer der Fondsgesellschaft geschlossen. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich kündigen, jedoch erstmals zum 31.12.2016. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Im Falle der Kündigung ist die Treuhänderin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung als Direkt-Kommanditist zu verlangen, wenn nicht der Treugeber-Kommanditist einen anderen Treuhänder bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.

Ein Treuhandvertrag endet zudem mit Eintragung des Treugeber-Kommanditisten im Handelsregister, wenn der Treugeber-Kommanditist von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft Gebrauch gemacht hat. Hierdurch werden die Regelungen über das Entstehen einer unechten Verwaltungstreuhand jedoch nicht berührt.

Der Treuhandvertrag endet auch bei Kündigung durch den Treugeber-Kommanditisten im Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Kommanditisten im Handelsregister, wenn der Treugeber-Kommanditist noch nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist. Für diesen Fall tritt die Treuhänderin bereits mit dem Abschluss des Treuhandvertrages dem jeweiligen Treugeber-Kommanditisten den jeweiligen Kommanditanteil ab und nimmt der jeweilige Treugeber-Kommanditist diese Abtretung an.

Der Treuhandvertrag endet in jedem Fall mit Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft und Schlussrechnung der Komplementärin der Fondsgesellschaft. Ist in diesem Fall die Treuhänderin nicht nur unechte Verwaltungstreuhanderin, kann sie nach ihrer Wahl eine der Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten entsprechende Kommanditbeteiligung an den Treugeber-Kommanditisten abtreten oder das an den Treugeber-Kommanditisten weiterleiten, was aufgrund der Auseinandersetzungsregelung des Gesellschaftsvertrages auf die der Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten entsprechende Kommanditbeteiligung entfällt. Weitergehende Ansprüche des Treugeber-Kommanditisten gegen die Treuhänderin sind dann ausgeschlossen.

5.9 Haftung der Treuhänderin

Die Haftung der Treuhänderin gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft richtet sich nach den gleichen Regeln wie die Haftung der Direkt-Kommanditisten. Die Treuhänderin hat einen Anspruch auf Freistellung von solchen Verbindlichkeiten gegen den jeweiligen Treugeber-Kommanditisten, soweit die Haftungsanspruchnahme auf den für den einzelnen Treugeber-Kommanditisten gehaltenen Anteil entfällt. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber-Kommanditisten ist jedoch ausgeschlossen.

Die Treuhänderin handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und haftet für ihr Verhalten oder das Verhalten ihrer Organe und Erfüllungsgehilfen nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Die Ausführung von Weisungen des Treugeber-Kommanditisten stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit gegenüber diesem frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Ansprüche gegen die Treuhänderin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren 6 Monate nach Kenntnis des Treugeber-Kommanditisten, ohne Rücksicht auf Kenntnis 12 Monate nach Eintritt des schadenstiftenden Ereignisses.

Soweit auf Kenntnis des Treugeber-Kommanditisten abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Fondsgesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhänderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des siebten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt bekannt gegebene Adresse des Treugeber-Kommanditisten.

5.10 Kein Wettbewerbsverbot

Die Treuhänderin unterliegt nicht dem Wettbewerbsverbot der § 161 Abs. 2 und § 112 HGB. Eine Beteiligung an anderen Gesellschaften ist nicht ausgeschlossen.

6. Die Anleger

6.1 Beitritt der Anleger

Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft soll durch den Beitritt der Anleger um maximal EUR 50.000.000 – ohne Berücksichtigung der anfänglichen Einlage der Treuhänderin in Höhe von EUR 1.000 – erhöht werden. Die Komplementärin ist jedoch nicht verpflichtet, Anleger aufzunehmen, bis der maximale Beteiligungsbeitrag erreicht ist. Der Anleger kann der Fondsgesellschaft entweder als Direkt-Kommanditist oder als Treugeber-Kommanditist beitreten. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Fondsgesellschaft besteht nicht.

Die Realisierung des Investitionsvorhabens ist nicht an eine Mindestanzahl von Anlegern geknüpft, jedoch können sich bei einem prognostizierten gezeichneten Gesamtbetrag der angebotenen Beteiligungen in Höhe von EUR 30.000.000 aufgrund der Mindestbeteiligungshöhe von EUR 20.000 insgesamt maximal 1.500 Anleger an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ist berechtigt, das Kommanditkapital um weitere EUR 20,00 Mio. auf einen insgesamt angebotenen Beteiligungsbetrag in Höhe von insgesamt maximal EUR 50,00 Mio. zu erhöhen.

Der Anleger hat die Möglichkeit, der Fondsgesellschaft beginnend einen Werktag nach der Veröffentlichung dieses Prospekts beizutreten. Ein Beitritt zur Fondsgesellschaft ist gemäß § 3 (2) des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nur bis zum 31.03.2011 möglich. Nach § 3 (2) Satz 6 des Gesellschaftsvertrages ist die Komplementärin jedoch nach ihrem freien Ermessen berechtigt, den Beitrittszeitraum um bis zu 9 Monate, also maximal bis zum 30.12.2011, zu verlängern. Beitrittserklärungen werden an diesem Tag letztmalig angenommen. Die Komplementärin ist auch vor Erreichen des maximalen Kommanditkapitals nicht gehindert, die Aufnahme weiterer Anleger zu verweigern. Nach dem freien Ermessen der Komplementärin kann diese insbesondere auch vor dem Ende des Zeitraums für die Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder die Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin das öffentliche Angebot beenden und den Fonds schließen; dies gilt insbesondere, wenn ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 30.000.000 – ohne Berücksichtigung der Treuhändereinlage in Höhe von EUR 1.000 – gezeichnet wurde. Nach dem Ende der Platzierungsphase bleibt ein Erwerb von bestehenden Direkt-Kommanditbeteiligungen und Treugeber-Kommanditbeteiligungen, die von bereits aufgenommenen Anlegern gehalten werden, durch noch nicht aufgenommene Anleger weiterhin möglich.

Hinsichtlich des Beitritts zur Fondsgesellschaft bestehen keine Begrenzungen hinsichtlich der Person des Beitretenden. Gleichwohl richtet sich das Angebot grundsätzlich an einzelne natürliche, volljährige Personen, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerepflichtig sind.

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt durch Unterzeichnung der diesem Verkaufsprospekt beigefügten Beitrittserklärung durch den Anleger. Der Beitritt als Direkt-Kommanditist wird dabei im Verhältnis zur Fondsgesellschaft wirksam, sobald die Beitrittserklärung durch die Komplementärin angenommen wurde. Der Beitritt als Treugeber-Kommanditist wird wirksam, wenn die Treuhänderin die Beitrittserklärung annimmt und die Komplementärin zugestimmt hat. Ein Anspruch auf Annahme der Beitrittserklärung besteht nicht. Die Annahme der jeweiligen Beitrittserklärung wird dem einzelnen Anleger mitgeteilt, ohne dass die Kenntnis des Anlegers von der Annahme der Beitrittserklärung Voraussetzung für die Wirksamkeit des Beitritts ist.

Der Beitritt eines Direkt-Kommanditisten ist im Außenverhältnis erst mit seiner Eintragung im Handelsregister wirksam. Erfolgt ein Beitritt als Direkt-Kommanditist, wird bis zur Eintragung des Direkt-Kommanditisten als Kommanditist im Handelsregister durch die Annahme der Beitrittserklärung vorerst eine mittelbare Treugeber-Kommanditistenstellung begründet. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft gelten analog, soweit dem nicht zwingende Gründe entgegenstehen. Ohne dass es einer gesonderten Erklärung seitens der Treuhänderin oder der Komplementärin bedarf, wird die mittelbare Treugeberkommanditbeteiligung nach schriftlicher Beantragung durch den Treugeber-Kommanditisten mit Eintragung des Gesellschafters im Handelsregister zur unmittelbaren Kommanditbeteiligung.

Ein Anleger, der sich als Direkt-Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt, hat die Komplementärin in einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht zu bevollmächtigen, alle Handelsregisteranmeldungen vorzunehmen. Alle mit der Handelsregistereintragung verbundenen Kosten trägt der Direkt-Kommanditist.

Ein Anleger, der sich mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber-Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt, schließt mit der Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhänderin einen Treuhandvertrag (vollständig abgedruckt im Kapitel N) mit der Treuhänderin ab.

Direkt-Kommanditisten werden mit einer Haftsumme von 10 % der von ihnen gezeichneten Kommanditeinlage in das Handelsregister eingetragen. Die Treuhänderin hingegen wird ihre Haftsumme bei einer Aufnahme von Treuhand-Kommanditisten nicht über ihre anfängliche Haftsumme von EUR 100 erhöhen.

Wenn und soweit sich herausstellt, dass das gezeichnete Kommanditkapital nicht vollständig in die Verwirklichung von durch die Gesellschafterversammlung gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages ausgewählte Immobilienentwicklungsprojekte investiert werden kann, ist die Komplementärin bis zum Ende der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, berechtigt, diejenigen Anleger, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, entweder vollständig auszuschließen oder deren gezeichnete Einlagen so herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Eine Herabsetzung ist nur möglich, soweit die Kommanditeinlage eines Anlegers nach ihrer Herabsetzung mindestens EUR 10.000 beträgt und ohne Rest durch 1.000 teilbar ist. Die Komplementärin kann zu diesem Zweck alle dazu erforderlichen Erklärungen – auch im Namen aller anderen hiervon betroffenen Gesellschafter – abgeben und entgegennehmen. Die betroffenen Anleger werden schriftlich benachrichtigt und erhalten die von ihnen bereits geleisteten Einlagen und Agios vollständig bzw. im Maß der Herabsetzung erstattet. Im Übrigen erhält der von einem solchen Ausschluss oder einer solchen Herabsetzung betroffene Anleger von der Fondsgesellschaft die tatsächlichen für seine Einlage sowie das Agio erzielten Anlagezinsen. Die Fondsgesellschaft ist jedoch nicht zur Anlage verpflichtet. Sonstige Kosten, wie z.B. Notar- und Gerichtskosten, die mit dem Ausschluss oder der Herabsetzung unmittelbar zusammenhängen, erhalten die betroffenen Anleger von der Fondsgesellschaft erstattet.

Die Komplementärin ist in ihrem freien Ermessen berechtigt, auf die Durchführung des Fonds zu verzichten. Ein Verzicht ist jedoch nicht zulässig, wenn bis zum 31.03.2011 oder – im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 31.12.2011 – entweder (a) Anleger der Fondsgesellschaft an dieser Kommanditkapital

in Höhe von insgesamt mindestens EUR 8.001.000 gezeichnet haben und/oder (b) Anleger der Fondsgesellschaft und der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) an diesen zusammen insgesamt mindestens EUR 8.001.000 Kommanditkapital gezeichnet bzw. Geschäftsanteile übernommen haben.

6.2 Beitragszahlung des Anlegers

Die Anleger haben ohne Anforderung der Komplementärin 20 % der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. 5 % Agio innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten. Der Rest der Einlage ist – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von 10 Tagen nach Anforderung der Komplementärin, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin, zu leisten. Die Anforderung der Resteinlage sowohl bei den Kommanditisten als auch die Anforderung der Resteinlage bei den Treugebern erfolgt durch die Komplementärin. Die Einlageverpflichtung der Treuhänderin gegenüber der Fondsgesellschaft wird jedoch erst dann und insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugeber-Kommanditisten erhalten hat.

Die Zahlungen der Direkt-Kommanditisten als auch der Treugeber-Kommanditisten sind zugunsten des Treuhänderkontos der Treuhänderin zu leisten.

Kommt ein Direkt-Kommanditist seiner Einlageverpflichtung trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nach, kann er durch einseitige Erklärung der Komplementärin aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird mit Zugang der Ausschließungserklärung an die der Fondsgesellschaft zuletzt genannte Adresse des jeweiligen Direkt-Kommanditisten wirksam. Die Komplementärin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt, den Anteil des ausscheidenden Direkt-Kommanditisten an einen von ihm zu benennenden Dritten zu übertragen. Ein Abfindungsanspruch des ausscheidenden Direkt-Kommanditisten besteht in Höhe seiner geleisteten Kommanditeinlage ohne Agio. Die Komplementärin ist ermächtigt, von dem ausscheidenden Direkt-Kommanditisten die Zahlung der durch die Ausschließung entstandenen Kosten sowie einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 25 % der

gezeichneten Kommanditeinlage zu verlangen. Dem Direkt-Kommanditisten bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Für den Fall des Ausschlusses erhält die Komplementärin von allen übrigen Gesellschaftern unwiderrufliche Vollmacht für die Vollziehung im Handelsregister. Unbeschadet der Möglichkeit des Ausschlusses ist die Komplementärin ermächtigt, einen der Fondsgesellschaft gegenüber säumigen Direkt-Kommanditisten auf die verspätete Einzahlung zur Zahlung von Zinsen ab Fälligkeit in Höhe von 12 % p.a. zu verpflichten.

Kommt ein Treugeber-Kommanditist gegenüber der Treuhänderin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ermächtigt die Treuhänderin die Komplementärin, den Treugeber-Kommanditisten analog zu einem Direkt-Kommanditisten und mit denselben Folgen auszuschießen oder Zinsen zu verlangen. Insoweit erhält die Komplementärin von allen übrigen Gesellschaftern unwiderrufliche Vollmacht. Die Treuhänderin ist zu Schadensersatz- und Zinszahlungen jedoch nur insoweit verpflichtet, als sie ihrerseits entsprechende Zahlungen von ihren säumigen Treugeber-Kommanditisten erhält. Sie scheidet mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den säumigen Treugeber-Kommanditisten hält.

Eine Reduzierung der durch die Beitrittserklärung vertraglich zugesagten Kommanditeinlage ist nur mit Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls gegen Leistung eines Schadensersatzes in Höhe von 25 % des Reduzierungsbetrages möglich. Dem Gesellschafter bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Die Komplementärin soll einer Reduzierung nur zustimmen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das vertraglich zugesagte Kommanditkapital nicht eintreibbar sein wird. Diese Regelung gilt entsprechend für Anleger, die über die Treuhänderin der Fondsgesellschaft beitreten.

Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Kommanditeinlage hinaus übernehmen die Kommanditisten mit Ausnahme der

soeben dargestellten Kosten und der in § 3 (4), (6) und (8), § 10 (1), § 13 (8), § 16 (4) bis (6), § 17 (5), § 19 (6) und § 20 (2) und (3) des Gesellschaftsvertrages sowie § 8 (1) und § 9 (3) des Treuhandvertrages normierten Sonderkosten keine weitere Nachschuss- oder sonstige Zahlungsverpflichtung; dies gilt auch für den Fall der Liquidation. Nachschusspflichten könnten allerdings durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, die die Zustimmung aller Gesellschafter voraussetzt, in rechtlich zulässigem Umfang und der Höhe nach begrenzt begründet werden.

6.3 Haftung der Anleger, weitere Leistungen

Der Direkt-Kommanditist wird mit einer Haftsumme von 10 % des gezeichneten Kapitals in das Handelsregister eingetragen. Die Haftung gegenüber Dritten ist auf diesen Betrag beschränkt. Eine Nachschusspflicht besteht nach Einzahlung von mindestens 10 % grundsätzlich nicht, soweit die Einlage nicht an den Anleger zurückgezahlt wird.

Die Haftung lebt wieder auf, wenn Gewinnanteile entnommen werden, soweit das Kapitalkonto I (100 % geleistete Bareinlage) durch Verluste unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert ist oder die Kapitalkonten durch Entnahmen unter den Betrag der Haftsumme gemindert sind (§ 171 ff. HGB).

Scheidet ein Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus und erhält er seine Einlage zurück, so haftet er ab Eintragung seines Ausscheidens im Handelsregister für alle bis zu seinem Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft für die Dauer von 5 Jahren bis zur Höhe seiner Haftsumme, wenn die Ansprüche innerhalb dieser Frist fällig werden und gerichtlich oder schriftlich gegen ihn geltend gemacht werden. Bei der Auflösung der Fondsgesellschaft verjähren Ansprüche von Gläubigern gegenüber den Kommanditisten 5 Jahre nach Eintragung der Auflösung, werden sie erst nach der Eintragung fällig, 5 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

Hat sich ein Treugeber-Kommanditist mittelbar über die Treuhänderin beteiligt, so haftet er zwar nicht unmittelbar gegenüber den Gläubigern, da nicht er, sondern die

Treuhänderin im Handelsregister eingetragen ist. Da er diese jedoch von jeder Inanspruchnahme freihalten muss, ist der mittelbar beigetretene Anleger dem unmittelbar beigetretenen Kommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt, wobei allerdings die verringerte eingetragene Haftsumme der Treuhänderin zu beachten ist.

Außer unter den in diesem Abschnitt und dem Abschnitt 6.2 dargestellten Umständen existieren keine weiteren, unter welchen der Erwerber der Vermögensanlage verpflichtet ist, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

6.4 Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte

Mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind umfassende Verwaltungs- und Vermögensrechte verbunden.

Im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft sind die Direkt-Kommanditisten und die Treugeber-Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt. Das bedeutet, dass sie die gleichen Mitwirkungs-, Informations- und Gewinnbezugsrechte in der Fondsgesellschaft haben. Treugeber-Kommanditisten können die ihnen zustehenden Rechte unmittelbar gegenüber der Fondsgesellschaft geltend machen.

6.5 Informations- und Kontrollrechte

Jeder Anleger kann in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der Komplementärin, der Treuhänderin und gegebenenfalls dem Beirat verlangen. Kommen die Treuhänderin, gegebenenfalls der Beirat oder die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Anleger selbst oder auf seine Kosten ein von ihm beauftragter und von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft nehmen. Die Rechte der Direkt-Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB und die entsprechenden Rechte der Treugeber-Kommanditisten bleiben unberührt.

Die Komplementärin darf gegenüber einem Anleger die

Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Fondsgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

Alle Anleger haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Fondsgesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und haben diese nicht für sich selbst oder verbundene Personen/Unternehmen außerhalb der Fondsgesellschaft zu nutzen. Andernfalls ist der betreffende Anleger verpflichtet, den der Fondsgesellschaft entstandenen Schaden zu ersetzen.

6.6 Stimmrechte

Die Anleger üben ihre Stimmrechte innerhalb der Gesellschafterversammlung oder innerhalb der Beschlussfassung in schriftlicher Form (Umlaufverfahren) aus. Den Anlegern stehen je EUR 1.000 ihrer Beteiligung am Kommanditkapital eine Stimme zu. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der Komplementärin steht für Beschlüsse, die nicht ohnehin ihrer ausdrücklichen Zustimmung bedürfen, eine Stimme zu.

Die Anleger werden mit einer Frist von mindestens zwei Wochen über die Einberufung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung informiert. In dieser Einladung werden Ort und Zeit der Versammlung sowie die Tagesordnungspunkte bekannt gegeben.

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich nach Aufstellung des Abschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr, spätestens aber bis zum Ablauf des zehnten Monats des darauf folgenden laufenden Wirtschaftsjahres statt. Die Komplementärin ist berechtigt, von der Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung abzusehen, und sie kann bestimmen, dass die im Rahmen einer ordentlichen Gesellschafterversammlung zu fassenden Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages gefasst werden.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind

außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen mit einer Einberufungsfrist von mindestens einer Woche dann einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschafter erforderlich ist. In besonders eilbedürftigen Fällen kann die Frist weiter angemessen verkürzt werden, muss jedoch mindestens fünf Tage betragen. Das Abhalten einer Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung über ein Immobilienentwicklungsprojekt erfolgt stets im Interesse der Gesellschaft. Die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung erfolgt auf Verlangen der Komplementärin oder auf Verlangen von mindestens 10 % der Stimmen der Fondsgesellschaft im Sinne von § 9 (9) des Gesellschaftsvertrages. Dies gilt entsprechend für das Verlangen, Beschlüsse auf die Tagesordnung einer ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu setzen.

Jede Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen wurden. Hierauf ist in der Ladung hinzuweisen. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist unabhängig von der Zahl der abgegebenen Stimmen gegeben, wenn alle Gesellschafter an der Beschlussfassung beteiligt wurden.

Die Treugeber-Kommanditisten sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; sie haben alle Teilnahme-, Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Stimmrechte wie ein unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligter Kommanditist.

Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen Vertreter, der die in § 7 (5) des Gesellschaftsvertrages aufgestellten Anforderungen erfüllt, und unter den in § 7 (5) des Gesellschaftsvertrages genannten formellen Voraussetzungen vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt.

Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist durch die Komplementärin eine Ergebnismünderschrift zu fertigen, die von der Komplementärin zu unterzeichnen und allen Gesellschaftern zuzuleiten ist. Die Ergebnismünderschrift gilt als genehmigt, wenn

der Komplementärin nicht binnen zwei Wochen nach Aufgabe der Niederschrift zur Post eine Protokollanfechtungsklage zugeht.

Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn die Komplementärin eine Beschlussfassung in schriftlicher Form verlangt. Die Aufforderung hierzu ist unter Mitteilung sämtlicher Beschlussgegenstände mit einem Beschlussvorschlag und dazugehörigen aussagefähigen Erläuterungen, der Beschreibung des Abstimmungsverfahrens sowie der Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstages an die Gesellschafter zu richten. Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens zwei Wochen, bei außerordentlichen Gesellschafterbeschlüssen mindestens eine Woche betragen. In besonders eilbedürftigen Fällen kann die Frist weiter angemessen verkürzt werden, muss jedoch mindestens fünf Tage betragen. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die bis zum letzten Abstimmungstag bei der Fondsgesellschaft eingegangen sind. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben als Enthaltung. Gleiches gilt für Treugeber-Kommanditisten mit der Maßgabe, dass diese ihre Stimmabgabe der Treuhänderin zuzuleiten haben. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Fondsgesellschaft mit Ablauf des letzten Abstimmungstages gefasst.

Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die Komplementärin eine Niederschrift zu fertigen und diese den Gesellschaftern zuzuleiten. Die Niederschrift gilt als genehmigt, wenn der Komplementärin nicht binnen eines Monats nach Aufgabe der Niederschrift zur Post eine Protokollanfechtungsklage zugeht.

Die Gesellschafterversammlung beschließt grundsätzlich über alle Angelegenheiten der Fondsgesellschaft. Sie beschließt insbesondere über:

- die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entnahmen sowie die Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr.
- gegebenenfalls die Wahl der von der Gesellschafterversammlung zu wählenden Beiratsmitglieder und Entlastung des Beirats.

- die Führung von Aktivprozessen und Prozess beendenden Handlungen und Erklärungen ab einem Streitwert von EUR 500.000.
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages.
- die Umwandlung der Fondsgesellschaft gemäß § 1 UmwG.
- die Durchführung eines Immobilienentwicklungsprojekts nach § 6 des Gesellschaftsvertrages.
- Entlastung der Treuhänderin.
- Aufnahme von mittel- und/oder langfristigen Darlehen.
- alle sonstigen von der Komplementärin oder dem Beirat zur Beschlussfassung vorgelegten oder von Gesetzes wegen der Gesellschafterversammlung vorgelegten Angelegenheiten.

Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Folgende Beschlüsse bedürfen für ihre Annahme der qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen, sowie der Zustimmung der Komplementärin:

- Änderung des Gesellschaftsvertrages.
- Ausschluss eines Kommanditisten aus wichtigem Grund außerhalb des Anwendungsbereichs des § 3 Absatz 8.
- Umwandlung der Fondsgesellschaft gemäß § 1 UmwG.
- Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Garantieverträgen, Schuldbeitritten, Abgabe von Patronats-erklärungen und die Übernahme jeglicher sonstiger Sicherheiten einschließlich solcher zugunsten von Gesellschaftern.
- Auflösung der Fondsgesellschaft vor dem 31.12.2016

Beschlüsse, die eine Nachschusspflicht begründen oder den Gegenstand der Fondsgesellschaft ändern, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter. Sofern in den Kernbereich der Mitgliedschaft eines Gesellschafter eingegriffen wird, bedarf dies ebenfalls der Zustimmung des jeweils betroffenen Gesellschafter, sofern nicht im Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt wurde.

6.7 Beirat

Die Komplementärin kann in ihrem freien Ermessen beschließen, dass für die Fondsgesellschaft ein aus mindestens fünf Personen bestehender Beirat bestellt wird. Wird ein Beirat gewählt, beginnt das Amt der Beiratsmitglieder mit der Annahme der Wahl und endet am 31.12. des dritten auf die Wahl folgenden Jahres. Eine Wiederwahl ist zulässig. Zwei Mitglieder des Beirats werden von der Komplementärin ausgewählt. Die Wahl der anderen Mitglieder des Beirats obliegt der Gesellschafterversammlung.

Wird ein Beirat gewählt, berät dieser die Komplementärin in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft, überwacht die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen und beschließt selbstständig in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft.

Die Gesellschafterversammlung kann dem Beirat die ihr zustehende gesellschaftsrechtliche Entscheidungsbe-fugnis für bestimmte Angelegenheiten durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen.

Der Beirat kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Fondsgesellschaft sowie die der Hongkong-Zweckgesellschaft (A), der oder den Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) und den Objekt-gesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen.

Der Beirat haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Fondsgesellschaft gegen den Beirat als gesellschaftsrechtliches Gremium sind auf höchstens EUR 50.000 pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Beirates haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Beirat verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

6.8 Vermögensbeteiligung, Verlust und Gewinnverteilung

Am Vermögen der Fondsgesellschaft sind die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander beteiligt.

Für jeden Gesellschafter werden dabei ein Kapitalkonto I, ein Verrechnungskonto und als Unterkonten des Kapitalkontos I gegebenenfalls ein Verlustvortragkonto geführt.

Das Kapitalkonto I wird in der ursprünglich einbezahlten Höhe als Festkonto für die Kommanditeinlage der Gesellschafter geführt. Das Kapitalkonto I ist unveränderlich.

Auf dem Verrechnungskonto werden sämtliche nicht das Kapitalkonto I betreffende finanziellen Vorfälle zwischen der Fondsgesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht.

Die Verluste werden auf einem besonderen Verlustvortragkonto gebucht und sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

Für die Treugeber-Kommanditisten werden entsprechend für jede Kommanditbeteiligung, die die Treuhänderin für den Treugeber-Kommanditisten in ihrer einheitlichen Treuhandbeteiligung hält, eigene Konten geführt. Diese Konten geben den rechnerischen Anteil des Treugebers an der Fondsgesellschaft wieder.

Die Verteilung des Ergebnisses der Fondsgesellschaft richtet sich nach § 13 und § 14 des Gesellschaftsvertrags. Das Ergebnis wird wie folgt verteilt:

Das nach Abzug der in § 12 des Gesellschaftsvertrages geregelten Tätigkeitsvergütungen und nach Abzug der ergebnisunabhängigen Vergütungen, welchen die Komplementärin für die Übernahme der Geschäftsführung und der Haftung erhält, verbleibende Ergebnis wird wie folgt verteilt:

Entsteht im ersten Rumpfgeschäftsjahr nach Verbuchung der ergebnisunabhängigen Vergütungen ein negatives Ergebnis, wird dieses allen Gesellschaftern unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zugerechnet. Vom negativen Ergebnis der drei darauf folgenden vollen Geschäftsjahre wird den im Rumpfgeschäftsjahr beigetretenen Gesellschaftern und den später beigetretenen Gesellschaftern unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitrittes so viel an Gewinn oder Verlust zugewiesen, dass sich für alle Ge-

sellschafter zum Ende des Geschäftsjahres 2013 eine identische Relation zwischen Kommanditeinlage und Gewinn- bzw. Verlustzuweisung ergibt. Soweit eine Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust an später beitretende Gesellschafter ganz oder teilweise nicht möglich ist, weil das vorab zuweisungsfähige Volumen an Gewinn/Verlust zur Erreichung eines Gleichstandes der Gesellschafter nicht ausreicht, erfolgt die Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust in den jeweils nachfolgenden Wirtschaftsjahren so lange, bis der beabsichtigte Gleichstand an Ergebniszuweisung des Rumpfgeschäftsjahres und der ersten drei folgenden Wirtschaftsjahre erreicht ist.

Nach Verbuchung der ergebnisunabhängigen Vergütungen verbleibende Gewinne werden, nachdem die soeben beschriebenen Verluste ausgeglichen worden sind, so lange im Verhältnis der Kapitalkonten I unter den Gesellschaftern verteilt, bis jeder Gesellschafter Gewinne in Höhe von 100 % des tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals zzgl. 5 % Agio erhalten hat. Danach verbleibende Gewinne werden so lange im Verhältnis der Kapitalkonten I unter den Gesellschaftern verteilt, bis jeder Gesellschafter Gewinne in Höhe einer mit dem Ende der Platzierungsphase oder mit dem Ablauf des Tages der Beendigung des öffentlichen Angebots zur Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin und damit Schließung des Fonds beginnenden nachläufigen Verzinsung von 8,5 % p.a. (pro rata temporis) auf das auf dem Kapitalkonto I des jeweiligen Gesellschafters zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesene, tatsächlich einbezahlte und nicht zurückbezahlte Kommanditkapital zzgl. 5 % Agio ohne Berücksichtigung eines Zinseszinses oder einer Kapitalisierung der Zinsen erhalten hat; die vorgenannte Verzinsung von 8,5 % p.a. endet, sobald die Auflösung der Gesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurde oder der Gesellschafter Gewinnzuweisungen oder Ausschüttungen in Höhe seines einbezahlten Kommanditkapitals zzgl. Agios erhalten hat, je nachdem, welches Ereignis früher eintritt. Entnahmen gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages zählen nicht als Kapitalrückzahlungen im Sinne der vorherigen Sätze.

Nach der Gewinnzuweisung im Sinne des vorherge-

henden Absatzes verbleibende Gewinne werden zu 2/3 im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Gesellschafter verteilt und zu 1/3 der Komplementärin zugewiesen.

Die Ergebniszuweisungsgrenzwerte der vorhergehenden Absätze beziehen sich nicht auf das konkret zu verteilende Jahresergebnis, sondern auf die während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft dem jeweiligen Gewinnberechtigten zugewiesenen Betriebsergebnisse. Sollte mit Beendigung der Gesellschaft der den Gesellschaftern bis zu diesem Zeitpunkt gemäß § 13.5 Unterabsätze 2 und 3 des Gesellschaftsvertrags zugewiesene Gewinn in Summe nicht wenigstens den Betrag der Einlage nebst Agio sowie der in § 13.5 Unterabsatz 2 des Gesellschaftsvertrags niedergelegten Verzinsung erreichen, so kann den Gesellschaftern im letzten Geschäftsjahr der Gesellschaft so viel Gewinn zugewiesen werden, dass die Gewinnzuweisungen an die Gesellschafter gemäß über die gesamte Fondslaufzeit danach zumindest die Höhe der Einlage nebst Agio sowie der in § 13.5 Unterabsatz 2 des Gesellschaftsvertrags niedergelegten Verzinsung erreichen oder alternativ eine Erlöszuweisung nach den Liquidationsvorschriften (§ 22.6) in entsprechender Höhe erfolgen.

In jedem Fall werden Gewinne nur in Höhe der tatsächlich entstandenen und ausschüttungsfähigen Gewinne zugewiesen.

Im Falle der Liquidation sind aus dem Gesellschaftsvermögen zunächst die Gesellschaftsschulden zu berichtigen. Der nach der Berichtigung der Schulden der Fondsgesellschaft verbleibende Liquidationserlös wird entsprechend den Regeln zur Gewinnverteilung wie folgt verteilt:

(1) Soweit den Gesellschaftern ein entsprechender Betrag nicht bereits als Gewinn im Rahmen einer vorherigen Gewinnverteilung zugewiesen wurde, wird der Liquidationserlös in einem ersten Schritt (a) zunächst so lange im Verhältnis der Kapitalkonten I unter den Gesellschaftern verteilt, bis jeder Gesellschafter einen Erlös erhalten hat, der einem Gewinn in Höhe von 100 % seines tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals zzgl. 5 % Agio entspricht, und (b) sodann so lange im Verhältnis der Kapitalkonten I unter

den Gesellschaftern verteilt, bis jeder Gesellschafter einen weiteren Erlös erhalten hat, der einem Gewinn in Höhe einer mit dem Ende der Platzierungsphase oder mit dem Ablauf des Tages der Beendigung des öffentlichen Angebots zur Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin und damit Schließung des Fonds beginnenden nachläufigen Verzinsung von 8,5 % p.a. (pro rata temporis) auf das auf dem Kapitalkonto I des jeweiligen Gesellschafters zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesene, tatsächlich einbezahlte und nicht zurückbezahlte Kommanditkapital zzgl. 5 % Agio ohne Berücksichtigung eines Zinseszinses oder einer Kapitalisierung der Zinsen entspricht; dabei ist zu unterstellen, dass die vorgenannte Verzinsung von 8,5 % p.a. (p.r.t.) endet, sobald die Auflösung der Gesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurde oder der Gesellschafter Gewinnzuweisungen oder Ausschüttungen in Höhe seines einbezahlten Kommanditkapitals zzgl. Agios erhalten hat, je nachdem, welches Ereignis früher eingetreten ist. Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass Entnahmen gemäß § 15 des Gesellschaftsvertrages nicht als Kapitalrückzahlungen im Sinne des vorherigen Satzes gelten.

(2) Im nächsten Schritt wird der anschließend verbleibende Liquidationserlös zu 2/3 im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Gesellschafter verteilt und zu 1/3 der Komplementärin zugewiesen.

6.9 Entnahmen

Über die Entnahmen entscheidet die Komplementärin nach freiem Ermessen. Die durch die Fondsgesellschaft aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erzielte Liquidität kann nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve jederzeit ausgeschüttet werden, soweit sie nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird. Die Komplementärin kann von der Entnahme freier Liquidität absehen, wenn der zur Entnahme zur Verfügung stehende Betrag nicht mindestens 5 % des Kommanditkapitals beträgt.

Soweit Liquiditätsüberschüsse entnommen werden, welche den kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnissen entsprechen, werden diese in dem Verhältnis ausgekehrt, wie es der Gewinnverteilung gemäß § 13

des Gesellschaftsvertrages entspricht. Die Entnahme erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Entnahme auf Ebene des Gesellschafters und berücksichtigt auch die Vergütungszuweisungen an die Komplementärin, individuell berechnet für jeden Gesellschafter. Entnahmen leitet die Treuhänderin vor Ende der Fondsgesellschaft nicht an Treugeber-Kommanditisten weiter, soweit mit der Entnahme die eingetragene Haftsumme unterschritten würde, es sei denn, die Treugeber-Kommanditisten wandeln ihre Treugeberstellung in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft um. Die Weiterleitung erfolgt in diesem Fall, sobald die Eintragung des bisherigen Treugeber-Kommanditisten ins Handelsregister erfolgt ist. Die eingetragene Haftsumme wird unterschritten, wenn im Zeitpunkt der Entnahme auf der Ebene des einzelnen Treugeber-Kommanditisten das handelsrechtliche Kapitalkonto I zuzüglich des kumulierten Saldos der Verrechnungskonten, mit dem Stand vor der jeweils aktuellen Entnahme, die rechnerisch auf den Treugeber-Kommanditisten entfallenden handelsregisterlich eingetragene Hafteinlage der Treuhänderin nicht mindestens um den Betrag der vorgesehenen Entnahme übersteigt.

Verursacht ein Gesellschafter durch Entnahmen in seinem Sonderbetriebsvermögen wegen § 4 Abs. 4a EStG für die Fondsgesellschaft nicht abzugsfähige Betriebsausgaben, so gehen die daraus folgenden steuerlichen Folgen (Gewinnerhöhung, gegebenenfalls Erhöhung der Gewerbesteuer) zulasten des Gesellschafters, der durch seine Überentnahmen im Sonderbetriebsvermögen die Nichtabzugsfähigkeit der Betriebsausgaben verursacht hat.

6.10 Handelbarkeit, Übertragung von Beteiligungen, Erbfolge

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist, angesichts einer geplanten Investitionsdauer der Fondsgesellschaft in die Immobilienentwicklungsprojekte von ca. 2,5 bis 3,5 Jahren, als langfristiges Engagement zu betrachten. Weder die Fondsgesellschaft noch die Anbieterin übernehmen eine Gewähr für die Veräußerbarkeit der Beteiligung während der Laufzeit der Fondsgesellschaft. Es existiert kein liquider Markt zum Handel von derartigen Vermögensanlagen und es kann derzeit auch kein Marktwert der Beteiligung für eine Veräußerung ermit-

telt werden (vgl. Kapitel „Risikohinweise“ im Abschnitt 3.1).

Die Übertragung, insbesondere die Veräußerung einer Beteiligung, ist grundsätzlich nur zum 31.12., 24 Uhr eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil durch Abtretung übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die Abtretung oder sonstige Verfügung über den Gesellschaftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin, der die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung vorab schriftlich anzuzeigen ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als solcher gilt stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin gegen den Gesellschafter.

Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Dies gilt auch, wenn das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhänderin und einem Treugeber-Kommanditisten, gleich aus welchem Grunde, endet und die Treuhänderin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet ist, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeber-Kommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen.

Der Treugeber kann seine von der Treuhänderin für ihn gehaltene Beteiligung mit Zustimmung der Treuhänderin und der Komplementärin ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Die Voraussetzungen hierfür richten sich nach den für die Übertragung einer Direkt-Kommanditbeteiligung geltenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Die Zustimmung der Treuhänderin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, als der stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhänderin gegen den Treugeber gilt. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt.

Der übertragende Gesellschafter bzw. für diesen selbstschuldnerisch haftend der eintretende Gesellschafter

stellt die Fondsgesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragungen, haften im Verhältnis zur Fondsgesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch. Die Komplementärin ist berechtigt, eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5 % der betroffenen Kommanditeinlage, höchstens aber EUR 1.500 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, zu erheben, für die ebenfalls der Übertragende und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch haften.

Die Geschäftsleitung ist berechtigt, bei Zahlungsverzug die Kosten mit Entnahmen des betreffenden Gesellschafters zu verrechnen.

Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditeilen durch den Treugeber-Kommanditisten ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag möglich. Für die Mitwirkung bei der Übertragung hat die Treuhänderin Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von 0,4 % des Beteiligungsbetrages, höchstens aber in Höhe von EUR 250, welche der ausscheidende Treugeber-Kommanditist und der eintretende Treugeber-Kommanditist gesamtschuldnerisch schulden.

Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Fondsgesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschaftstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Fondsgesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit

verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von EUR 20.000 aufweisen und durch 1.000 teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.

Solange die Erben sich nicht legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung und auf Ausübung des Stimmrechtes, soweit Beschlussfassungen die Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages zum Gegenstand haben.

Die für die Übertragung der Beteiligung geltenden Regelungen über den Nachteilsausgleich und die Verwaltungsgebühr der Fondsgesellschaft gelten entsprechend auch im Fall der Erbschaft.

6.11 Kündigung des Gesellschafters und Ausscheiden des Gesellschafters

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zulässig, erstmals jedoch zum 31.12.2016. Der Gesellschafter scheidet dann aus der Gesellschaft aus. Das Recht zur fristlosen Kündigung ist hiervon allerdings nicht berührt.

Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus.

Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, scheidet er mit sofortiger Wirkung aus der Fondsgesellschaft aus, auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen

Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet er nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Fondsgesellschaft aus, auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird. Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtsanhängigkeit der Klage aus der Fondsgesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.

Darüber hinaus kann ein Anleger aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei dieser Beschlussfassung kein Stimmrecht. Neben dieser Ausschlussmöglichkeit kann der Anleger nur im Falle des Verzugs mit der Einzahlung des Kommanditkapitals und im Rahmen einer Kapitalherabsetzung ausgeschlossen werden. Weitere Möglichkeiten eines Ausschlusses bestehen nicht.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er eine Abfindung in Geld. Die Abfindung beläuft sich beim Ausscheiden aufgrund der Insolvenz des Gesellschafters, der Zwangsvollstreckung in seinen Gesellschaftsanteil, der Auflösungsklage oder im Falle des Ausschlusses aus wichtigem Grund bzw. wegen nicht oder nicht vollständig geleisteter Einlage auf den Buchwert der Beteiligung zum 31.12. des vorangegangenen Jahres, höchstens aber den Betrag der von ihm geleisteten Einlage, jeweils abzüglich zwischenzeitlicher Entnahmen, zuzüglich des anteiligen Gewinnes und abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustes. Die durch das Ausscheiden des Gesellschafters bedingten Kosten und Abgaben einschließlich eventueller Steuernachteile für die Gesellschaft sind von der Abfindung in Abzug zu bringen. Dabei kann die Komplementärin neben den entstandenen Kosten einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage verlangen. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

In allen anderen Fällen erhält er ein Abfindungsgutha-

ben in Höhe des Verkehrswertes seiner Beteiligung, von dem die durch das Ausscheiden des Gesellschafters bedingten Kosten und Abgaben einschließlich eventueller Steuernachteile für die Gesellschaft in Abzug zu bringen sind.

Der Abfindungsbetrag wird von dem Steuerberater der Fondsgesellschaft nach billigem Ermessen auf den Tag des Ausscheidens ermittelt. Sollte zwischen der Fondsgesellschaft und dem ausscheidenden Gesellschafter keine Einstimmigkeit über das Auseinandersetzungsguthaben erzielt werden, ist das Auseinandersetzungsguthaben durch das Gutachten eines Wirtschaftsprüfers als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen festzustellen. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für die Fondsgesellschaft und den ausscheidenden Gesellschafter verbindlich. Können die Parteien sich nicht auf einen Wirtschaftsprüfer einigen, hat auf den Antrag einer der Parteien die Wirtschaftsprüferkammer einen Wirtschaftsprüfer zu benennen. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien unter entsprechender Anwendung des § 91 Abs. 1 ZPO. Über die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter.

Das Abfindungsguthaben ist vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters in einem Betrag zur Zahlung fällig. Soweit durch diese Zahlungen die ordnungsgemäße Fortführung der Gesellschaft gefährdet werden würde, kann die Zahlung des Abfindungsguthabens später und in Raten geleistet werden, nicht jedoch später als ein Jahr nach dem Ausscheiden des Gesellschafters. Ergibt sich eine Zahllast des Ausscheidenden aufgrund von Entnahmen, muss dieser den offenen Betrag bis zum Höchstbetrag seiner Einlage binnen vier Wochen nach Anforderung durch die Geschäftsleitung an die Fondsgesellschaft leisten. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5 % p.a. über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen. Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Treugeber-Kommanditisten kann ausschließlich gegen die Fondsgesellschaft und nicht gegenüber der Treuhänderin geltend gemacht werden.

Eine Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

6.12 Wettbewerbsverbot

Die Anleger unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

6.13 Zusammenfassung der den Anlegern aus Erwerb, Verwaltung und Veräußerung der Beteiligung erwachsenen Kosten

Neben ihrer Zeichnungssumme haben Anleger ein Agio in Höhe von 5 %, bezogen auf die Zeichnungssumme, zu zahlen.

Soweit ein Anleger die fällige Zeichnungssumme und das Agio nicht fristgerecht einzahlt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, Zinsen in Höhe von 12 % p.a. auf den fälligen Betrag zu verlangen.

Versäumt es ein Anleger nach schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses, seine fällige Einlage fristgerecht oder vollständig zu leisten, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, ihn auszuschließen bzw. den Beteiligungsbetrag zu reduzieren. In diesen Fällen kann die Komplementärin die Zahlung der durch die Ausschließung entstandenen Kosten sowie einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage verlangen. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Wird die Kommanditeinlage mit Zustimmung der Komplementärin herabgesetzt, kann die Fondsgesellschaft vom Anleger Schadensersatz in Höhe von 25 % des Reduzierungsbetrages verlangen.

Ein Anleger, der unmittelbar als Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt sein möchte und in das Handelsregister eingetragen wird, hat die Kosten der Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung selbst zu tragen.

Kann im Falle des Ausscheidens eines Anlegers keine Einigung über den Wert seines Auseinandersetzungsguthabens erzielt werden und wird ein Gutachter mit der Festsetzung dieses Guthabens beauftragt, so hat der Anleger die hierfür anfallenden Kosten entsprechend § 91 ZPO zu tragen.

Ein Anleger, der aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, hat die durch das Ausscheiden bedingten Kosten und Abgaben zu tragen. Dabei kann die Komplementärin neben den entstandenen Kosten einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage verlangen. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Ein ausscheidender Anleger hat einen eventuell an die Fondsgesellschaft zu zahlenden Abfindungsbetrag bei nicht fristgerechter Zahlung ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5 % p.a. über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen.

Im Falle einer rechtsgeschäftlichen Übertragung hat ein Anleger eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5 % der jeweiligen Kommanditeinlage, höchstens jedoch EUR 1.500 zzgl. Umsatzsteuer an die Fondsgesellschaft zu zahlen. Übertragende Treugeber-Kommanditisten bzw. die übernehmenden Treugeber-Kommanditisten haben darüber hinaus eine Gebühr von 0,4 % der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage, höchstens jedoch EUR 250 zzgl. Umsatzsteuer, an die Treuhänderin für die Mitwirkung bei der Übertragung zu zahlen. Diese Kosten fallen auch im Falle einer Erbschaft an. Zudem können für den Erben der Beteiligung Kosten für die Erteilung eines Erbscheins anfallen.

Schließlich können einem Anleger Kosten durch die gegebenenfalls von ihm in Auftrag gegebene Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Vermögensanlage oder durch die Inanspruchnahme von Maklerdiensten im Falle der Veräußerung der Beteiligung entstehen.

Kosten für Telefon, Internet, Porto, Überweisungen etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

Sollte ein Anleger Sonderbetriebseinnahmen und Sonderbetriebsausgaben erst nach dem hierfür vorgesehenen Zeitpunkt der Fondsgesellschaft mitteilen, hat er die hieraus entstehenden Kosten für den Steuerberater der Fondsgesellschaft zu übernehmen.

Nicht alle Kosten können derzeit genau beziffert werden, da sie sich nach der Höhe der von den Anlegern zu leistenden Einlage und nach anderen Gesichtspunkten richten, die von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängen.

Darüber hinaus entstehen mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten.

6.14 Gesellschaftsinterne Kommunikation

Die Geschäftsleitung und die Treuhänderin stellen den Anlegern die nach dem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich im Wege moderner datenträger- oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung. Jeder Anleger kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen. Dieser Wunsch ist der Geschäftsleitung schriftlich mitzuteilen. Sonderbetriebsausgaben (wie Reisekosten oder Darlehenszinsen für eine evtl. teilweise Refinanzierung der Kommanditeinlage) oder Sonderbetriebseinnahmen muss jeder Direkt-Kommanditist und Treugeber-Kommanditist spätestens bis 31.03. des auf ein Geschäftsjahr folgenden Jahres der Geschäftsführung schriftlich bekannt geben. Die Komplementärin bedient sich zur Erfüllung der steuerlichen Verpflichtungen der Fondsgesellschaft eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers. Der entsprechende Dienstleistungsvertrag sieht vor, dass verspätet gemeldete Sonderbetriebsausgaben/Sondereinnahmen nur gegen Zusatzhonorar bearbeitet werden. Die Mehrkosten treffen den jeweiligen Gesellschafter. Die Zulassung nachträglich gemeldeter Sonderbetriebsausgaben kann die Geschäftsleitung von der vorschussweisen Zahlung dieser Kosten abhängig machen.

6.15 Schiedsgericht

Über alle Streitigkeiten über das Zustandekommen und den Inhalt des Gesellschaftsvertrages zwischen den Gesellschaftern und der Fondsgesellschaft und einzelnen oder mehreren Gesellschaftern entscheidet unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ausschließlich ein Schiedsgericht nach Maßgabe des im Prospekt abgedruckten Schiedsvertrages.

7. Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A)

Es ist geplant, dass sich die Fondsgesellschaft an der noch zu gründenden ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd. (HK), im Folgenden „Hongkong-Zweckgesellschaft (A)“, beteiligt. Im folgenden Abschnitt werden die geplante Hongkong-Zweckgesellschaft (A), der geplante Vertrag über die Vermittlung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) sowie das von der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) im Zusammenhang mit Investments in noch zu gründende chinesische Objektgesellschaften abzuschließende Investment Management Agreement beschrieben.

7.1 Gesellschaftsdaten

Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospekts noch nicht gegründet. Es ist geplant, sie unter dem Namen ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd. (HK) als private company limited by shares nach dem Recht von Hongkong zu gründen. Der Satzungssitz soll sich im 8. Stock, Gloucester Tower, The Landmark, 15 Queen's Road Central, Hongkong befinden. Das Kapital der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) soll durch Geschäftsanteile, die durch die Fondsgesellschaft, die Euro Sino Invest AG, Sarnen, Schweiz, und gegebenenfalls durch internationale Investoren gehalten werden, repräsentiert werden.

7.2 Geplante Beteiligung

Die Fondsgesellschaft soll sich an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) durch die Übernahme einer noch nicht feststehenden Art und Anzahl von Geschäftsanteilen beteiligen. Die Höhe der Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) steht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospekts noch nicht fest und kann von der Fondsgesellschaft nicht beeinflusst werden, da sich weitere Investoren an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) beteiligen können. Die Fondsgesellschaft wird sich entsprechend ihrer Beteiligung durch die Leistung von Kapitaleinlagen oder die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an der Finanzierung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) beteiligen, damit diese sich mittelbar über eine weitere, ausschließlich von ihr zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) an Objektgesellschaften und damit mittelbar an Immobilienentwicklungsprojekten beteiligen kann.

7.3 Fremdkapitalaufnahme

Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ist berechtigt, zur Durchführung der von der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft beschlossenen Investitionen Kredit- und Finanzierungsinstitute einzuschalten und das für die Durchführung dieser Investitionen benötigte Fremdkapital aufzunehmen. Bei Finanzierungen ist die Geschäftsführung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) verpflichtet, die Haftung für die Fremdfinanzierung auf das Vermögen der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zu begrenzen und eine gesamtschuldnerische Haftung der Fondsgesellschaft vertraglich mit dem Kredit gewährenden Institut auszuschließen.

7.4 Vertrag über Beteiligungsvermittlung

Über die Vermittlung einer Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) wird die Fondsgesellschaft einen Beteiligungsvermittlungsvertrag mit der Euro Sino Invest AG („ESI AG“) mit dem Geschäftssitz Bahnhofplatz 5, 6060 Sarnen, Schweiz, abschließen. Mit diesem Vertrag wird die Fondsgesellschaft die ESI AG beauftragen, die Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft in Hongkong zu vermitteln, mithilfe derer sich die Fondsgesellschaft – nach Gründung einer oder mehrerer Hongkong-Zweckgesellschaften (B) durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) – mittelbar an Objektgesellschaften beteiligen kann. Die ESI AG wird sich zur Suche einer geeigneten Kapitalgesellschaft verpflichten, ohne dass die ESI AG eine Garantie für den Erfolg dieser Vermittlung übernimmt.

Für die Vermittlung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erhält die von der Komplementärin beauftragte ESI AG eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,4 % des insgesamt wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist mit dem Erwerb der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) durch die Fondsgesellschaft zur Zahlung fällig, und zwar in Höhe von 1,4 % des bis zu diesem Zeitpunkt wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Die restliche Vergütung in Höhe von 1,4 % des nach Erwerb der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) noch wirksam gezeichneten Kommanditkapitals wird mit dem Ende der Platzierungsphase zur Zahlung fällig.

Die ESI AG haftet nur bei grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlicher Verletzung der ihr obliegenden Verpflichtungen. Sie haftet nicht, sofern die Verletzung der ihr obliegenden Pflichten auf eigener einfacher Fahrlässigkeit oder der eines Erfüllungsgehilfen beruht, soweit der Vertrag über die Beteiligungsvermittlung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Alle Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag über die Beteiligungsvermittlung verjähren innerhalb von sechs Monaten nach Kenntnis, spätestens aber drei Jahre nach Entstehen des Anspruches, sofern der Anspruch nicht auf einem vorsätzlichen Handeln beruht.

Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

7.5 Investment Management Agreement

Es ist geplant, dass die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) nach ihrer Gründung ein Investment Management Agreement mit der Euro Sino Invest AG mit dem Geschäftssitz Bahnhofplatz 5, 6060 Sarnen, Schweiz, abschließt. In diesem wird sich die ESI AG verpflichten, für die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) in Bezug auf die über die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) mittelbar erfolgenden Beteiligungen an Objektgesellschaften als Investment-Manager tätig zu werden. Die geschuldete Investment-Management-Leistung umfasst dabei insbesondere die finanzielle und strategische Beratung im Zusammenhang mit der Beteiligung an Objektgesellschaften sowie Beratungsdienstleistungen bezüglich der Errichtung, der Strukturierung, des laufenden Geschäftsbetriebs und der Verwaltung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) und deren Geschäftsaktivitäten. Darüber hinaus bezahlt der Investment Manager den Investment Advisor bzw. das ESI Projektentwicklungsteam für die Erbringung diverser Managementaktivitäten im Zusammenhang mit der bzw. den chinesischen Objektgesellschaften. Das ESI Projektentwicklungsteam besteht hierbei, wie in Kapitel D. dargestellt, aus den Abteilungen Design, Materialeinkauf, Projektmanagement, Marketing und Vertrieb. Die damit zusammenhängenden Managementtätigkeiten und Überwachungsarbeiten, die das Pekinger Büro des Investment Advisors und dessen Mitarbeiter erbringen, werden durch die Vergütung des Investment Managers gedeckt. Die Mitarbeiter des Teams, die direkt durch die

Objektgesellschaft(en) eingestellt werden bzw. Vollzeit von dem Investment Advisor zu dem Projektstandort entsendet werden, werden separat durch die jeweilige Objektgesellschaft vergütet. Auch etwaige Kosten, die durch externe Berater entstehen, sowie die Reisekosten der Mitarbeiter des Investment Advisors werden der Objektgesellschaft in Rechnung gestellt.

Neben den vorstehend aufgeführten Leistungen zahlt die ESI AG gegen Rechnungstellung auch etwaige Kosten und Aufwendungen der Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B), die im Zusammenhang mit der Erbringung von Investment Management Leistungen stehen.

Als Vergütung erhält die ESI AG 12,5 % aller um chinesische Quellensteuer gekürzten Dividenden, Zinsen oder Liquidations- und Veräußerungsgewinne, welche die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) mittelbar über die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) aus ihren Beteiligungen an Objektgesellschaften erzielt, einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist in Euro innerhalb eines Monats, nachdem die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) eine entsprechende Zahlung aufgrund der Beteiligung an einer Hongkong-Zweckgesellschaft (B) erhalten hat, fällig. Etwas anderes gilt allerdings hinsichtlich der auf die Liquidationsgewinne bezogenen Vergütungen. Diese werden innerhalb eines Monats nach Beendigung der Liquidation in Euro fällig.

Ferner erhält die ESI AG für die Beratungs- und Managementleistungen eine Vergütung in Höhe von 1,8 % p.a. (pro rata temporis) der für die wirksam übernommenen Geschäftsanteile der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zu leistenden Einlagen und/oder Gesellschafterdarlehen einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist für die ersten zwei Jahre (insgesamt damit 3,6 %) durch die Fondsgesellschaft mit dem Erwerb der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) an diese zur Zahlung fällig. Die Vergütung für das erste Jahr wird zur Zahlung an die ESI AG sofort nach Erhalt von der Fondsgesellschaft zur Zahlung durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) fällig. Für die danach folgenden Jahre wird die Vergütung jeweils zu Beginn eines jeden Jahres zur Zahlung

durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) fällig. Ab dem dritten Jahr ist die Vergütung aus den Gewinnen der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zu zahlen; eine Zahlungsverpflichtung der Fondsgesellschaft besteht nicht.

Das Investment Management Agreement enthält die wirtschaftsüblichen Haftungsbeschränkungen und kann nicht ordentlich gekündigt werden. Es endet automatisch mit der Veräußerung der Beteiligung an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (B) oder mit der Liquidation der Objektgesellschaft.

8. Die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B)

Es ist geplant, dass sich die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) an einer oder mehreren noch zu gründenden ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B) Ltd. (HK) beteiligt. Für jedes Immobilienentwicklungsprojekt kann dabei von der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) eine gesonderte ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B) Ltd. (HK), im Folgenden „Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B)“, gegründet werden. Im folgenden Abschnitt werden die geplanten Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) beschrieben.

8.1 Gesellschaftsdaten

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospekts ist noch keine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) gegründet. Es ist geplant, sie unter dem Namen ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B) Ltd. (HK) bzw., wenn es mehrere gibt, unter dem Namen ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B 1) Ltd. (HK), ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B 2) Ltd. (HK) usw. als private company limited by shares nach dem Recht von Hongkong zu gründen. Der Satzungssitz soll sich in Unit 3203, 32nd Floor, Lippo Centre Tower 2, 89 Queensway, Hongkong befinden. Das Kapital der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft (B) wird durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) im Wege der Einlage und/oder durch Gesellschafterdarlehen erbracht, die dafür jeweils die Geschäftsanteile an der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft (B) erhält.

8.2 Geplante Beteiligung

Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) soll sich an einer oder mehreren Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) durch die Übernahme einer noch nicht feststehenden Anzahl von Geschäftsanteilen so beteiligen, dass sie jeweils Alleingesellschafterin wird.

8.3 Fremdkapitalaufnahme

Eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) ist berechtigt, zur Durchführung der von der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft beschlossenen Investitionen Kredit- und Finanzierungsinstitute einzuschalten und das für die Durchführung dieser Investitionen benötigte Fremdkapital aufzunehmen. Bei Finanzierungen ist die Geschäftsführung der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft (B) verpflichtet, die Haftung für die Fremdfinanzierung auf das Vermögen der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zu begrenzen und eine gesamtschuldnerische Haftung der Fondsgesellschaft vertraglich mit dem Kredit gewährenden Institut auszuschießen.

9. Die Objektgesellschaften

Es ist geplant, dass sich jede Hongkong-Zweckgesellschaft (B) jeweils direkt an einer Objektgesellschaft in China beteiligt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind solche Objektgesellschaften noch nicht gegründet, da die Immobilienentwicklungsprojekte, in die investiert werden soll, noch nicht bestimmt wurden.

Die ESI AG wird voraussichtlich, steht ein Immobilienentwicklungsprojekt fest, mit einem oder mehreren ausgewählten JV-Partner(n) eine Kooperationsvereinbarung treffen, nach der eine Objektgesellschaft gegründet werden soll oder eine Beteiligung z.B. im Wege einer Kapitalerhöhung an einer bereits bestehenden Objektgesellschaft erfolgt, es sei denn, dass eine direkte Investition ohne Gründung einer Objektgesellschaft beschlossen wird. Die ESI AG kann ferner aber auch eine Objektgesellschaft ohne Beteiligung eines JV- Partners gründen, z.B. um an einer Versteigerung (insbesondere von Landnutzungsrechten) in China teilzunehmen.

Wird eine Kooperationsvereinbarung mit einem JV-Partner abgeschlossen, soll der jeweilige chinesische Partner verpflichtet werden, eine der Kooperationsvereinbarung entsprechende Vereinbarung mit einer Hongkong-Zweckgesellschaft (B) zu schließen, sobald die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) gegründet wurde. Die Gründung oder die Beteiligung an einer Objektgesellschaft setzt den Abschluss eines Joint-Venture-Vertrages zwischen der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) und dem chinesischen Partner voraus, der zudem durch die zuständige chinesische Behörde genehmigt werden muss. Gegenstand eines Joint-Venture-Vertrags wird die konkrete Ausgestaltung der Zusammenarbeit der jeweiligen Hongkong-Zweckgesellschaft (B) und des chinesischen Partners im Rahmen der jeweiligen Objektgesellschaft sein.

9.1 Gesellschaftsdaten

Die jeweilige Objektgesellschaft soll in der Rechtsform einer chinesischen Limited Liability Company (Ltd.) oder in einer anderen Rechtsform nach chinesischem Recht, die die Beteiligung durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) als ausländischem Investor erlaubt, mit Sitz in China gegründet werden.

9.2 Zweck der Gesellschaft

Der Zweck der Gesellschaft soll die Durchführung eines durch die Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft bestimmten Immobilienentwicklungsprojekts sein.

9.3 Geplante Beteiligung der Hongkong-Zweckgesellschaft

Sowohl der JV-Partner als eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) sollen sich an der Objektgesellschaft zu 50 % beteiligen. Es kann auch vereinbart werden, dass eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) weniger als 50 %, aber auch bis zu 100 % des Kapitals hält.

9.4 Kapital und Kapitalaufbringung

Das Stammkapital einer Objektgesellschaft steht nicht fest. Eine Hongkong-Zweckgesellschaft (B) beabsichtigt, das ihrer Beteiligung entsprechende Kapital in bar in die Objektgesellschaft einzubringen.

Der JV-Partner kann im Wege einer Sacheinlage ein Landnutzungsrecht, auf dem die Projektentwicklung geplant ist, mit einem Wert seiner Beteiligung an der Objektgesellschaft in diese einbringen.

Es ist jedoch auch möglich, dass ein JV-Partner keine Landnutzungsrechte einbringt, sondern das seiner Beteiligung entsprechende Kapital in bar in die Objektgesellschaft einbringt.

Bringt ein JV-Partner Landnutzungsrechte in eine Objektgesellschaft ein, sollen jeweils die Landnutzungsrechte lastenfrei eingebracht und dies durch einen Nachweis dokumentiert werden.

9.5 Investment Advisory Agreement

Ohne dass dies Gegenstand einer Kooperationsvereinbarung zwischen der ESI AG und einem JV-Partner ist, soll die ESI AG ein Investment Advisory Agreement mit der ESI Ltd. mit dem Geschäftssitz Full Tower, Room 606, East 3rd Ring Road No. 9, 100020 Beijing, V.R. China abschließen. In diesem wird sich die ESI Ltd. verpflichten, für die jeweiligen Objektgesellschaften als Investment Advisor tätig zu werden. Gegenstand des Investment Advisory Agreements soll das Management der Architekten, wesentliche Teile des Baumanagements und des Einkaufs, Überwachung des Verkaufs sowie Koordinierung des Marketings für die jeweilige Objektgesellschaft sein.

Schuldner der Vergütung des Investment Advisors und der gegebenenfalls vom Investment Advisor verauslagten Kosten wird die ESI AG sein. Soweit weitere Kosten anfallen, die nicht durch die laufende Investment-Management-Vergütung gedeckt werden, sollen diese vorrangig der jeweiligen Objektgesellschaft in Rechnung gestellt werden, ausnahmsweise der Hongkong-Zweckgesellschaft (B), falls die Objektgesellschaft die Kosten nicht trägt.

9.6 Fremdkapitalaufnahme

Die Objektgesellschaften sind jeweils berechtigt, zur Durchführung der von der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft beschlossenen Investitionen Kredit- und Finanzierungsinstitute einzuschalten und das für die Durchführung dieser Investitionen benötigte

Fremdkapital aufzunehmen. Bei Finanzierungen ist die Geschäftsführung der jeweiligen Objektgesellschaft verpflichtet, soweit möglich, die Haftung für die Fremdfinanzierung auf das Vermögen der Objektgesellschaft zu begrenzen und eine gesamtschuldnerische Haftung der Fondsgesellschaft vertraglich mit dem Kredit gewährenden Institut auszuschließen.

10. Weitere wesentliche Vertragsverhältnisse

10.1 Administrationsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der ZBI Fondsverwaltungs GmbH mit Geschäftssitz in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen, am 05.11.2010 einen Administrationsvertrag abgeschlossen. Die ZBI Fondsverwaltungs GmbH verpflichtet sich in diesem Vertrag, verschiedene Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Fondsgesellschaft auszuüben. Hierfür erhält die ZBI Fondsverwaltungs GmbH während der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Fondsgesellschaft, eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,95 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die ZBI Fondsverwaltungs GmbH kann hierauf angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen. Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die Tätigkeitsvergütung der ZBI Fondsverwaltungs GmbH jährlich (pro rata temporis) 0,07 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.

10.2 Vergütung für Anlegerbetreuung

Die Fondsgesellschaft wird mit der ESI Euro Sino Invest GmbH einen Vertrag über die Anlegerbetreuung abschließen. Darin wird sich die ESI Euro Sino Invest GmbH verpflichten, die Anleger über den Stand der Immobilienentwicklungsprojekte zu informieren und die Anleger im Zusammenhang mit Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft zu betreuen. Für die Anlegerbetreuung erhält die ESI Euro Sino Invest GmbH nach Beendigung der Platzierungsphase eine Vergütung in Höhe von jährlich (pro rata temporis) 0,33 % p.a. einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur

Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.

10.3 Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Die Fondsgesellschaft wird mit diversen Personen und/oder Gesellschaften jeweils einen Vertrag über die Eigenkapitalvermittlung abschließen. Darin werden sich jeweils die Personen bzw. Gesellschaften verpflichten, das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft zu platzieren und hierzu Anleger als Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten zu vermitteln, ohne eine Garantie für den Erfolg der Vermittlung zu übernehmen. Für die Vermittlung von Kommanditbeteiligungen erhalten diese Personen bzw. Gesellschaften jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 5 % des wirksam gezeichneten und vermittelten Kommanditkapitals zuzüglich 5 % Agio aus dem wirksam gezeichneten und vermittelten Kommanditkapital einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung ist mit Einzahlung der ersten Rate der gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich 5 % Agio in der Fondsgesellschaft durch einen Gesellschafter anteilig zur Zahlung fällig. Die restliche Vergütung ist jeweils mit Einzahlung der restlichen Kommanditeinlage in der Fondsgesellschaft durch einen Gesellschafter zur Zahlung fällig.

10.4 Konzeptionsvertrag

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft mit der ESI Euro Sino Invest GmbH mit Geschäftssitz in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen, am 05.11.2010 einen Vertrag über die Vorbereitung und Entwicklung der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Konzeption dieses Beteiligungsangebotes abgeschlossen. Dies beinhaltet insbesondere die Sammlung und Auswertung der wirtschaftlichen Rahmendaten und die Strukturierung der Beteiligungen der Anleger unter Einbeziehung rechtlicher und steuerlicher Aspekte. Für die Konzeption erhält die ESI Euro Sino Invest GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,9 % des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist mit Beendigung der Platzierungsphase zur Zahlung fällig.

10.5 Vertrag über Marketing und Prospekterstellung

Zudem hat die Fondsgesellschaft mit der ESI Euro Sino Invest GmbH mit Geschäftssitz in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen, am 05.11.2010 einen Vertrag über das Marketing und die Erstellung des Prospekts abgeschlossen. Für die in diesem Vertrag geregelten Leistungen erhält die ESI Euro Sino Invest GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,8 % des wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist mit Beendigung der Platzierungsphase zur Zahlung fällig.

10.6 Sonstige Kosten

Die Gesellschaft trägt weitere Kosten und Ausgaben wie beispielsweise die Gebühren nach dem einschlägigen Gebührenverzeichnis für die Gestattung der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts nach dem Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz, Druckkosten von jährlichen Geschäftsberichten, Kontoführungsgebühren, Portokosten, etc. sowie Kosten für die Gründung der Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (A) und (B) und deren laufende Kosten sowie für Steuerberatung, Jahresabschluss, Steuererklärungen, Rechtsbehelfe etc.

Sich ergebende Änderungen der angenommenen sonstigen Kosten werden der Liquiditätsreserve zugeführt oder entnommen. In den Monaten, in denen die Gesellschaft keine Einnahmen erzielt, sollen die laufenden Ausgaben mit der Liquiditätsreserve abgedeckt werden.

Die Gesellschaft wird eine Liquiditätsreserve vorhalten und diese verzinslich anlegen. Sie soll für eventuelle Änderungen in den Kostenpositionen vorgehalten werden sowie die laufenden Kosten tragen, die im Zeitraum anfallen, in dem noch keine Einnahmen aus der indirekten Beteiligung an Immobilienentwicklungsprojekten in China erfolgt sind.

10.7 Gesamthöhe der Provisionen

Es werden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, in einer Gesamthöhe von 18,75 % des übernommenen Kommanditkapitals ohne Agio geleistet werden. Weitere Provisionen im Sinne des § 4 Satz 1 Nr. 12 VermVerk-ProsPv fallen nicht an.

11. Rechtliche Grundlagen einer Immobilien-Investition in China

Der allgemeine rechtliche Rahmen für Immobilieninvestments in China unterscheidet sich von den rechtlichen Anforderungen an Immobilieninvestitionen in anderen Ländern wie zum Beispiel in Deutschland. Von Bedeutung sind insbesondere die chinesischrechtlichen Vorgaben für die rechtliche Strukturierung des Markteintritts und die Immobilienrechte in China.

11.1 Erwerbsstruktur

Ausländische Immobilieninvestoren wie die Fondsgesellschaft beziehungsweise eine noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) können grundsätzlich nur über eine in China bestehende Objekt-Gesellschaft in chinesische Immobilien investieren. Dies bedeutet, dass der Inhaber der chinesischen Immobilienrechte nicht unmittelbar die Fondsgesellschaft oder eine noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B), sondern grundsätzlich nur die sich in China befindende Objektgesellschaft ist. Die Objektgesellschaft ist eine Gesellschaft nach chinesischem Recht, in der Regel in der Rechtsform einer Limited Liability Company oder einer anderen Rechtsform, die die Beteiligung durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) nach chinesischem Recht als ausländischem Investor erlaubt, mit Sitz in China. Eine unmittelbare Immobilieninvestition der Fondsgesellschaft beziehungsweise einer noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) bzw. (B) ohne eine Zwischenschaltung einer chinesischen Objektgesellschaft ist daher grundsätzlich nicht möglich.

Häufig – wie auch im Falle der Investition durch die Fondsgesellschaft denkbar – ist die Objektgesellschaft als Joint-Venture-Gesellschaft mit ausländischen und chinesischen Gesellschaftern strukturiert, wobei – bei entsprechender rechtlicher Strukturierung – der ausländische Gesellschafter Barmittel und der chinesische Gesellschafter Bodennutzungsrechte als Sacheinlage in die Joint-Venture-Gesellschaft einbringen kann, genauso aber der chinesische Gesellschafter Barmittel einbringen kann. Diese Struktur kann auch, muss aber nicht für die Beteiligung einer noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (B) an der oder den noch zu gründenden Objektgesellschaft(en) gewählt werden (vgl. oben Abschnitt 8.4).

Die Gründung einer Objektgesellschaft setzt unter anderem die Genehmigung durch das chinesische Handelsministerium bzw. durch eine dem Handelsministerium nachgeordnete lokale Behörde voraus (vgl. auch Kapitel E, Abschnitt 2.5). Neben weiteren Regularien ist auch die Registrierung einer noch zu gründenden Objektgesellschaft durch die chinesische Devisenaufsichtsbehörde erforderlich (vgl. auch Kapitel E, Abschnitt 2.5). Auch bei Einhaltung der chinesischrechtlichen Vorschriften ist es geboten, sich mit den zuständigen chinesischen Behörden abzustimmen, da es zu lokalen Abweichungen bei der Genehmigungs-, Registrierungs- oder Anzeigepraxis kommen kann. Zudem muss sichergestellt sein, dass bei der Gründung einer Objektgesellschaft zwischenzeitliche Änderungen des chinesischen Investitionsrechts berücksichtigt werden.

11.2 Immobilienrechte

In China besteht kein Privateigentum an Grund und Boden. Gleichwohl kennt die chinesische Rechtsordnung Immobilienrechte, die in der Regel erworben, veräußert und belastet werden können, wenn die maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

Grundsätzlich kann eine noch zu gründende Objektgesellschaft Bodennutzungsrechte und Gebäudeeigentum erwerben und auch veräußern. Die Inhaberschaft des Bodennutzungsrechts wird durch Registrierung im lokalen Land Register Book und Erstellung des Land-Use Right Certificate nachgewiesen. Die Inhaberschaft des Gebäudeeigentums wird durch Registrierung im lokalen Building Register Book und Erstellung des Building Ownership Certificate nachgewiesen.

Eine noch zu gründende Objektgesellschaft kann die Immobilienrechte grundsätzlich nur zeitlich befristet erwerben. Die maximalen Nutzungsfristen betragen je nach Nutzungszweck und lokaler Behördenpraxis zwischen 40 und 70 Jahre. Bodennutzungsrechte für Wohnzwecke unterliegen grundsätzlich einer Nutzungsfrist von 70 Jahren. Es bestehen in China nahezu keine praktischen Erfahrungen im Hinblick auf den rechtlichen Status von Immobilienrechten nach Ablauf der Nutzungsfrist.

Zudem bestehen in der chinesischen Rechtspraxis Unsicherheiten, ob und unter welchen Voraussetzungen chinesische Behörden die Bodennutzungsrechte und das Gebäudeeigentum nach den Vorschriften der chinesischen Rechtsordnung entziehen können. Auch ist unsicher, ob im Fall einer solchen Entziehung von Immobilienrechten in China die chinesischen Behörden eine Entschädigung zahlen.

Die Immobilieninvestition der Fondsgesellschaft beziehungsweise einer noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (B) in China setzt bei der Gründung einer Objektgesellschaft und auch in anderen Bereichen Genehmigungen und die Abstimmung mit den chinesischen Behörden voraus. Es ist beabsichtigt, dass eine noch zu gründende Objektgesellschaft bereits vor der Fertigstellung und Bauabnahme der einzelnen Wohneinheiten, diese im Rahmen eines Vorverkaufs veräußert. Falls das Gebäude noch nicht fertiggestellt und auch noch keine Bauabnahme erfolgt ist, kann der Projektentwickler im Rahmen eines Vorverkaufes grundsätzlich die Rechte an den sich im Bau befindenden einzelnen Wohneinheiten veräußern. Diese vorgenannte Veräußerung setzt voraus, dass die zuständige chinesische House Administrative Authority dem Projektentwickler dafür zuvor eine Lizenz erteilt hat.

Falls das Gebäude bereits fertiggestellt wurde, die Bauabnahme erfolgte und der Projektentwickler rechtmäßig als Eigentümer der Wohneinheiten registriert wurde, dann setzt die Veräußerung der einzelnen Wohneinheiten grundsätzlich keine Genehmigung oder Lizenz voraus.

Sollte die Übertragung der Bodennutzungsrechte bzw. des Gebäudeeigentums aufgrund fehlender behördlicher Lizenzen, Genehmigungen oder Registrierungen nicht möglich sein, kann das Entwicklungsprojekt oder Teile davon zumindest vorübergehend unverkäuflich werden.

Der Transfer der erwarteten Gewinne und Dividenden, die die noch zu gründende(n) Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) aus noch zu gründenden Objektgesellschaften prognosegemäß erzielen soll(en), setzt die Anzeige bei der chinesischen Devisenaufsichtsbehörde voraus.



**ÜBERSICHT ÜBER
DIE VERTRAGSPARTNER**

J

1. Die Fondsgesellschaft und ihre Gründungsgesellschafter

1.1 Fondsgesellschaft (Emittent)

Firma: ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG
Sitz und Geschäftsanschrift: Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Registergericht: HRA 9569, Fürth
Handelsregistereintragung: 29.10.2010
Rechtsform: Kommanditgesellschaft
Rechtsordnung: Für die Fondsgesellschaft ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich.
Datum der Gründung: 27.10.2010

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit gegründet.

Gründungsgesellschafter: Die Fondsgesellschaft wurde am 27.10.2010 von der ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH als Komplementärin und der Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH als Kommanditistin und Treuhänderin gegründet (zusammen: „Gründungsgesellschafter“).

Gezeichnetes Kapital/Kapitalanteile: EUR 1.000/Haftsumme EUR 100.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Gründungsgesellschafterin Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH als Kommanditistin und Treuhänderin („Treuhänderin“) eine Kommanditeinlage von EUR 1.000 gezeichnet. Der Gesamtbetrag des von Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kapitals beträgt EUR 1.000. Die Einlage ist voll erbracht, so dass keine Einlagen mehr ausstehen.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“): ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Dr. Bernd Ital und Herrn Florian Schmied.

Geschäftsführung: ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Dr. Bernd Ital und Herrn Florian Schmied.

Gegenstand des Unternehmens: Gegenstand des Unternehmens ist die indirekte Beteiligung an Immobilienentwicklungsprojekten in Städten des 2. und 3. Ranges in China mit dem Ziel der Errichtung und Verwertung von Wohnungen, Parkplätzen und Gewerbeflächen über die noch zu gründende ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd. (HK) (die „Hongkong-Zweckgesellschaft (A)“), die ihrerseits selbst an einer oder mehreren, für einzelne Projekte nach Hongkong-Recht noch zu gründende(n) Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (die „Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B)“) beteiligt sein kann bzw. wird, sowie über eventuell für einzelne Projekte jeweils noch zu gründende chinesische Objektgesellschaft(en), an denen sich die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) beteiligen kann.

Der Unternehmensgegenstand stimmt mit den wichtigsten Tätigkeitsbereichen der Fondsgesellschaft überein.

Hauptmerkmale der Anteile der derzeitigen Gesellschafter: Beim derzeitigen Kommanditkapital handelt es sich um die Kommanditeinlage der Treuhänderin in Höhe von EUR 1.000, die voll erbracht wurde. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Fondsgesellschaft nicht beteiligt. Es stehen keine Einlagen der derzeitigen Gesellschafter aus.

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung und die Übernahme der persönlichen Haftung eine ergebnisunabhängige Vergütung, die bei der Verteilung des Jahresergebnisses unabhängig davon, ob die Fondsgesellschaft im konkreten Wirtschaftsjahr einen Gewinn oder Verlust erwirtschaftet hat, zu berücksichtigen ist. Zudem ist die Komplementärin zu 1/3 an dem Gewinn bzw. Liquidationserlös beteiligt, der nach Abzug der ergebnisunabhängigen Vergütungen, nach Abzug der Zuweisungen in Höhe der Einlagen nebst Agio und nach Abzug der 8,5%igen Verzinsung p.a. der Einlagen und des Agios verbleibt. Die Komplementärin hat zudem aufgrund ihrer Geschäftsführungstätigkeit Sonderrechte (vgl. Kapitel I, Abschnitt 4). Der Komplementärin steht ein Stimmrecht zu. Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Komplementärin (vgl. Kapitel I, Abschnitt 4.7).



Die Treuhänderin nimmt mit der von ihr übernommenen und für eigene Rechnung gehaltenen Kommanditeinlage am Ergebnis der Fondsgesellschaft teil; es steht ihr zudem eine gesondert vereinbarte Tätigkeitsvergütung zu. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhänderin beträgt stets EUR 100. Sie wird im Falle einer Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin zum Zwecke der Aufnahme von Treugeber-Kommanditisten nicht erhöht. Die Treuhänderin übernimmt im Gegensatz zu den später beitretenden Kommanditisten besondere Aufgaben in der Fondsgesellschaft (vgl. Kapitel I, Abschnitt 5.4).

Im Übrigen stimmen die Rechte der derzeitigen Gesellschafter und die der hinzutretenden Gesellschafter überein.

Der geplante Erhöhungsbetrag des Kommanditkapitals beträgt maximal EUR 50.000.000; es liegt jedoch im freien Ermessen der Komplementärin, das Kommanditkapital auf einen Betrag von weniger als EUR 50.000.000 zu begrenzen.

Anlageobjekt: Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist die Beteiligung an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) (für nähere Angaben zur Hongkong-Zweckgesellschaft (A) und die Beteiligung an dieser siehe Kapitel I, Abschnitt 7, S. 106 f). Die Fondsgesellschaft beabsichtigt dabei die indirekte Beteiligung an Immobilienentwicklungsprojekten in China mit dem Ziel der Errichtung und Verwertung von Wohnungen, Parkplätzen und Gewerbeflächen in Städten des 2. und 3. Ranges in China über die Hongkong-Zweckgesellschaft (A). Diese kann bzw. wird ihrerseits selbst an einer oder mehreren, für einzelne Projekte nach Hongkong-Recht noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) beteiligt sein (für nähere Angaben zu der/den Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) und die Beteiligung an dieser siehe Kapitel I, Abschnitt 8, S. 108 f), die sich wiederum an für einzelne Projekte jeweils noch zu gründende chinesische Objektgesellschaft(en) beteiligen kann (siehe Kapitel I, Abschnitt 3.2 und Kapitel J, Abschnitt 1.1). Die jeweilige Objektgesellschaft soll in der Rechtsform einer chinesischen Limited Liability Company (Ltd.) oder in einer anderen Rechtsform nach chinesischem Recht

gegründet werden und die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) soll sich an der jeweiligen Objektgesellschaft durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen als Gesellschafter beteiligen (für nähere Angaben zu der/den Objektgesellschaft(en) und die Beteiligung an dieser siehe Kapitel I, Abschnitt 9, S. 109 f). Dabei sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Entscheidungen darüber getroffen worden, in welche Immobilienentwicklungsprojekte investiert wird (sog. Blind Pool; siehe dazu näher Kapitel I, Abschnitt 3.3). Die wesentlichen Grundzüge dieser Immobilienentwicklungsprojekte werden in Kapitel F beschrieben. Weitere Angaben über das Anlageobjekt bzw. das/die Immobilienentwicklungsprojekte ebenso wie über deren Realisierung bzw. Realisierungsgrad sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Anlageziele und Anlagepolitik: Das eingeworbene Eigenkapital (ohne Agio) wird nach Abzug der auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallenden Kosten sowie nach Bildung einer Liquiditätsreserve vollständig in den Erwerb einer Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) und in die Kapitalausstattung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) investiert. Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft werden prognosegemäß zur Realisierung der Anlageziele ausreichen. Eine Aufnahme von Fremdkapital durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen und wird nur auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaften (A) und (B) sowie der Objektgesellschaft(en) in China in Erwägung gezogen.

Die Nettoeinnahmen werden nicht für sonstige Zwecke verwendet.

Haftung der Kommanditisten: Die Haftsumme der Kommanditisten beträgt 10 % der gezeichneten Kommanditeinlage ohne Agio. Die Haftsumme der Treuhänderin beträgt also EUR 100.

1.2 Angaben zu den Gründungsgesellschaftern

Komplementärin:

Firma: ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift: Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Registergericht: HRB 12016, Fürth

Handelsregistereintragung: 10.07.2009

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Rechtsordnung: Für die Komplementärin ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich.

Gegenstand des Unternehmens: Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Mietwohnungen, Gewerberäumen und sonstigem Immobilienvermögen, die Abwicklung der laufenden Geschäfte von Immobilienfonds und die Übernahme der Geschäftsleitung in Fondsgesellschaften sowie die Initiierung von Anlagemöglichkeiten für Anleger aus dem europäischen Raum für Projekte in China.

Stammkapital: EUR 25.000. Das Stammkapital wurde vollständig eingezahlt.

Geschäftsführung und Vertretung:

- Herr Dr. Bernd Itl, Nürnberg
- Herr Florian Schmied, Rottach-Egern

Bei der Komplementärin handelt es sich vorliegend um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die zwar unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der Emittentin haftet, aber ihrerseits kraft ihrer Rechtsform nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen haftet.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wird kein besonderer Geschäftsbereich zugewiesen, so dass die gesamte Geschäftsführung von allen Mitgliedern der Geschäftsführung wahrgenommen wird.

Die Geschäftsführer sind berechtigt, die Gesellschaft einzeln, unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 HGB, zu vertreten.

Die Geschäftsanschrift der Geschäftsführer lautet: Henkestraße 10, 91054 Erlangen.

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- ESI Euro Sino Invest GmbH, Erlangen

Vergütungen der Komplementärin: Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung und die Übernahme der persönlichen Haftung eine ergebnisunabhängige Vergütung, die bei der Verteilung des Jahresergebnisses unabhängig davon, ob die Fondsgesellschaft im konkreten Wirtschaftsjahr einen Gewinn oder Verlust erwirtschaftet hat, zu berücksichtigen ist.

Die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin beträgt für die Übernahme der Haftung während der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, einmalig 0,5 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die Komplementärin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen.

Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin für die Übernahme der Haftung jährlich (pro rata temporis) 0,02 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.

Die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin beträgt für die Übernahme der Geschäftsführung während der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, einmalig 0,95 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die Komplementärin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen. Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die Vergütung der Komplementärin für die Übernahme der Geschäftsführung jährlich (pro rata temporis) 0,12 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.

Die Komplementärin hat das Recht, nach Beendigung der Platzierungsphase vierteljährliche Abschläge auf diese Vergütung zu entnehmen, soweit die Liquiditätsslage der Fondsgesellschaft solche Entnahmen zulässt.

Zudem ist die Komplementärin zu 1/3 an dem Gewinn bzw. Liquidationserlös beteiligt, der nach Abzug der ergebnisunabhängigen Vergütungen, nach Abzug der Zuweisungen in Höhe der Einlagen nebst Agio und nach Abzug der 8,5%igen Verzinsung p.a. der Einlagen und des Agios verbleibt.

Neben den vorstehend genannten Vergütungen stehen der Gründungsgesellschafterin ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrags Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, nicht zu.

Treuhänderin:

Firma: Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift: c/o HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, Thomas-Wimmer-Ring 3, 80539 München

Registergericht: HRB 68 402, München

Handelsregistereintragung: 21.12.1981

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Rechtsordnung: Für die Treuhänderin ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich.

Gegenstand des Unternehmens: Für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässige Tätigkeiten gemäß § 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 4 WPO. Handels- und Bankgeschäfte sind ausgeschlossen.

Stammkapital: DM 50.000

Geschäftsführer:

- WP/StB Herbert Hagen
- WP/StB Wolfgang Hedel

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, München

Vergütungen der Treuhänderin: Die Treuhänderin erhält für die Zeit bis zur Beendigung der Platzierungsphase, eine fällige einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals (bei einem prognostizierten gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von EUR 30,00 Mio. würde diese Vergütung somit EUR 75.000 betragen).

Die Treuhänderin kann angemessene Abschlagszah-

lungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen.

Die Treuhänderin erhält ab der Fondsschließung eine jeweils zu einem Viertel zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines Jahres fällige jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,09 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals (bei einem prognostizierten gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von EUR 30,00 Mio. würde diese Vergütung somit EUR 27.000 pro Jahr betragen).

Die gesamte Vergütung der Treuhänderin würde damit bei einem prognostizierten gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von EUR 30,00 Mio. und einer prognostizierten Fondslaufzeit vom 31.03.2011 (Ende Platzierungsphase) bis zum 31.03.2014 insgesamt EUR 156.000 betragen.

Diese Vergütungen bleiben von einer Umwandlung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen in Beteiligungen von Direkt-Kommanditisten und von der Beendigung der einzelnen Treuhandverträge, gleich zu welchem Zeitpunkt, unberührt.

Die Treuhänderin nimmt mit der im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gehaltenen Kommanditbeteiligung am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft wie ein Anleger teil.

Neben den vorstehend genannten Vergütungen stehen der Gründungsgesellschafterin Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrags Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, nicht zu.

2. Angaben zur ESI Euro Sino Invest GmbH

Tätigkeit:

- Initiatorin
- Anbieterin
- Prospektherausgeberin

- Marketing und Prospekterstellung
- Konzeption

Firma: ESI Euro Sino Invest GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift: Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Telefon: (09131) 48009 - 1506

Telefax: (09131) 48009 - 1500

Registergericht: HRB 11058, Fürth

Handelsregistereintragung: 18.05.2007 als Hadrian Projekt 7 GmbH

Die Umfirmierung der als Hadrian Projekt 7 GmbH am 18.04.2007 erstmals in das Handelsregister eingetragenen Anbieterin in Erste B.I.G. Immo Objekt-GmbH wurde am 19.06.2007 in das Handelsregister eingetragen. Durch Gesellschafterbeschluss vom 16.03.2009 wurde die Umfirmierung in ESI Euro Sino Invest GmbH beschlossen. Die Umfirmierung wurde am 02.04.2009 in das Handelsregister eingetragen.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Rechtsordnung: Für die ESI Euro Sino Invest GmbH ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich.

Gegenstand des Unternehmens: Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Mietwohnungen, Gewerberäumen und sonstigem Immobilienvermögen, die Abwicklung der laufenden Geschäfte von Immobilienfonds und die Übernahme der Geschäftsleitung in Fondsgesellschaften sowie die Initiierung von Anlagemöglichkeiten für Anleger aus dem europäischen Raum für Projekte in China.

Stammkapital: EUR 25.000

Geschäftsführer:

- Herr Dr. Bernd Ital, Nürnberg
- Herr Florian Schmied, Rottach-Egern

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Erlangen
- Tucher Invest 2 GmbH, Rottach-Egern

3. Angaben über weitere wesentliche Vertragspartner

3.1 Angaben zu den Hongkong-Zweckgesellschaften (A) und (B)

Über die Hongkong-Zweckgesellschaften (A) und (B) sind im Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Angaben möglich, da die Hongkong-Zweckgesellschaften zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht gegründet sind.

3.2 Angaben zur ZBI Fondsverwaltungs GmbH

Tätigkeit:

- Fondsadministration
- Anlegerverwaltung

Firma: ZBI Fondsverwaltungs GmbH

Sitz und Geschäftsanschrift: Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Registergericht: HRB 7972, Fürth

Handelsregistereintragung: 30.04.1999

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Rechtsordnung: Für die ZBI Fondsverwaltungs GmbH ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich.

Gegenstand des Unternehmens: Verwaltung von Mietwohnungen, Gewerberäumen und sonstigem Immobilienvermögen, die Abwicklung der laufenden Geschäfte von Immobilienfonds und die Übernahme der Geschäftsleitung in Fondsgesellschaften

Stammkapital: EUR 1.000.000

Geschäftsführer:

- Herr Dr. Bernd Ital, Nürnberg
- Herr Mark Münzing, Berlin

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Erlangen

3.3 Angaben zur Euro Sino Invest AG

Tätigkeit:

- Management der Beteiligung der Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) an der Objektgesellschaft
- Vermittlung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) an die Fondsgesellschaft

Firma: Euro Sino Invest AG

Sitz und Geschäftsanschrift: c/o Gabriel & Müller, Bahnhofplatz 5, 6060 Sarnen, Schweiz

Rechtsform: AG (nach Schweizer Recht)

Registernummer (in der Schweiz):

CH-140.3.002.994-3

Registereintragung (in der Schweiz): 01.03.2007

Rechtsordnung: Für die Euro Sino Invest AG ist die Schweizer Rechtsordnung maßgeblich.

Stammkapital: CHF 100.000

Geschäftsführer:

- Herr Javier Lopez Zarraquiños, Peking

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- Tucher Invest 2 GmbH, Rottach-Egern

3.4 Angaben zur Euro Sino Invest Co., Ltd.

Tätigkeit:

- Beratungstätigkeiten gegenüber der Objektgesellschaft

Firma: Euro Sino Invest Co., Ltd.

Sitz und Geschäftsanschrift: Full Tower, Room 606, East 3rd Ring Road No. 9, 100020 Beijing, V.R. China

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (nach chinesischem Recht)

Registernummer (in China): 110000450032048

Registereintragung (in China): 14.11.2007

Rechtsordnung: Für die Euro Sino Invest Co., Ltd. ist die chinesische Rechtsordnung maßgeblich.

Stammkapital: CHF 160.000

Geschäftsführer:

- Herr Florian Schmied, Rottach-Egern

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- Euro Sino Invest AG, Sarnen, Schweiz

3.5 Angaben zur Tucher Beratende Ingenieure Projektmanagement GmbH & Co. KG

Tätigkeit: Baubetreuung gegenüber der Objektgesellschaft

Firma: Tucher Beratende Ingenieure Projektmanagement GmbH & Co. KG

Sitz und Geschäftsanschrift: Hopfenstraße 8, 80335 München

Rechtsform: GmbH & Co. KG

Registernummer: HRA 84386, München

Registereintragung: 13.03.2008, Nummer der Eintragung: 6

Rechtsordnung: Für die Tucher Beratende Ingenieure Projektmanagement GmbH & Co. KG ist die deutsche Rechtsordnung maßgeblich.

Stammkapital: EUR 30.000

Geschäftsführer: Harald Deichl, München

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- Harald Deichl, München
- MuP Ingenieurgesellschaft Holding GmbH & Co. KG, Hannover
- Thomas von Tucher, Rottach-Egern

3.6 Angaben zur M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd.

Tätigkeit:

- Baubetreuung gegenüber der Objektgesellschaft

Firma: M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd.

Sitz und Geschäftsanschrift: Full Tower, Room 606 A, East 3rd Ring Road No. 9, 100020 Beijing, V.R. China

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (nach chinesischem Recht)

Registernummer (in China): 110000410279592

Registereintragung (in China): 23.12.2005

Rechtsordnung: Für die M&P Environmental Consulting Co., Ltd. ist die chinesische Rechtsordnung maßgeblich.

Stammkapital: EUR 55.000

Geschäftsführer:

- Herr Florian Schmied, Rottach-Egern

Gesellschafter mit mindestens 25%iger Beteiligung:

- MuP China GmbH & Co. KG, Hannover

4. Personelle und wirtschaftliche Verflechtungen

Nachfolgend werden wirtschaftliche sowie personelle Beziehungen zwischen dem Anbieter, den Vertragspartnern, externen Dienstleistern und anderen Personen, die Kontrollfunktionen haben, erläutert. Eine nachfol-

gend darzustellende wirtschaftliche Verflechtung wird unterstellt, wenn mindestens 25 % der Anteile an Vertragspartnern gehalten werden. Hierbei sind Beteiligungen, die innerhalb naher Verwandtschaftsverhältnisse oder durch die Vertragspartner gehalten werden, zusammenzufassen.

Wenn mehrere Tätigkeiten in der Fondsstruktur durch ein und dieselbe Person oder nahe Verwandte ausgeübt werden, wird eine personelle Verflechtung unterstellt. Kontrollmöglichkeiten haben Treuhänder sowie Verwaltungsrat.

Wirtschaftliche Verflechtungen bestehen zwischen der Anbieterin ESI GmbH, der Komplementärin ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH, dem Investment Manager ESI AG und dem Investment Advisor ESI Ltd. Zudem sind Herr Thomas von Tucher und Herr Florian Schmied an der Tucher Invest 2 GmbH und damit mittelbar an der Anbieterin ESI GmbH und der Komplementärin ESI Euro Sino Verwaltungs GmbH sowie an dem Investment Manager ESI AG und damit mittelbar an dem Investment Advisor ESI Ltd. beteiligt. Herr Peter Groner ist an der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und damit mittelbar an der ZBI Fondsverwaltungs GmbH, der Anbieterin ESI GmbH und der Komplementärin ESI Euro Sino Verwaltungs GmbH sowie an dem Investment Manager ESI AG und damit mittelbar an dem Investment Advisor ESI Ltd. beteiligt.

Herr Florian Schmied ist als Geschäftsführer der Komplementärin ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft. Zudem ist er Geschäftsführer der Anbieterin ESI GmbH, Geschäftsführer der Tucher Invest 2 GmbH sowie Geschäftsführer des Investment Advisors ESI Ltd. Herr Florian Schmied ist auch Geschäftsführer der M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd.

Herr Dr. Bernd Ital ist als Geschäftsführer der Komplementärin ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft. Zudem ist er Geschäftsführer der Anbieterin ESI GmbH und Geschäftsführer der ZBI Fondsverwaltungs GmbH.

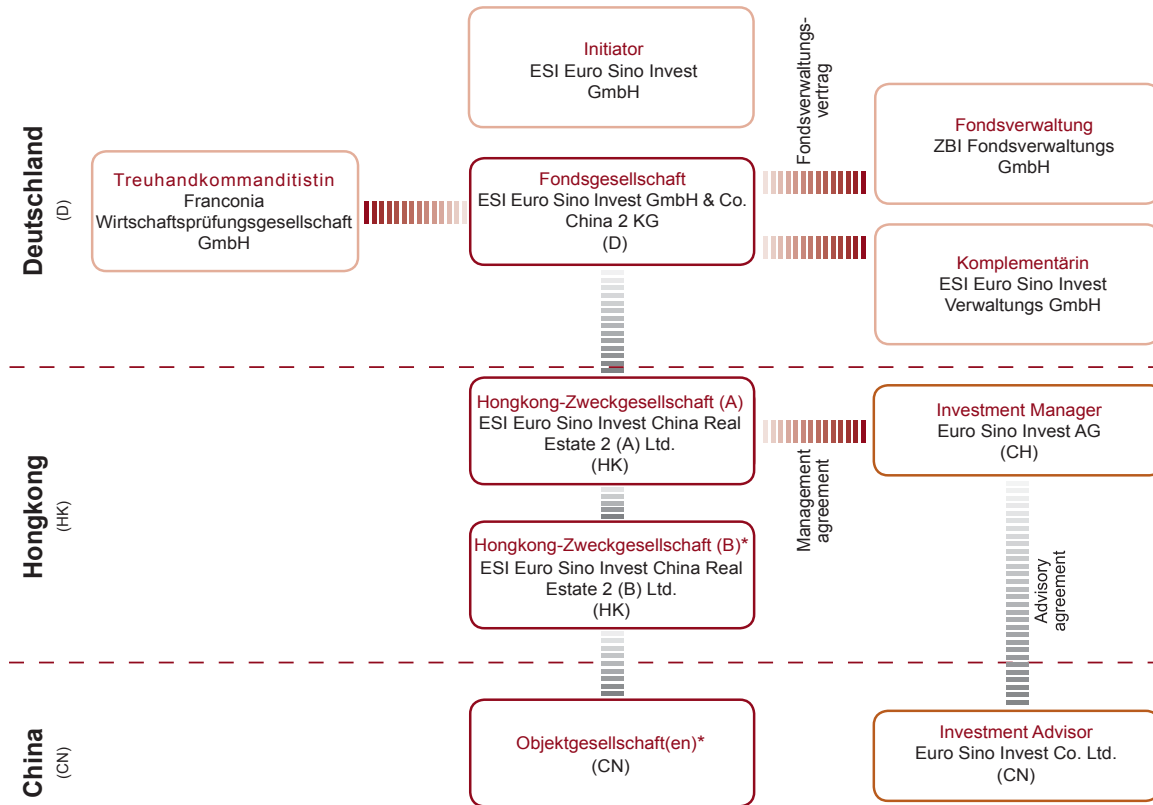
Herr Javier Lopez Zarraquiños ist Geschäftsführer des

Investment Managers Euro Sino Invest AG. Zudem ist er stellvertretender Geschäftsführer des Investment Advisors ESI Ltd. und der M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd.

Die ESI AG, die als Investment Manager betraut ist, und die Euro Sino Invest Ltd., der Investment Advisor, sind personell und wirtschaftlich miteinander verbunden. Herr Thomas von Tucher und Herr Florian Schmied halten mittels der Tucher Invest 2 Anteile an dem Investment Manager ESI AG. Auch sind Herr Thomas von Tucher und Herr Florian Schmied teils mittelbar und teils unmittelbar an der Tucher Beratende Ingenieure Projektmanagement GmbH & Co. KG und der M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd. beteiligt, welche jeweils Baubetreuungsleistungen gegenüber den Objektgesellschaften erbringen können.

Die vorstehend dargestellten wirtschaftlichen und persönlichen Verflechtungen können ggf. Interessenkonflikte begründen. Weitere wirtschaftliche und/oder personelle Beziehungen zwischen der Fondsgesellschaft und ihren Vertragspartnern existieren nicht.

Fondsstruktur und beteiligte Gesellschaften



* Gegebenenfalls ist die Gründung von mehreren Gesellschaften nötig



STEUERLICHE GRUNDLAGEN

K

Vorbemerkung

Die nachfolgende Darstellung wesentlicher Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Rechtslage, die sich aus den zu diesem Zeitpunkt gültigen Steuergesetzen, veröffentlichten Verwaltungsanweisungen und Gerichtsentscheidungen ergibt. Im Übrigen bleiben diskutierte Änderungen von Steuergesetzen oder Verwaltungsanweisungen sowie nicht offiziell veröffentlichte Verwaltungsanweisungen oder Gerichtsurteile in der nachfolgenden Darstellung unberücksichtigt.

Die nachfolgenden Erläuterungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dar und ersetzen eine konkrete Rechts- oder Steuerberatung des Anlegers nicht. Sie stellen keine konkrete Rechts- oder Steuerberatung dar. Jedem Anleger wird daher geraten, sich vor einem Beitritt zum Fonds durch einen mit der persönlichen Situation des Anlegers vertrauten steuerlichen Berater über die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausführlich beraten zu lassen.

Die nachfolgenden Ausführungen betreffen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und über keinen weiteren Wohnsitz im Ausland oder eine ausländische Staatsbürgerschaft verfügen. Ist dies nicht der Fall, insbesondere bei gewerblichen Investoren mit Zugehörigkeit der Beteiligung zu einem Betriebsvermögen, ergeben sich hierzu Abweichungen. Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt entweder direkt oder über eine Treuhandgesellschaft. Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der nachfolgenden Darstellung ebenso wenig berücksichtigt wie Kapitalertragsteuerthemen. Die umsatzsteuerlichen Ausführungen sind auf die Abzugsfähigkeit von Vorsteuern sowie auf die umsatzsteuerliche Behandlung der Fondskosten auf Ebene der Fondsgesellschaft beschränkt. Weiterhin gehen die nachfolgenden Ausführungen davon aus, dass der Anleger seine Beteiligung in vollem Umfang aus Eigenkapital finanziert.

Sofern nachfolgend die Abkürzungen AO, EStG, KStG, GewStG, ErbStG, BewG oder UStG gebraucht werden, sind damit die Abgabenordnung, das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz, das Gewerbesteuerrecht, das Erbschaftsteuergesetz, das Bewertungsgesetz und das Umsatzsteuergesetz in der jeweils am 1. Oktober 2010 geltenden Fassung gemeint.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und steuerlichen Verwaltungsanordnungen bis zum Ende der Laufzeit, d.h. bis zur Liquidation der Fondsgesellschaft, in unveränderter Form fortbestehen oder die Finanzverwaltung der Rechtsauffassung der Initiatorin in allen Punkten vollumfänglich folgt. Die damit zusammenhängenden Risiken sind im Kapitel C „Risikohinweise“ im Abschnitt „Steuerrisiken“ dargestellt.

1. Besteuerung in China

1.1 Besteuerung der Objektgesellschaft

Als chinesische Grundstücksentwicklungsgesellschaft ist die Objektgesellschaft in China steuerpflichtig. Hierbei sind verschiedene Besteuerungsarten in Abhängigkeit der jeweiligen Projektphase zu beachten.

Ertragsteuern

Corporate Income Tax (CIT)

Die von der Objektgesellschaft in China erzielten Gewinne unterliegen der Körperschaftsteuer (CIT). Der Körperschaftsteuersatz beträgt 25 %.

Steuervorauszahlungen werden bei Beginn des Projekts und nach Fertigstellung der Immobilien festgesetzt. Nach Fertigstellung der Immobilien findet jährlich eine Steuerveranlagung unter Anrechnung der Vorauszahlungen statt.

Land Value Appreciation Tax (LVAT)

Auf Grundstücksentwicklungen und den anschließenden Verkauf von Wohnungen und Gewerbeflächen fällt in China eine Wertzuwachssteuer (Land Value Appreciation Tax – LVAT) an. Diese wird auf den Wertzuwachs des Grundstücks erhoben. Der Steuersatz ist progressiv und liegt zwischen 30 % und 60 %.

Da die endgültige Höhe der LVAT erst nach Verkauf aller Wohneinheiten und Gewerbeflächen ermittelt werden kann, erheben die lokalen Steuerbehörden in China üblicherweise eine vorläufige Wertzuwachssteuer (Pre-LVAT). Soweit sich die veräußerten Wohneinheiten als „begünstigte“ Wohneinheiten („economical housing“) qualifizieren, wird jedoch keine LVAT-Vorauszahlung erhoben. Es ist beabsichtigt, mit den lokalen Steuerbehörden im Vorfeld abzustimmen, inwieweit die geplanten Wohneinheiten als „economical housing“ zu qualifizieren sind.

Der Zeitpunkt für die abschließende LVAT-Veranlagung ist abhängig von der Art des Projekts. Grundsätzlich ist eine abschließende Veranlagung spätestens dann vorzunehmen, wenn die Immobilie endgültig fertiggestellt ist und sämtliche Wohneinheiten und Gewerbeflächen veräußert wurden bzw. wenn die Immobilien und/oder das Landnutzungsrecht weiter übertragen werden. Bei Immobilienprojekten, die in mehreren Phasen abgewickelt werden, erlauben die lokalen Steuerbehörden in der Regel jedoch auch eine abschließende Veranlagung im Anschluss an jede Projektphase. Unter Umständen können die Finanzbehörden bereits früher eine abschließende Veranlagung und Steuerzahlung verlangen.

Soweit das Immobilienprojekt sowohl gewöhnliche („ordinary residential“) als auch außergewöhnliche Wohneinheiten („non-ordinary residential“) umfasst, muss die abschließende LVAT-Veranlagung getrennt für beide „Wohntypen“ vorgenommen werden, denn gewöhnliche Wohneinheiten, deren Wertsteigerung weniger als 20 % der abziehbaren Projektkosten beträgt, sind von der LVAT befreit. Der Begriff „ordinary residential“ ist dabei deckungsgleich mit dem Begriff „economical housing“. Inwieweit es sich bei der jeweiligen Wohneinheit um eine gewöhnliche oder außergewöhnliche Wohnimmobilie handelt, sollte daher ebenfalls vom Verhältnis der Grundfläche des Immobilienprojekts zur Grundstücksgröße sowie von der durchschnittlichen Grundfläche und dem Kaufpreis der jeweiligen Immobilieneinheiten abhängen.

Im Rahmen der abschließenden Veranlagung wird die endgültige Steuerschuld ermittelt, wobei die vorausbezahlte LVAT angerechnet und gegebenenfalls erstattet

werden kann. Die LVAT wird unter Anwendung eines progressiven Steuersatzes ermittelt. Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich der jeweilige Wertzuwachs des Grundvermögens, wobei dieser um einen bestimmten Prozentsatz der abziehbaren Projektkosten zu kürzen ist. Der Wertzuwachs ergibt sich aus den Verkaufspreisen für die Wohneinheiten und Gewerbeflächen. In Abhängigkeit davon, ob der ermittelte Wertzuwachs 50 %, 100 % oder 200 % der abziehbaren Kosten für das Projekt übersteigt, beläuft sich der effektive Steuersatz für den Wertzuwachs auf eine Bandbreite von 30 % bis 60 %.

Die abziehbaren Projektkosten umfassen (1) die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Wohneinheiten und Gewerbeflächen sowie (2) die Kosten für den Erhalt des Landnutzungsrechts, wobei für diese beiden Kostenarten ein fiktiver Zuschlag von 20 % berücksichtigt werden darf, sowie (3) Entwicklungskosten, einschließlich des mit dem Projekt verbundenen Aufwands für Verkauf, Verwaltung und Zinsen sowie (4) Transaktionssteuern, wie z.B. Business Tax etc. Bei dem obigen Punkt (3) der abziehbaren Kosten ist darauf hinzuweisen, dass der Abzug einer Beschränkung unterliegt.

Umsatzsteuer

Neben der Körperschaftsteuer fällt auf die Umsätze der Objektgesellschaft aus dem Verkauf oder der Vermietung der Immobilieneinheiten Umsatzsteuer (Business Tax) in Höhe von 5 % an.

Grundsteuer und Grunderwerbsteuer

Ab Erwerb des Landnutzungsrechts unterliegt die Objektgesellschaft der chinesischen Grundsteuer (Land Use Right Tax – LURT). Die Bemessungsgrundlage für die LURT ist der steuerliche Wert des von der Objektgesellschaft im Zeitpunkt der Besteuerung besessenen Grund und Bodens. Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage wird die entsprechende Quadratmeteranzahl des Grund und Bodens mit einem festen Preis pro Quadratmeter multipliziert, der in Abhängigkeit von der Lage des Grund und Bodens zwischen RMB 0,6 und RMB 30 pro Quadratmeter variiert.

Der Erwerb des Landnutzungsrechts durch die Objektgesellschaft unterliegt der Grunderwerbsteuer (Deed Tax). Sie beträgt zwischen 3 % und 5 %, je nachdem wo das Grundstück belegen ist.

Sonstige Steuern

Neben der Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer können weitere Vertragssteuern (Stamp Duties) anfallen, die in China auf den Abschluss bestimmter Verträge erhoben werden und deren Steuersatz je nach Art des Vertrages (Kaufvertrag, Darlehensvertrag etc.) variiert.

1.2 Besteuerung der an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) ausgeschütteten Dividenden

Besteuerungsrecht nach Doppelbesteuerungsabkommen Hongkong/China

Gemäß dem zwischen Hongkong und China abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen kann der chinesische Quellensteuersatz auf Dividendenzahlungen an die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) auf 5 % reduziert werden, wenn die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) mindestens 25 % der Anteile an der Objektgesellschaft hält.

Dividendenausschüttungen sind grundsätzlich möglich, sobald die entsprechenden Steuererklärungen für die maßgebliche Steuerperiode eingereicht worden sind und die daraus zu entrichtende Steuerlast beglichen wurde. Es muss jedoch beachtet werden, dass Vorabauschüttungen an ausländische Gesellschafter unter Umständen Sonderprüfungen durch die chinesischen Finanzbehörden auslösen können, so dass es unter Umständen zu Einschränkungen bei den Vorabauschüttungen kommen kann.

Chinesische Quellensteuer

China behält von Dividendenzahlungen einer chinesischen Kapitalgesellschaft grundsätzlich 10 % Quellensteuer ein, die jedoch auf Grundlage des zwischen Hongkong und China abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens auf 5 % reduziert werden kann.

Nach den 2009 in China eingeführten Missbrauchsvermeidungsvorschriften sind die Abkommensvergünstigungen zukünftig noch an die Erfüllung gewisser Mindestsubstanzanforderungen seitens der Dividendempfangler geknüpft. Gemäß den Erlassen der chinesischen Finanzverwaltung muss die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) eine steuerliche Ansässigkeitsbescheinigung der Behörden in Hongkong

vorlegen, die Dividenden müssen nach chinesischem Recht ermittelt werden und die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) muss wirtschaftlich Berechtigter der Dividenden sein. Die chinesischen Behörden können darüber hinaus weitere Substanzkriterien festlegen, die aber bisher nicht bekannt sind. Eine Abkommensvergünstigung kann auch dann versagt werden, wenn die Zwischenschaltung einer ausländischen Gesellschaft ausschließlich der Erlangung abkommensrechtlicher Vorteile dient und es für die Zwischenschaltung der Gesellschaft keinen außersteuerlichen Grund gibt. Zusätzlich zu den materiell-rechtlichen Voraussetzungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Berechtigung muss die Zweckgesellschaft (B) in Hongkong die Einreichungs- und Zustimmungsverfahren im Hinblick auf die Abkommensvergünstigungen für Dividenden erfüllen. Die Initiatorin beabsichtigt, in Abstimmung mit den lokalen Steuerbehörden diese Anforderungen an die Hongkong-Zweckgesellschaften zu erfüllen, um damit die Quellensteuerreduzierung auf 5 % herbeizuführen.

1.3 Besteuerung des Verkaufs von Anteilen an der Objektgesellschaft durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (B)

Besteuerungsrecht nach DBA Hongkong/China

Da die Wirtschaftsgüter der Objektgesellschaft ausschließlich aus Grundvermögen bestehen, können Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Anteilen an der Objektgesellschaft nach dem zwischen Hongkong und China abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen auch in China besteuert werden.

Chinesische Quellensteuer

Nach nationalem Recht erhebt China auf Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der Beteiligung an der Objektgesellschaft eine Quellensteuer in Höhe von 10 %, die nicht durch das zwischen Hongkong und China abgeschlossene Doppelbesteuerungsabkommen reduziert wird.

1.4 Besteuerung etwaiger an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) gezahlter Zinsen

Besteuerungsrecht nach DBA Hongkong/China

Unter Anwendung des zwischen Hongkong und China abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens kann der chinesische Quellensteuersatz auf Zinszahlungen an die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) auf 7 % reduziert werden.

Chinesischer Quellensteuereinbehalt

Eventuelle Zinszahlungen der Objektgesellschaft an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) unterliegen in China einer nationalen Quellensteuer in Höhe von 10 %, die jedoch nach dem Abkommen mit Hongkong auf 7 % reduziert werden kann.

Die Gewährung dieser Abkommensvergünstigungen ist wie bei den oben beschriebenen Dividendeneinnahmen jedoch an die Erfüllung bestimmter Anforderungen nach materiellem Recht und Verfahrensrecht seitens der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) geknüpft, die die Initiatorin beabsichtigt einzuhalten.

Abzugsfähigkeit im Rahmen der Körperschaftsteuer

Für steuerliche Zwecke dürfen Zinsen für Darlehen von verbundenen Unternehmen, soweit diese das zulässige Fremd- zu Eigenkapitalverhältnis von 2:1 übersteigen, bei der CIT (Körperschaftsteuer) nicht abgezogen werden.

Sollte die Zweckgesellschaft (B) die Objektgesellschaft künftig auch über Gesellschafterdarlehen finanzieren, wird die Initiatorin darauf achten, dass das Fremd- zu Eigenkapitalverhältnis 2:1 nicht übersteigt.

1.5 Besteuerung der Liquidation der Objektgesellschaft

Bei der Liquidation der Objektgesellschaft kommt es zur Auseinandersetzungen über das Vermögen der Gesellschaft, insbesondere werden sämtliche Wirtschaftsgüter veräußert, stille Reserven aufgedeckt und die Schulden der Gesellschaft beglichen. Die Objektgesellschaft muss dabei den Gewinn aus der Veräußerung ihres Vermögens mit dem laufenden Gewinn während der Liquidationsphase versteuern, und zwar mit einem Körperschaftsteuersatz von 25 %.

Das verbleibende Vermögen kann an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) ausgeschüttet werden, wobei der Teil der Ausschüttung, der auf zurückbehaltene Gewinne aus den Vorjahren entfällt, als eine Dividende behandelt wird und der restliche Teil der Ausschüttung zu einem Veräußerungsgewinn oder -verlust bei der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) führen kann. Je nachdem, ob die Ausschüttung als Dividende oder Veräußerungsgewinn behandelt wird, finden als Folge die unterschiedlichen Quellensteuerregeln für Dividenden (siehe unter A 1.2) oder Veräußerungsgewinne (siehe unter A 1.3) Anwendung.

1.6 Besteuerung der Veräußerung von Anteilen an den Zweckgesellschaften in Hongkong

Grundsätzlich unterliegen Veräußerungsgewinne eines Nichtansässigen aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen nichtansässigen Gesellschaft keinen chinesischen Steuern. Jedoch sind gemäß einem kürzlich ergangenen steuerlichen Erlass die chinesischen Steuerbehörden berechtigt, eine mittelbare Übertragung einer Beteiligung an einem ansässigen chinesischen Unternehmen als unmittelbare Übertragung umzuqualifizieren, sofern sie feststellen, dass die mittelbare Übertragung in erster Linie zur Vermeidung chinesischer Steuern gewählt wurde. Im vorliegenden Fall dürften die Steuerbehörden in der doppelstöckigen Holdingstruktur einen ausreichenden wirtschaftlichen Zweck sehen, da die Zweckgesellschaften auch dazu errichtet wurden, um ausländische Drittinvestoren anzuziehen. In diesem Fall ist es eher wahrscheinlich, dass die Übertragung der Anteile an den Zweckgesellschaften in China nicht steuerbar ist.

Nach dem steuerlichen Erlass ist die Veräußerung der Anteile an den Zweckgesellschaften bei den zuständigen chinesischen Steuerbehörden anzumelden. Die Initiatorin beabsichtigt, diese Anmeldeerfordernisse zu erfüllen.

1.7 Mehrere Objektgesellschaften

Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend, wenn nicht nur eine, sondern mehrere Objektgesellschaften in China gegründet werden bzw. mehrere Hongkong-Zweckgesellschaften, bereits bestehenden Objektgesellschaften beitreten.

2. Besteuerung in Hongkong

2.1 Besteuerung der Hongkong-Zweckgesellschaften

Ertragsteuern

Die Ertragsteuergesetzgebung in Hongkong sieht ein Besteuerungsrecht Hongkongs nur dann vor, wenn die Einkunftsquelle, aus der sich eine Steuerpflicht ergeben könnte, in Hongkong liegt. Die Ansässigkeit, die Nationalität oder der Sitz des Steuerpflichtigen ist für die Besteuerung in Hongkong irrelevant.

Die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) wird ihre Erträge im Wesentlichen aus Dividendeneinnahmen aus der Objektgesellschaft erzielen.

Dividendeneinnahmen

Da es sich bei den Dividendenzahlungen der Objektgesellschaft an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) nicht um Einkünfte der Hongkong-Zweckgesellschaft aus Quellen in Hongkong handelt, sondern um Einkünfte aus ausländischen Quellen, unterliegen die Dividendeneinnahmen in Hongkong ebenfalls keiner nationalen Besteuerung. Als Folge daraus ist die in China auf die Dividendenzahlungen erhobene Quellensteuer bei der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) nicht anrechenbar und wird daher zur Definitivbelastung.

Die von der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) an die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) weitergeleiteten Dividenden stellen nach nationalem Steuerrecht in Hongkong ebenfalls keine Einkünfte der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) aus Quellen in Hongkong dar und unterliegen somit keiner nationalen Besteuerung.

Veräußerungsgewinne

Veräußerungsgewinne aus Beteiligungen an Kapitalgesellschaften unterliegen in Hongkong keiner Besteuerung. Als Folge daraus ist die in China auf die Veräußerungsgewinne erhobene Quellensteuer bei der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) nicht anrechenbar und wird daher zur Definitivbelastung.

Zinseinnahmen

Soweit es sich bei den Zinszahlungen der Objektgesellschaft an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B)

nicht um Einkünfte der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) aus Quellen in Hongkong, sondern um Einkünfte aus ausländischen Quellen handelt, unterliegen diese Zinseinnahmen in Hongkong ebenfalls keiner nationalen Besteuerung. Als Folge daraus wäre die in China auf die Zinszahlungen erhobene Quellensteuer bei der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) nicht anrechenbar und würde daher zur Definitivbelastung werden. Soweit Zinseinnahmen der Hongkong-Zweckgesellschaften aus Quellen in Hongkong erzielt werden, würden diese in Hongkong einer nationalen Besteuerung in Höhe von 16,5 % unterliegen.

Management Fee

Management Fees, die die Zweckgesellschaft (B) von der Zweckgesellschaft (A) für Management-Dienstleistungen erhält, unterliegen in Hongkong einer maximalen Besteuerung von 16,5 %.

Sonstige Steuern

Unabhängig von der Struktur unterliegt jeder Kauf und Verkauf von Anteilen an den Hongkong-Zweckgesellschaften einer Vertragsteuer (Stamp Duty) in Höhe von 0,2 % des zwischen den Parteien vereinbarten Betrags. Darüber hinaus sind in Hongkong keine weiteren steuerlichen Belastungen zu erwarten.

2.2 Besteuerung der an die Fondsgesellschaft ausgeschütteten Dividenden

Die an die Fondsgesellschaft ausgeschütteten Dividenden unterliegen nach nationalem Steuerrecht in Hongkong bei der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) keiner Quellenbesteuerung und können daher ohne Quellensteuerbelastung an die Fondsgesellschaft ausgeschüttet werden.

3. Besteuerung in Deutschland

3.1 Steuerliche Einordnung der Fondsgesellschaft

Qualifikation als transparente Personengesellschaft

Aus Sicht des deutschen Steuerrechts handelt es sich bei der Fondsgesellschaft um eine steuerlich transparente Personengesellschaft.

Einkünfte einer transparenten inländischen Personengesellschaft werden aus deutscher steuerlicher Sicht den Gesellschaftern unmittelbar zugerechnet und bei diesen einkommen- bzw. Körperschaftsteuerlich erfasst (§§ 39 Abs. 2 Nr. 2, 180 Abs. 1 Nr. 2 AO). Die steuerliche Transparenz gilt für Zwecke des Einkommen- und Körperschaftsteuerrechts sowohl für vermögensverwaltende als auch für gewerbliche Personengesellschaften. Den deutschen Anlegern werden die Einkünfte aus der Fondsgesellschaft damit unmittelbar entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugerechnet, und zwar unabhängig davon, ob die Fondsgesellschaft eine Ausschüttung vornimmt oder eine Entnahme vorliegt.

Die Fondsgesellschaft als gewerbliche Mitunternehmerschaft

Die Fondsiniciatorin geht davon aus, dass die Fondsgesellschaft keine aktive gewerbliche Tätigkeit ausüben wird, da die Tätigkeit des Fonds im Wesentlichen nur im Halten der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft besteht.

Der Fonds ist jedoch gewerblich geprägt. Eine gewerbliche Prägung im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG liegt vor, wenn ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften alleinige persönlich haftende Gesellschafter der Personengesellschaft sind und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Da ausschließlich die Komplementärin, als deutsche Kapitalgesellschaft, zur Geschäftsführung bestellt ist, handelt es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft.

Die gewerbliche Prägung im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG reicht für eine Qualifikation der Fondsgesellschaft als gewerbliche Mitunternehmerschaft aus. Auf

die Frage, ob die Fondsgesellschaft auch gewerblich tätig ist, kommt es dann nicht mehr an.

Im Ergebnis handelt es sich bei der Fondsgesellschaft damit um eine gewerbliche Mitunternehmerschaft, so dass die Investoren aus ihrer Beteiligung am Fonds gewerbliche Einkünfte erzielen und die Fondsgesellschaft selbst gewerbsteuerpflichtig ist.

3.2 Besteuerung der Fondsgesellschaft Transparenzprinzip für Zwecke der Einkommensteuer

Als Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG stellt die Fondsgesellschaft für Zwecke der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt dar. Besteuert werden vielmehr die Anleger mit ihren von der Fondsgesellschaft bezogenen Einkünften.

Daher ist für die Ermittlung der Einkünfte der Anleger zuerst die Einkunftsart der Fondsgesellschaft zu ermitteln und der auf Ebene der Fondsgesellschaft erzielte Gewinn nach §§ 179, 180 Abs. 1 Nr. 2 lit. a AO einheitlich und gesondert für jeden Anleger festzustellen.

Der Fonds als Gegenstand der steuerlichen Gewinnermittlung und -allokation

Gewinnermittlungsvorschriften

Die Fondsgesellschaft ermittelt ihren laufenden Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich (§§ 4, 5 EStG).

Betriebseinnahmen

Als Betriebseinnahmen werden vor allem Divideneinnahmen aus der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zu erfassen sein. Neben diesen Beteiligungserträgen kann die Fondsgesellschaft in sehr geringem Umfang Zinseinnahmen aus der kurzfristigen Zwischenanlage beispielsweise des eingesammelten Zeichnungskapitals erzielen.

Behandlung der Fondskosten

Da die Fondsgesellschaft Gegenstand der steuerlichen Gewinnermittlung ist, hat die Behandlung der auf Ebene des Fonds angefallenen Kosten als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben oder als zu aktivierende Anschaffungskosten entscheidenden Einfluss auf die Höhe der den Gesellschaftern zuzurechnenden Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Die Übersicht am Ende dieses Kapitels zeigt die auf Ebene des Fonds anfallenden Kosten sowie deren steuerliche Behandlung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die laufenden Aufwendungen für das Halten und Verwalten der Beteiligung an den Hongkong-Zweckgesellschaften als Betriebsausgaben der Fondsgesellschaft anzusetzen sind. Während die Anlaufkosten der Fondsgesellschaft, wie z.B. die Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung und die Konzeptionsvergütung, nach der im sogenannten fünften Bauherren- und Fondserlass vom 20.10.2003 (BMF, IV C 3 - S 2253 a - 48/03, BStBl. 2003 I 546) niedergelegten Auffassung der Finanzverwaltung nicht als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben zu bewerten sind, sondern als Anschaffungsnebenkosten der Anteile an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zu aktivieren sind. Die Initiatoren gehen davon aus, dass die Fondsgesellschaft aufgrund fehlender wesentlicher Einflussmöglichkeiten Erwerbseigenschaft im Sinne der Ziffern 33 ff. des fünften Bauherren- und Fondserlass besitzt, da die Anleger die wesentlichen Vertragsgestaltungen und deren Umsetzung nicht tatsächlich selbst bestimmen können. Sie können lediglich das bereits ausgearbeitete Konzept in der Gesellschafterversammlung annehmen oder ablehnen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung eine andere Auffassung vertritt.

Zwischenergebnis

Die Differenz zwischen den Betriebseinnahmen und den Betriebsausgaben der Fondsgesellschaft bildet den Gewinn oder den Verlust der Fondsgesellschaft. Dieser wird dem Anleger entsprechend seiner Beteiligungsquote, nach Berücksichtigung seiner gegebenenfalls angefallenen individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben, vom Betriebsstättenfinanzamt der Fondsgesellschaft zugewiesen.

Der Teil der Fondskosten, der als Anschaffungskosten zu behandeln ist, wird bei der Liquidation oder der Veräußerung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft voraussichtlich dazu führen, dass ein Veräußerungsverlust entsteht, der dann mit einem Anteil von 60 % mit anderen positiven Einkünften des jeweiligen Anlegers verrechnet werden könnte.

Gewerbsteuer

Vorbemerkung und Ermittlung des gewerbsteuerlichen Einkommens

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerbliche Mitunternehmerschaft und damit um ein eigenständiges Gewerbesteuersubjekt. Die Fondsgesellschaft unterliegt als ein im Inland betriebener stehender Gewerbebetrieb nach § 2 Abs. 1 GewStG der Gewerbsteuer.

Die Höhe der von der Fondsgesellschaft zu zahlenden Gewerbsteuer hängt zum einen von dem von der Fondsgesellschaft erzielten Gewerbeertrag, zum anderen vom Hebesatz der Gemeinde, in welcher der Fonds eine Betriebsstätte unterhält, ab.

Der Gewerbeertrag entspricht gemäß § 7 Satz 1 GewStG dem nach den Vorschriften des EStG ermittelten Gewinn, vermehrt um Hinzurechnungen nach § 8 GewStG und vermindert um Kürzungen nach § 9 GewStG.

Dabei gelten nach der Rechtsprechung des BFH (BFH, BStBl. 2000 II S. 399) für die zu Gewerbesteuerzwecken durchzuführende Gewinnermittlung prinzipiell die gleichen Grundsätze wie bei der einkommensteuerrechtlichen Gewinnermittlung. Nach der Rechtsprechung des BFH (BFH (GrS), BStBl. 1993 II S. 616) erhöhen die an einen Gesellschafter geleisteten Sondervergütungen im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 1 EStG nach den einkommensteuerrechtlichen Gewinnermittlungsgrundsätzen den Gewinn der Gesellschaft und damit deren Gewerbeertrag. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 1 EStG ist unter anderem jede Vergütung, die ein Gesellschafter unabhängig vom Gewinn von der Gesellschaft für seine Tätigkeit im Dienste der Gesellschaft oder für die Hingabe eines Darlehens an die Gesellschaft erhält, eine Sondervergütung.

In einem zweiten Schritt ist aus dem Gewerbeertrag der Gewerbesteuermessbetrag zu ermitteln. Dazu ist der Gewerbeertrag zuerst auf volle EUR 100 nach unten abzurunden und, da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine Personengesellschaft handelt, nach § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG um einen Freibetrag von EUR 24.500, höchstens jedoch um den des abgerundeten

Gewerbeertrags, zu kürzen. Auf den danach verbleibenden Betrag ist nach § 11 Abs. 2 Nr. 1 GewStG die Steuermesszahl anzuwenden. Diese beträgt nach § 11 Abs. 2 GewStG 3,5 %.

Die tatsächlich zu leistende Gewerbesteuer ergibt sich gemäß § 16 Abs. 1 GewStG aus der Multiplikation des Gewerbesteuermessbetrags mit dem Hebesatz. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Fonds seine Betriebsstätte in Erlangen. Dort beträgt der Gewerbesteuerhebesatz zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 410 %.

Ergibt sich bei der Ermittlung des Gewerbeertrages ein Verlust, wird dieser gemäß § 10a Satz 6 GewStG gesondert festgestellt. § 10a Satz 4 GewStG bestimmt insoweit, dass der Bezugspunkt der Verlustfeststellung und auch der Verlustverrechnung jeweils der einzelne Mitunternehmer, also der einzelne Anleger ist. Daher wird ein vortragsfähiger Fehlbetrag der Fondsgesellschaft entsprechend des Gewinnverteilungsschlüssels des Verlustentstehungsjahres unter den Anlegern verteilt. Für den Aufteilungsmaßstab bleiben Vorabgewinnanteile unberücksichtigt. Der so festgestellte Fehlbetrag kann nach Maßgabe des § 10a Satz 1 und 2 GewStG in den Folgejahren von einem entstehenden Gewerbeertrag abgezogen werden. Allerdings ist insoweit zu beachten, dass für die gesamte Fondsgesellschaft jährlich lediglich ein Betrag von EUR 1 Mio. unbeschränkt abgezogen werden kann. Der danach verbleibende Gewerbeertrag kann lediglich bis zu 60 % um vorzutragende Fehlbeträge verringert werden („Mindestbesteuerung“). Diese Regelung bewirkt, dass trotz vortragsfähiger Fehlbeträge 40 % des EUR 1 Mio. übersteigenden Gewerbeertrages der Gewerbesteuer unterworfen werden. Ein Wechsel oder das Ausscheiden eines Gesellschafters führt zu einem Verlust des für diesen Gesellschafter gesondert festgestellten Fehlbetrags. Dies folgt aus der in § 10a Satz 4 und 5 GewStG festgeschriebenen gesellschaftsbezogener Berechnung des Verlustausgleiches. Bei diesem werden jedem Gesellschafter entsprechend der Gewinnverteilungsabrede ein Anteil am Gewerbeertrag sowie ein Anteil am ohne Einschränkungen abziehbaren Betrag von EUR 1 Mio. zugerechnet. Bei einem Ausscheiden oder Wechsel des Anlegers geht dessen vorgetragener Fehlbetrag nicht

auf einen eventuellen Erwerber bzw. die verbleibenden Anleger über, so dass hinsichtlich des neuen Anlegers kein Fehlbetrag zur Kürzung des Gewerbeertrages zur Verfügung steht. Dies gilt unabhängig davon, ob eine Übertragung der Gesellschafterstellung entgeltlich oder unentgeltlich oder von Todes wegen erfolgt. Damit kann der auf den übertragenen oder ausscheidenden Anleger entfallene Anteil am maximal ausgleichbaren Gewerbeertrag in der Regel nicht mehr in Anspruch genommen werden. Dieser Nachteil entsteht der Gesellschaft, jedoch erhalten die verbliebenen und die neu eintretenden Gesellschafter diese Mehrsteuer unter Umständen voll auf die Einkommensteuer angerechnet, wodurch dieser Nachteil unter Umständen wieder ausgeglichen wird. Im Fall des Ausscheidens ist nach § 20 Abs. 2 und 3 des Gesellschaftsvertrages der ausscheidende Anleger, im Fall des Todes eines Anlegers sind nach § 17 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages dessen eintretende Erben oder Vermächtnisnehmer und im Fall des Gesellschafterwechsels ist gemäß § 16 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages der eintretende Anleger verpflichtet, diese Nachteile der Fondsgesellschaft auszugleichen.

Dividendeneinkünfte

Soweit die Fondsgesellschaft Dividendeneinnahmen aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erzielt, sind die Vorschriften über das Teileinkünfteverfahren nach § 7 S. 4 GewStG auf die Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage entsprechend anzuwenden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass grundsätzlich natürliche Personen an der Fondsgesellschaft beteiligt sein werden, bedeutet dies, dass zunächst nur 60 % der Dividenden gewerbesteuerlich zu erfassen sind.

Allerdings ist zu beachten, dass nach der Hinzurechnungsvorschrift des § 8 Nr. 5 GewStG auch der bei der Ermittlung des Gewerbeertrags außer Ansatz gebliebene Anteil der Dividendeneinkünfte (also 40 %) auf Ebene des Fonds der Gewerbesteuer unterliegen würde, soweit der Fonds die Voraussetzungen der §§ 9 Nr. 2a oder 9 Nr. 7 GewStG nicht erfüllt. In diesem Fall würden die Dividenden auf Ebene der Fondsgesellschaft zu 100 % der Gewerbesteuer unterliegen.

Die Fondsiniciatorin geht jedoch davon aus, dass hinsichtlich der Dividendeneinnahmen aus der Hongkong-

Zweckgesellschaft (A) die Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 7 GewStG greift, so dass es zu einer weiteren Kürzung der 60%igen Gewerbesteuerlast auf 0 % kommt. Allerdings hängt die Inanspruchnahme der Kürzung von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen in sachlicher und zeitlicher Hinsicht ab, so dass der Inanspruchnahme der Kürzung im Einzelfall Hindernisse entgegen stehen können.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung eine andere Auffassung vertritt und die Dividenden auf Ebene der Fondsgesellschaft zu 100 % der Gewerbesteuer unterliegen.

Im Ergebnis vertritt die Initiatorin die Auffassung, dass die Dividendeneinnahmen aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) einer 100%igen Kürzung nach § 9 Nr. 7 GewStG unterliegen und es bezüglich dieser Einkünfte auf Ebene der Fondsgesellschaft zu keiner Gewerbesteuerbelastung kommt.

Zinseinkünfte

Abweichend zu den Dividendeneinkünften unterliegen etwaige Zinseinkünfte auf Ebene der Fondsgesellschaft zu 100 % der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuerbelastung für Erlangen beträgt 14,35 %.

Rückzahlung des in die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) eingezahlten Kapitals

Die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) soll weitestgehend mit Eigenkapital finanziert werden.

Falls das Eigenkapital an die Fondsgesellschaft zurückgezahlt wird, unterliegen diese Kapitalrückzahlungen grundsätzlich weder auf Ebene der Gesellschaft noch bei den Anlegern gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 und § 20 Abs. 8 EStG i.V.m. § 27 KStG der Besteuerung. Um die Steuerfreiheit zu erreichen, muss die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) aber unter Berufung auf die bestehende BFH-Rechtsprechung den Nachweis auf Grundlage einer nach deutschen steuerlichen Grundsätzen erstellten Berechnung führen, dass es sich bei den Zahlungen nicht um eine steuerpflichtige Dividendenausschüttung, sondern um eine steuerneutrale Kapitalrückzahlung handelt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung in diesem Punkt eine andere Auffassung vertritt.

Sonderbetriebseinnahmen aus Tätigkeitsvergütungen an bestimmte Gesellschafter

Fondskosten, die an einen Fondsgesellschafter (z.B. die Komplementärin) als Tätigkeitsvergütung gezahlt werden, sind als Sonderbetriebseinnahmen für Gewerbesteuerzwecke grundsätzlich auf Ebene der Fondsgesellschaft zu erfassen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 1 EStG). Sie können insbesondere dann, wenn sie als Anschaffungskosten zu aktivieren sind, Gewerbesteuer auf Ebene des Fonds auslösen. Dies ist dann der Fall, wenn der auf Ebene der Fondsgesellschaft durch Sonderbetriebseinnahmen generierte Gewerbeertrag nicht durch die sofort abzugsfähigen Fondskosten ausgeglichen werden kann.

Es ist jedoch nicht vorgesehen, dass die Komplementärin des Fonds solche Sondervergütungen, neben der Geschäftsführervergütung und der Haftungsvergütung, erhält.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen bzw. Aufgabegewinn nach Auflösung der Fondsgesellschaft

Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen können auf Ebene der Fondsgesellschaft selbst gewerbesteuerpflichtig sein (§ 7 S. 2 GewStG). Da es sich bei den Investoren jedoch annahmegemäß grundsätzlich um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Personen handelt, unterliegen eventuelle Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Anteilen an der Fondsgesellschaft nicht der Gewerbesteuer auf Ebene der Fondsgesellschaft (§ 7 S. 2 Nr. 2 GewStG).

Das Gleiche gilt für einen Aufgabegewinn, der eventuell im Zusammenhang mit der Auflösung der Fondsgesellschaft entsteht.

Umsatzsteuer

Vorsteuerabzug

Die Fondsgesellschaft wird nach Ansicht der Initiatorin nicht gemäß § 2 Abs. 1 UStG als Unternehmerin tätig. Daher wird die Fondsgesellschaft in Deutschland grundsätzlich keine zum Vorsteuerabzug berechtigte Umsätze im Sinne des § 15 UStG ausführen. Sie wird deshalb in der Regel keine Vorsteuer geltend machen können.

Vergütungen an die Fondsiniciatorin

Die Fondsiniciatorin erhält von der Fondsgesellschaft gewinnunabhängige Vergütungen für die Fondskonzeption, das Marketing und die Prospekterstellung und laufende Anlegerbetreuung.

Die Fondsiniciatorin geht jedoch davon aus, dass diese Leistungen umsatzsteuerbare und umsatzsteuerpflichtige Leistungen darstellen, die einem Steuersatz von 19 % unterliegen.

Vergütungen an die Komplementärin

Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Haftung und für ihre Geschäftsführungstätigkeit gesonderte Vergütungen.

Bei Tätigkeiten, die ein Gesellschafter gegenüber seiner Gesellschaft erbringt, stellt sich regelmäßig die Frage, ob der Gesellschafter insoweit im gesellschaftsrechtlichen nicht umsatzsteuerbaren Bereich tätig wird oder aber umsatzsteuerbare Leistungen ausführt. Entscheidend ist regelmäßig, ob der Gesellschafter ein gewinnunabhängiges Sonderentgelt erhält (dann liegt grundsätzlich eine umsatzsteuerbare Leistung vor) oder aber lediglich einen Anteil an der Gewinn- oder Verlustverteilung erhält (dann liegt grundsätzlich ein nicht steuerbarer Gesellschafterbeitrag vor).

Da die Geschäftsführungsvergütung nicht gewinnabhängig ausgestaltet ist, also auch anfällt, wenn die Fondsgesellschaft einen Verlust erwirtschaftet, stellt sie ein Sonderentgelt dar. Die Komplementärin ist im Rahmen ihrer Geschäftsführungstätigkeit unternehmerisch tätig und die Geschäftsführungsvergütung ist daher mit einem Umsatzsteuersatz von 19 % umsatzsteuerpflichtig.

Grundsätzlich stellt eine Haftungsvergütung aus Sicht der Finanzverwaltung kein Sonderentgelt dar, sondern wird aus gesellschaftsrechtlichen Gründen gezahlt. Jedoch sollte die unternehmerische Geschäftsführungstätigkeit der Komplementärin zur Folge haben, dass die Haftungsvergütung als zusätzliches Entgelt anzusehen ist, das die Komplementärin im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit erhält.

Damit sollten sowohl die Geschäftsführungs- als auch die Haftungsvergütung der Umsatzsteuer i.H.v. 19 % unterliegen. Die Komplementärin wird die Umsatzsteuer der Fondsgesellschaft in Rechnung stellen.

Vergütung für die Fondsverwaltung, Treuhandvergütung

Vergütungen, die für die Fondsverwaltung geleistet werden, unterliegen der Umsatzsteuer mit einem Satz von 19 %. Das Gleiche gilt für die Treuhandvergütung an die Treuhandkommanditistin.

Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung

Der Vertrieb erhält von der Fondsgesellschaft Vergütungen für die Beschaffung von Eigenkapital.

Die Beschaffung von Eigenkapital durch die Vermittlung von Investoren, die sich an der Fondsgesellschaft als Kommanditisten beteiligen, sind nach Ansicht der Fondsiniciatorin in Deutschland steuerbare, aber steuerfreie Vermittlungsleistungen an die Fondsgesellschaft, § 4 Nr. 8 f. UStG.

Grundsteuer und Grunderwerbsteuer

Da die Fondsgesellschaft auskunftsgemäß weder direkt noch indirekt deutschen Grundbesitz halten wird, ergeben sich für sie weder eine deutsche Grundsteuer noch eine deutsche Grunderwerbsteuerpflicht.

Steuererklärungspflichten

Auf Ebene der Fondsgesellschaft bestehen die Steuererklärungspflichten gemäß § 180 AO und § 14a GewStG, d.h., die Fondsgesellschaft hat jährlich sowohl eine Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen und eine Gewerbesteuererklärung abzugeben. Soweit die Fondsgesellschaft Zwischeneinkünfte gemäß § 8 AStG aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) oder (B) erzielt, besteht darüber hinaus für die Fondsgesellschaft auch eine Steuererklärungspflicht nach § 18 AStG.

3.3 Besteuerung natürlicher Personen als Anleger nach allgemeinen Vorschriften

Transparenzprinzip und Ermittlung des anteiligen Gewinns aus Gewerbebetrieb

Die Anleger erzielen, unabhängig davon, ob sie sich als Direktkommanditisten oder als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, gewerbliche Einkünfte als Mitunternehmer im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG.

Nach Rechtsprechung des BFH (BFH, BStBl. 1993 II S. 616) und Auffassung der Finanzverwaltung ist Mitunternehmer, wer aufgrund eines zivilrechtlichen Gesellschaftsverhältnisses oder wirtschaftlich vergleichbaren Gemeinschaftsverhältnissen zusammen mit anderen Personen in einer Personengesellschaft Mitunternehmerinitiative entfalten kann und ein Mitunternehmerisiko trägt, d.h. Teilhaberechte an unternehmerischen Entscheidungen, etwa entsprechend den gesetzlich einem Kommanditisten eingeräumten Stimm-, Kontroll- und Widerspruchsrechten, besitzt bzw. wenn er gesellschaftsrechtlich oder wirtschaftlich am Erfolg eines Gewerbebetriebs teilnimmt. Letzteres ist der Fall, wenn der Beteiligte am Gewinn und Verlust sowie an den stillen Reserven, einschließlich des Geschäftswertes des Gewerbebetriebs, partizipiert (vgl. BFH, BStBl. 1998 II S. 480; BStBl. 2000 II S. 183, EStH 15.8 (1)). Dabei können die vorgenannten Gesichtspunkte im Einzelfall mehr oder weniger ausgeprägt sein und sich auch gegenseitig ausgleichen (BFH, BStBl. 1998 II S. 480).

Nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag der Fondsgesellschaft ist der jeweilige Anleger, unabhängig davon, ob er sich als Direktkommanditist oder Treugeber beteiligt, Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG. Denn nach dem Gesellschaftsvertrag haben sowohl Direktkommanditisten als auch Treugeber Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen sowie die gesetzlich vorgesehenen Kontrollrechte. Daneben trägt der jeweilige Anleger auch den Gewinn oder Verlust der Fondsgesellschaft, da er lediglich im Falle eines Gewinns Ausschüttungen erhält. Im Falle der Liquidation des Fonds nimmt der jeweilige Anleger in Höhe seiner Beteiligungsquote am Liquidationserlös teil.

Einkommensteuer

Grundsätzlich hat der Anleger den gemäß §§ 179, 180 Abs. 1 Nr. 2 lit. a AO einheitlich und gesondert festgestellten Gewinnanteil mit seinem individuellen Einkommensteuersatz (maximal 45 %) zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag zu versteuern. Dieser steuerliche Gewinnanteil berücksichtigt bereits die individuellen Sonderbetriebsausgaben und -einnahmen des jeweiligen Anlegers.

Dividendeneinkünfte

Dividendeneinnahmen des Fonds unterliegen beim Privatanleger als Teil der gewerblichen Einkünfte gemäß § 3 Nr. 40 lit. d EStG dem Teileinkünfteverfahren. Dies bedeutet, dass 40 % der erhaltenen Dividendeneinnahmen von der Einkommensteuer befreit sind. Zurechenbare Betriebsausgaben, die im unmittelbaren Zusammenhang mit diesen Einnahmen stehen, sind gemäß § 3c EStG ebenfalls nur in Höhe von 60 % steuerlich abzugsfähig. Die verbleibenden 60 % der zurechenbaren Dividendeneinkünfte unterliegen der regulären Einkommensteuerbesteuerung, d.h. dem Grenzsteuersatz des betreffenden Anlegers zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von derzeit 5,5 % der Einkommensteuer.

Zinseinkünfte

Zinseneinnahmen der Fondsgesellschaft sind auf Ebene des Investors als Einkünfte aus Gewerbebetrieb in voller Höhe steuerpflichtig, d.h., sie unterliegen zu 100 % der regulären Einkommensteuerbelastung.

Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen

Bei einer Veräußerung von Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich um den Verkauf von Mitunternehmeranteilen. Gewinne aus der Veräußerung von Mitunternehmeranteilen sind gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG grundsätzlich voll steuerpflichtig, d.h., sie unterliegen beim Investor grundsätzlich zu 100 % der regulären Einkommensteuerbelastung (Grenzsteuersatz des betreffenden Anlegers zuzüglich eines Solidaritätszuschlags in Höhe von derzeit 5,5 %).

Da es sich aufgrund des Transparenzprinzips beim Verkauf eines Fondsanteils um den anteiligen Verkauf der Wirtschaftsgüter der Fondsgesellschaft handelt und deren einziges Wirtschaftsgut voraussichtlich die



Innenhofansicht einer Wohnanlage

Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ist, handelt es sich bei der Veräußerung des Fondsanteils (zumindest größtenteils) um die anteilige Veräußerung einer Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft. Auf diese ist § 3 Nr. 40 lit. b EStG und damit das Teileinkünfteverfahren anwendbar, so dass der Gewinn aus der Veräußerung des Fondsanteils, soweit er auf die anteilige Veräußerung der Anteile an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) entfällt, nur zu 60 % der Besteuerung unterliegt.

Daneben ist für jeden Investor gesondert zu prüfen, inwieweit für ihn die persönlichen Tarifiermäßigungen der §§ 16 Abs. 4 und 34 EStG zum Tragen kommen.

Anleger, die zum Zeitpunkt der Veräußerung eines Fondsanteils das 55. Lebensjahr vollendet haben oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufs unfähig sind, können nach § 16 Abs. 4 EStG auf Antrag einen Freibetrag geltend machen. Macht ein Anleger den Freibetrag geltend, wird der Aufgabegewinn nur dann herangezogen, soweit er EUR 45.000 übersteigt. Er ermäßigt sich allerdings um den Betrag, um den der Aufgabegewinn EUR 136.000 übersteigt. Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 EStG kann der Freibetrag von jedem Steuerpflichtigen in seinem Leben allerdings nur einmal beantragt werden.

Darüber hinaus gehört der Gewinn aus der Veräußerung eines Mitunternehmeranteils nach § 34 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 EStG zu den außerordentlichen Einkünften, deren Einkommensteuertarif nach § 34 Abs. 1, Abs. 3 EStG ermittelt wird.

Die für außerordentliche Einkünfte anzusetzende Einkommensteuer beträgt nach § 34 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 EStG grundsätzlich das Fünffache des Unterschiedsbetrags zwischen der Einkommensteuer für das um diese Einkünfte verminderte zu versteuernde Einkommen (sogenanntes „verbleibendes zu versteuerndes Einkommen“) des Anlegers und der Einkommensteuer für das verbleibende zu versteuernde Einkommen zuzüglich eines Fünftels dieser Einkünfte. Ist das verbleibende zu versteuernde Einkommen negativ und das zu versteuernde Einkommen positiv, so beträgt die Einkommensteuer das Fünffache der auf ein Fünftel des zu versteuernden Einkommens entfallenden Einkommensteuer.

Allerdings kann ein Anleger, der zum Zeitpunkt der Veräußerung des Fondsanteils das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufs unfähig ist, nach § 34 Abs. 3 Satz 1 EStG beantragen, den auf den Veräußerungsgewinn

anzuwendenden Einkommensteuertarif nicht nach der vorgenannten Methode, sondern nach § 34 Abs. 3 EStG zu ermitteln. In diesem Fall ist die Steuer auf den Teil des Veräußerungsgewinns, der den Betrag von insgesamt EUR 5 Mio. nicht übersteigt, nach einem ermäßigten Steuersatz zu bemessen. Der ermäßigte Steuersatz beträgt 56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre, mindestens jedoch 15 %. Auf das um den Veräußerungsgewinn verminderte zu versteuernde Einkommen (verbleibendes zu versteuerndes Einkommen) sind die allgemeinen Tarifvorschriften anzuwenden. Die vorgenannte Ermäßigung kann ein Anleger allerdings nur einmal im Leben in Anspruch nehmen. Erzielt der Anleger in einem Veranlagungszeitraum mehr als einen Veräußerungs- oder Aufgabegewinn in diesem Sinne, kann er die Ermäßigung des Tarifs nur für einen Veräußerungs- oder Aufgabegewinn beantragen.

Überträgt der Anteilseigner lediglich einen Teil seines Anteils an der Fondsgesellschaft, kann er die Vergünstigungen der §§ 16, 34 EStG nicht in Anspruch nehmen. Die Versteuerung erfolgt insoweit nach den allgemeinen Regelungen.

Liquidation des Portfolios bei Auflösung der Fondsgesellschaft

Die bei Liquidation der Fondsgesellschaft aus der Verwertung der Wirtschaftsgüter erzielten Erlöse sind nach § 16 Abs. 1 und Abs. 3 EStG ebenfalls als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren. Die Verwertung sämtlicher Wirtschaftsgüter des Fonds bei Liquidation führt zu einer Betriebsaufgabe der Fondsgesellschaft gemäß § 16 Abs. 3 EStG. Eine Betriebsaufgabe liegt nach der Rechtsprechung des BFH (BFH, BStBl. 1961 III S. 514; BStBl. 2001 II 798) und nach der in EStH 16 (2) niedergelegten Auffassung der Finanzverwaltung vor, wenn alle wesentlichen Betriebsgrundlagen innerhalb einer kurzen Zeit und damit in einem einheitlichen Vorgang veräußert werden und der Betrieb als selbstständiger Organismus des Wirtschaftslebens zu bestehen aufhört.

Der Aufgabegewinn ist nach § 16 Abs. 2 EStG der Betrag, um den die Summe aus dem Veräußerungspreis für die im Rahmen der Aufgabe veräußerten Wirtschaftsgüter und im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Aufgabe angefallenen sonstigen Erträgen oder Aufwendungen nach Abzug der Aufgabekosten den Buchwert des Betriebsvermögens im Zeitpunkt der Aufgabe des Betriebs übersteigt.

Hinsichtlich der Besteuerungsfolgen verweisen wir auf den vorausgegangenen Unterabschnitt „Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen“.

Thesaurierungsbegünstigung

Abweichend von der Anwendung des allgemeinen Steuersatzes sieht § 34a EStG die Möglichkeit der Anwendung eines ermäßigten Steuersatzes von 28,25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf nicht ausgeschüttete Gewinne vor. Die Anwendung dieses Steuersatzes ist von einem Antrag des einzelnen Anlegers an das für ihn zuständige Finanzamt abhängig. Ein solcher Antrag ist nach § 34a Abs. 1 Satz 3 EStG nur zulässig, wenn der einzelne Anleger am Gewinn zu mehr als 10 % beteiligt ist oder wenn sein Gewinnanteil EUR 10.000 übersteigt. Bei einer späteren Auszahlung der thesaurierten Gewinne sind diese zusätzlich mit einem Steuersatz von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag zu versteuern.

Da die Anleger aus dem Fonds jedoch fast ausschließlich Dividendeneinkünfte bzw. Liquidationserlöse erzielen werden, die dem Teileinkünfteverfahren unterliegen und damit nur zu 60 % steuerpflichtig sind, ist davon auszugehen, dass die Anleger keine Thesaurierungsbegünstigung beantragen werden.

Gewinnerzielungsabsicht

Für eine steuerliche Anerkennung von negativen steuerlichen Ergebnissen und die damit verbundene Verlustnutzung ist es erforderlich, dass ein Steuerpflichtiger beabsichtigt, mit seiner Aktivität während einer bestimmten Periode einen Totalüberschuss bzw. einen Totalgewinn zu erzielen, da seine Tätigkeit andernfalls lediglich eine steuerlich nicht relevante sogenannte Liebhaberei darstellt. Verluste aus einer solchen Liebhaberei sind als Folge steuerlich nicht berücksichti-

gungsfähig. Nach den vorliegenden Prognosen wird ein Totalgewinn während der geplanten Fondslaufzeit erwartet, so dass die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Fonds vorliegt.

Für die Prüfung, ob auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers eine Totalgewinnabsicht besteht, sind die bei ihm jeweilig entstehenden Sonderbetriebsausgaben und die beabsichtigte Dauer seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen. Hierbei sind vor allem Zinsaufwendungen für eine etwaige Fremdfinanzierung der Einlage zu berücksichtigen.

Verlustzuweisungsmodell im Sinne des § 15b EStG

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich nach Auffassung der Initiatorin um kein Verlustzuweisungsmodell im Sinne von § 15b EStG, da nach der Investitionsplanung innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept aufzubringenden Kapitals 10 % nicht übersteigen wird.

Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuerschuld des Anlegers

Soweit Einkünfte der Fondsgesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen, sieht § 35 EStG eine Anrechnung der gezahlten Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer der Privatinvestoren vor. Nach dieser Vorschrift ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer um das 3,8-Fache des jeweils für den dem Veranlagungszeitraum entsprechenden Erhebungszeitraum festgesetzten anteiligen Gewerbesteuermessbetrags. Bei einem Gewerbesteuerhebesatz in Höhe von bis zu 400 % würde sich eine vollständige Neutralisierung der Gewerbesteuer durch die Anrechnung ergeben, soweit auf Ebene des jeweiligen Investors eine entsprechende Einkommensteuer anfällt. Da Erlangen einen Gewerbesteuerhebesatz in Höhe von 410 % aufweist, verbliebe eine Restbelastung mit Gewerbesteuer.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Eine Schenkung bzw. Vererbung eines Fondsanteils ist grundsätzlich möglich. Eine solche Vermögensübertragung unterliegt beim Beschenkten bzw. beim Erben jedoch gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 ErbStG der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer. Im Fall der

Schenkungen ist nach § 20 Abs. 1 S.1 ErbStG auch der Schenker Schuldner der Schenkungsteuer.

Übergang von Anteilen einer gewerblichen Personengesellschaft

Bei der Übertragung eines Anteils an der Fondsgesellschaft handelt es sich um den Übergang eines Anteils an einer gewerblichen Personengesellschaft. Der steuerpflichtige Erwerb bemisst sich in diesem Fall nach § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 5 ErbStG. Danach ist inländisches Betriebsvermögen auf den Bewertungsstichtag mit dem nach § 151 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 97 Abs. 1a i.V.m. § 109 Abs. 2 BewG festgestellten Wert anzusetzen.

Bewertung

Maßgebend für die erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Bewertung des Vermögensübergangs ist demnach der gemeine Wert. Dieser ist nach § 11 Abs. 2 BewG primär aus Verkäufen unter fremden Dritten abzuleiten, die weniger als ein Jahr vor dem Besteuerungszeitpunkt zurückliegen. Liegt ein solcher Wert nicht vor, erfolgt auch bei Anteilen an Mitunternehmensformen eine Ertragswertbewertung, wobei das vereinfachte Ertragswertverfahren angewendet werden kann. Als Mindestwert ist dabei der Sach- bzw. Liquidationswert anzusetzen. Bei Mitunternehmensformen ist der Ertragswert dabei zunächst den Buchkapitalkonten aus der Gesamthandsbilanz und den Ergänzungsbilanzen zuzuordnen. Ein verbleibender Restbetrag ist nach dem Gewinnverteilungsschlüssel aufzuteilen. Etwaiges Sonderbetriebsvermögen, das mit dem Fondsanteil in Verbindung steht, ist in die Ertragswertbewertung des Gesamthandsvermögens nicht einzubeziehen. Für dieses ist vielmehr gesondert der gemeine Wert zu bestimmen. Dieser ist dann dem Anteil aus dem Gesamthandsvermögen für die Ermittlung des Wertes der Vermögensübertragung hinzuzurechnen.

Vergünstigungsregelungen für Betriebsvermögen

Grundsätzlich wird auf den Wert des Betriebsvermögens, soweit dieses nicht aus Verwaltungsvermögen im Sinne des § 13b Abs. 2 ErbStG besteht, nach §§ 13a Abs. 1 i.V.m. 13b Abs. 4 ErbStG ein Abschlag von 85 % gewährt (Verschonungsabschlag). Eine Inanspruchnahme des Verschonungsabschlages ist aber gänzlich

ausgeschlossen, wenn das Verwaltungsvermögen 50 % des Gesamtvermögens übersteigt.

Die Initiatorin geht davon aus, dass das vom Fonds gehaltene Vermögen nicht zu mehr als 50 % aus Verwaltungsvermögen besteht. Allerdings könnte die Finanzverwaltung insoweit eine andere Ansicht vertreten, was zu einem Wegfall des Verschonungsabschlages führen würde.

Für nicht unter den Verschonungsabschlag fallendes begünstigtes Betriebsvermögen (verbleibende 15 %) gewährt § 13a Abs. 2 ErbStG einen Abzugsbetrag von EUR 150.000. Allerdings verringert sich dieser, wenn der Wert des Vermögens EUR 150.000 übersteigt, um 50 % des übersteigenden Betrags. Überdies kann dieser Abzugsbetrag nur einmal innerhalb von zehn Jahren vom Erwerber in Anspruch genommen werden. Handelt es sich bei dem oder den Begünstigten um natürliche Personen der Erbschaftsteuerklassen II oder III, kann zusätzlich eine Tarifbegrenzung gemäß § 19a ErbStG für das nicht unter den Verschonungsabschlag fallende Betriebsvermögen zu gewähren sein.

Diese Vergünstigungen entfallen jedoch, wenn innerhalb der auf die Übertragung folgenden 5 Jahre (Behaltensfrist) eine der in § 13a Abs. 5 Nr. 1 und 3 ErbStG genannten Realisierungshandlungen vorgenommen wird. Diese schädlichen Handlungen sind:

- Veräußerung der Anteile an die Fondsgesellschaft,
- Betriebsaufgabe (Einstellung) der Fondsgesellschaft,
- Tätigkeit von Entnahmen, die die seit der Übertragung dem Anleger zuzurechnenden Einlagen und die dem einzelnen Anleger zuzurechnenden Gewinne (ohne Berücksichtigung von Verlusten) um mehr als EUR 150.000 übersteigen.

Allerdings entfällt die gewährte Vergünstigung lediglich im Falle der Tätigkeit von Überentnahmen vollständig. In den übrigen Fällen der Verletzung der Behaltensfristen entfällt der Verschonungsabschlag für die bereits verstrichene Behaltenszeit nicht, so dass beispielsweise nach einer Veräußerung nach 4 Jahren lediglich ein Fünftel des Verschonungsabschlages entfällt. Eine Nachversteuerung entfällt jedoch vollständig, wenn der

Veräußerungserlös innerhalb von 6 Monaten erneut in einen Gewerbebetrieb, einen Teil eines Gewerbebetriebes oder in eine gewerbliche Mitunternehmerschaft investiert wird, solange kein Verwaltungsvermögen erworben wird.

Der Erwerber kann, um eine einhundertprozentige Befreiung des Betriebsvermögens zu erreichen, bis zur Bestandskraft des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerbescheides erklären, zur vollständigen Befreiung zu optieren. Dabei darf das Verwaltungsvermögen 10 % des Betriebsvermögens nicht überschreiten. Zudem erhöht sich die Behaltensfrist auf 7 Jahre. Hinsichtlich des anteiligen Wegfalls des Verschonungsabschlages gelten die gleichen Regelungen wie bei der 85%igen Befreiung.

Berechnung der Steuerschuld

Die Höhe des Erbschaftsteuer- bzw. Schenkungsteuersatzes, der nach Abzug des persönlichen Freibetrags (§ 16 ErbStG) auf den Wert des übergangenen Vermögens angewandt wird, hängt nach § 19 ErbStG zum einen vom Wert der Vermögensübertragung und zum anderen vom Verwandtschaftsgrad des Erben bzw. des Beschenkten ab und variiert zwischen 7 % und 50 %. Durch Berücksichtigung progressiver Steuersätze und persönlicher Freibeträge, die ebenfalls vom Verwandtschaftsgrad des Erben bzw. des Beschenkten abhängen und zwischen EUR 20.000 und EUR 500.000 variieren, ergibt sich somit für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer eine doppelte Progression.

Vermögenssteuer

Für Veranlagungszeiträume ab dem 1. Januar 1997 wird in der Bundesrepublik Deutschland keine Vermögensteuer mehr erhoben.

3.4 Anwendbarkeit deutscher steuerlicher Sondergesetze

Im Grundsatz richtet sich die Besteuerung der Anleger bzw. – für Zwecke der Gewerbesteuer – der Fondsgesellschaft nach den allgemeinen Vorschriften des Einkommen-, Körperschaft- und Gewerbesteuergesetzes, soweit diese Regelungen nicht durch steuerliche Sondergesetze verdrängt werden. In Betracht kommen insoweit das Investmentsteuergesetz und das Außensteuergesetz.

Investmentsteuergesetz

Nach § 1 Abs. 1 Investmentsteuergesetz („InvStG“) ist das InvStG auf in- und ausländische Investmentvermögen und Investmentanteile anzuwenden. Nach § 1 Satz 2 Investmentgesetz („InvG“) liegt ein Investmentvermögen vor, wenn ein Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage in Vermögensgegenstände im Sinne des § 2 Abs. 4 InvG nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt ist. Mit dem Investmentänderungsgesetz vom 21. Dezember 2007 wurde in § 2 Abs. 9 InvG festgelegt, dass Anteile an ausländischen Investmentvermögen, bei denen der Anleger keine Rückgabe seiner Anteile verlangen kann und die in ihrem Heimatstaat keiner Investitionsaufsicht unterstehen, nicht mehr als Investmentanteile im Sinne des Investmentgesetzes und damit des Investmentsteuergesetzes gelten.

Kein inländisches Investmentvermögen

Nach § 1 S. 1 Nr. 1 InvStG ist das InvStG nur auf solche inländische Investmentvermögen anzuwenden, die in der Form von Sondervermögen oder Investmentaktiengesellschaften gebildet werden. Da die Fondsgesellschaft nicht unter die vorgenannten Kategorien fällt, stellt sie kein dem InvStG unterliegendes inländisches Investmentvermögen dar.

Kein Anteil an ausländischem Investmentvermögen

Die Anwendung des InvStG würde daher u.a. voraussetzen, dass die ausländischen Gesellschaften selbst als ausländisches Investmentvermögen im Sinne des § 2 Abs. 8 InvG anzusehen ist. Dann müsste die betreffende Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung in Vermögensgegenstände im Sinne des § 2 Abs. 4 InvG investiert sein. Da § 2 Abs. 4 Nr. 5 und 6 InvG als Vermögensgegenstände im Sinne des InvG auch Grundstücke und Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften erwähnt, ist eine Anwendung des InvStG insbesondere auf die Beteiligung der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) an der Objektgesellschaft nicht generell ausgeschlossen.

Zu beachten ist aber, dass nach § 2 Abs. 9 InvG das InvG – und damit das InvStG – nur noch auf solche ausländischen Investmentanteile anwendbar ist, bei denen entweder der Anleger ein Recht auf Rückgabe hat oder welche von einem geschlossenen Fonds begeben

wurden, welcher in seinem „Sitzstaat einer Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage unterstellt ist“.

Nach Ansicht der Initiatorin unterliegen die ausländischen Gesellschaften in ihrem jeweiligen Heimatstaat keiner Regulierung im Sinne von § 2 Abs. 9 InvG n.F. Da die Gesellschaften ferner kein Recht auf Rückgabe der Anteile einräumen bzw. das Halten nur einer Immobilie durch die Objektgesellschaft auch noch zu keiner Risikomischung führt, ist das InvStG auf die Anlagen der Fondsgesellschaft nach Auffassung der Initiatorin nicht anzuwenden.

Außensteuergesetz

Das deutsche Außensteuergesetz (AStG) enthält unter anderem besondere Vorschriften für die Beteiligung deutscher Anleger an einer sogenannten ausländischen Zwischengesellschaft. Im Falle einer solchen Beteiligung sehen die §§ 7 ff. AStG unter bestimmten Voraussetzungen eine Hinzurechnungsbesteuerung vor, wonach die betreffenden Einkünfte der ausländischen Zwischengesellschaft beim inländischen Anteilseigner unabhängig von einer Ausschüttung als sogenannte Zwischeneinkünfte zur Besteuerung herangezogen werden.

Von einer Zwischengesellschaft spricht man unter anderem dann, wenn der deutsche Anteilseigner direkt oder über eine Personengesellschaft an einer ausländischen Kapitalgesellschaft beteiligt ist, die in ihrem Heimatstaat einer niedrigen Besteuerung unterliegt und nicht ausschließlich aktive Einkünfte im Sinne von § 8 Abs. 1 AStG, sondern auch passive Einkünfte erzielt.

Über eine Zwischengesellschaft werden dem deutschen Investor auch Einkünfte einer nachgeschalteten ausländischen Gesellschaft zugerechnet, die selbst in ihrem Heimatstaat einer niedrigen Besteuerung unterliegt und keine aktiven Einkünfte im Sinne von § 8 Abs. 1 AStG, sondern grundsätzlich passive Einkünfte erzielt (sogenannte Zurechnungsbesteuerung, § 14 AStG).

Die Objektgesellschaft ist keine nachgeschaltete ausländische Gesellschaft

Zu einer Anwendung der Vorschriften des AStG auf die



Bürogebäude in Peking

Einkünfte der Objektgesellschaft kommt es nicht. Die Objektgesellschaft erzielt Einkünfte aus der Entwicklung und dem Verkauf von Wohneinheiten, die entweder als industrielle Einkünfte i.S.v. § 8 Abs. 1 Nr. 2 AStG („Herstellung [...] von Sachen“) oder als Einkünfte aus Handel i.S.v. § 8 Abs. 1 Nr. 4 AStG anzusehen sind und daher aktive Einkünfte darstellen. Im Übrigen unterliegt die Objektgesellschaft auch keiner niedrigen Besteuerung i.S.v. § 8 Abs. 3 AStG, da der Körperschaftsteuersatz in China 25 % beträgt. Eine Hinzurechnungsbesteuerung nach § 14 AStG scheidet mithin aus.

Steuerliche Behandlung der Hongkong-Zweckgesellschaften als Zwischengesellschaft

Zu einer Anwendung der Vorschriften des AStG auf die Einkünfte der Hongkong-Zweckgesellschaften sollte es grundsätzlich auch nicht kommen.

Soweit die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) Dividenden von der noch zu gründenden Objektgesellschaft erhält, sind diese als Gewinnausschüttungen von einer Kapitalgesellschaft chinesischen Rechts und damit als aktive Dividendeneinkünfte i.S.v. § 8 Abs. 1 Nr. 8 AStG anzusehen.

Auch die spätere Auflösung der Objektgesellschaft und Auskehrung des Liquidationserlöses an die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) führt zu aktiven Einkünften im Sinne des AStG. Denn grundsätzlich stellen Einkünfte aus der Liquidation oder Veräußerung einer Kapitalgesellschaft aktive Einkünfte gem. § 8 Abs. 1 Nr. 9 AStG dar.

Schließlich sollte die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) auch nicht selbst Zwischeneinkünfte mit Kapitalanlagecharakter in Form von passiven Zinseinkünften erzielen, da die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) ihre Tochtergesellschaft nach Auskunft der Initiatorin ausschließlich mit Eigenkapital finanziert und daher auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft (B) keine Zinseinkünfte anfallen sollten.

Sollte die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) die Objektgesellschaft in Zukunft jedoch zusätzlich über ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen finanzieren oder sonst passive Einkünfte aus der Anlage von Kapital erzielen, kann dies zu passiven Zinseinkünften führen. Grundsätzlich könnte zwar argumentiert werden, dass das Gesellschafterdarlehen mit den aktiven Beteiligungseinkünften in funktionalem Zusammenhang steht (vgl. Anwendungsschreiben des BMF zum AStG

vom 14. Mai 2004, BStBl. I Sondernummer 1/2004 S. 3, Tz. 8.0.2), so dass bezüglich der Zinseinkünfte keine passiven Einkünfte anzunehmen wären. Diese Argumentation wurde bisher jedoch noch nicht durch eine entsprechende Gerichtsentscheidung bestätigt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im vorliegenden Fall den funktionalen Zusammenhang zwischen den Zinseinkünften und den aktiven Beteiligungserträgen nicht anerkennt und die Zinseinkünfte als passive Einkünfte qualifiziert.

Die vorstehenden Ausführungen gelten bezüglich der Zinseinkünfte und der §§ 8 Abs. 1 Nr. 8 und 9 AStG für die Zweckgesellschaft (A) entsprechend.

3.5 Sonstige steuerliche Aspekte in Deutschland

Beteiligung als Treugeber

Ertragsteuern

Neben der Beteiligung als Direktkommanditist besteht für die deutschen Investoren auch die Möglichkeit, sich mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft zu beteiligen.

Nach § 39 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 AO wird die von der Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, für die Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft dem Treugeber als wirtschaftlich Berechtigtem zugerechnet. Der zugerechnete Anteil entspricht der Beteiligungsquote des Treugebers am gesamten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft.

Die von der Finanzverwaltung in einem Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 1. September 1994 (BMF, IV B 3 - S 2253 a - 15/94, BStBl. 1994 I S. 604) festgelegten Grundsätze für die vertragliche Ausgestaltung eines Treuhandvertrages sind in dem in Kapitel N beigefügten Treuhandvertrag erfüllt.

Somit sind die Treugeber den Direktkommanditisten aus ertragsteuerlicher Sicht gleichgestellt, d.h., die Einkünfte aus dem Fonds werden dem Treugeber ebenso wie einem Direktkommanditisten anteilig entsprechend der Höhe seiner Beteiligung zugerechnet und auf Ebene des Treugebers der Einkommensteuer unterworfen.

Es gelten daher die in diesem Kapitel unter Abschnitt 3.3 gemachten Ausführungen entsprechend.

Schenkung- und Erbschaftsteuer

Ist ein Anleger zum Zeitpunkt der Schenkung oder Erbschaft lediglich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin beteiligt, richtet sich nach einem Erlass des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 16.9.1010 (AZ: 34 – S 3811 – 035 – 38 476/10, DStR 2010, S. 2084) die steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung nach dem Gegenstand, auf den sich der Herausgabeanspruch bezieht. Entscheidend ist mithin die Vermögensart des Treugutes. Handelt es sich bei dem Treugut um nach § 13 b ErbStG begünstigtes Vermögen, sind auch die Steuerbefreiungen des § 13a ErbStG und der Entlastungsfreibetrag nach § 19a ErbStG zu gewähren. Die im Ländererlass vom 27. Mai 2005 (3 - S - 3806/51, DB 2005, S. 1493, Fin.Min. Bayern vom 14. Juni 2005, 34 S - 3811 - 035 25199/05) niedergelegte entgegenstehende Auffassung hat die Finanzverwaltung ausdrücklich aufgegeben.

Die Bewertung und die steuerliche Behandlung der Beteiligung als Treugeber erfolgt mithin entsprechend der Behandlung der direkten Fondsbeteiligung. Insoweit wird auf die vorstehenden Ausführungen (Unterschnitt 3.3 dieses Kapitels.) verwiesen.

Kostenart	Steuerliche Behandlung
Eigenkapitalbeschaffungskosten	Laut BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, S. 546 – fünfter Bauherren- und Fondserlass) stellen Eigenkapitalbeschaffungskosten zumindest bei Fonds, deren Anleger keine wesentlichen Einflussmöglichkeiten haben, keine sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben/Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten der Beteiligung an den Hongkong-Zweckgesellschaften dar. Eine gegenteilige Auffassung vertritt lediglich das FG Hamburg in seinem Urteil vom 23.05.2008, das sich jedoch auf eine Ein-Schiffs-KG bezieht und derzeit auch noch beim BFH anhängig ist. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Kosten als Anschaffungskosten zu behandeln sind.
Kosten der Fondskonzeption	Die Kosten der Fondskonzeption stellen nach dem fünften Bauherren- und Fondserlass Anschaffungskosten der Beteiligung dar.
Beteiligungsvermittlungskosten	Laut fünftem Bauherren- und Fondserlass stellen die Kosten der Beteiligungsvermittlung keine sofort abzugsfähigen Betriebsausgaben/Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten der Beteiligung an den Zweckgesellschaften dar.
Marketingkosten und Kosten der Prospekterstellung und -prüfung	Marketingkosten und die Kosten der Prospekterstellung und -prüfung stellen nach dem fünften Bauherren- und Fondserlass Anschaffungskosten der Beteiligung dar.
Vergütungen an die Treuhandkommanditistin	Laut fünftem Bauherren- und Fondserlass stellen die an die Treuhandkommanditistin gezahlten Vergütungen grundsätzlich Anschaffungskosten dar. Dies gilt jedoch nur, soweit die Vergütungen auf die Investitionsphase entfallen. D.h., diese Kosten sind voraussichtlich in Anschaffungskosten (nur in der Investitionsphase) und sofort abzugsfähige Betriebsausgaben/Werbungskosten (nach Abschluss der Investitionsphase) aufzuteilen .
Komplementärvergütung	Laut fünftem Bauherren- und Fondserlass stellen die an die Komplementärin gezahlten Vergütungen Anschaffungskosten dar, soweit sie auf die Investitionsphase entfallen. D.h., diese Kosten sind voraussichtlich in Anschaffungskosten (für die Investitionsphase) und sofort abzugsfähige Betriebsausgaben/Werbungskosten (nach Abschluss der Investitionsphase) aufzuteilen .
Steuer- und Rechtsberatungskosten	Laut fünftem Bauherren- und Fondserlass sind Steuer- und Rechtsberatungskosten, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Fondskonzeption, steuerlicher Strukturierung der Gesamtkonzeption oder dem Erwerb bzw. der Gründung der Zweckgesellschaften entstehen, sofort abzugsfähige Betriebsausgaben/Werbungskosten . Dies gilt insbesondere für Aufwendungen, die den Zeitraum nach Abschluss der Investitionsphase betreffen (Erstellung und Abgabe von Steuererklärungen, Rechtsbehelfsverfahren etc.). D.h., diese Kosten sind eventuell auch in Anschaffungskosten und sofort abzugsfähige Betriebsausgaben/Werbungskosten aufzuteilen .
Kosten der Fondsverwaltung	Die Kosten der Fondsverwaltung sollten in der Regel ebenfalls sofort abzugsfähige Betriebsausgaben/Werbungskosten darstellen. Dies gilt jedoch nicht, soweit es sich um Kosten für vorbereitende Handlungen innerhalb der Investitionsphase handelt. Diese müssten als Anschaffungskosten der Beteiligung behandelt werden. D.h., diese Kosten sind eventuell auch in Anschaffungskosten und sofort abzugsfähige Betriebsausgaben/Werbungskosten aufzuteilen .



**WEITERE ANGABEN ZUR VERMÖGENSANLAGEN-
VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG**



Folgende Informationen gemäß Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung wurden im vorliegenden Prospekt noch nicht bzw. noch nicht hinreichend erläutert. Die Prospektverantwortliche weist gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) auf Folgendes hin:

§ 2 Abs. 1 Satz 5

Der Verkaufsprospekt wird nur in deutscher Sprache abgefasst, so dass eine deutsche Zusammenfassung entbehrlich ist.

§ 2 Abs. 5

Die Emittentin wurde vor weniger als 18 Monaten gegründet und hat somit noch keinen Jahresabschluss im Sinne des § 10 VermVerkProspV erstellt.

§ 3, § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 12 Abs. 3 Nr. 1

Für den Inhalt des Verkaufsprospekts sind nur juristische Personen verantwortlich. Gründungsgesellschafter und Treuhänder sind ausschließlich juristische Personen.

§ 4 Satz 1 Nr. 2

Der Anbieter übernimmt nicht die Zahlung von Steuern.

§ 4 Satz 1 Nr. 8

Eine Beteiligung an der Vermögensanlage wird ausschließlich in Deutschland angeboten.

§ 5 Nr. 2

Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit gegründet worden (siehe Kapitel I, Abschnitt 3.4).

§ 5 Nr. 3

Die Abweichungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft von den gesetzlichen Regelungen sind in Kapitel I, Abschnitt 3.5 dargestellt. Darüber hinaus enthält der Gesellschaftsvertrag keine von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Bestimmungen.

§ 5 Nr. 6

Bei der Emittentin handelt es sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht um ein Konzernunternehmen.

§ 6 Satz 1 Nr. 1

Als Gründungsgesellschafterin hat die Treuhänderin die Einlage auf die von ihr übernommene Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 voll erbracht (Kapitel J, Abschnitt 1.1). Im Übrigen bestehen keine ausstehenden Einlagen auf das Kapital.

§ 6 Satz 1 Nr. 2, § 6 Satz 2 und 3

Es wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen nach § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes durch die Emittentin ausgegeben. Aufgrund der Rechtsform der Emittentin existieren keine umlaufenden Wertpapiere, die den Gläubigern Umtausch- oder Bezugsrechte auf Aktien einräumen und folglich sind Bestimmungen sowie ein Verfahren für den Umtausch und den Bezug nicht vorgesehen.

§ 7 Abs. 1 Satz 2

Die Emittentin wurde vor weniger als fünf Jahren vor Aufstellung des Verkaufsprospekts gegründet.

§ 7 Abs. 2

Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen der Gründungsgesellschafter, d.h. der Komplementärin ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH und der Treuhänderin Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind oder die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, existieren nicht. Die Emittentin wird prognosegemäß kein Fremdkapital aufnehmen. Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen, existieren daher nicht. Zudem bestehen keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

§ 8 Abs. 1 Nr. 2

Für die Umsetzung der Vermögensanlage ist die Emittentin abhängig vom Investment Management Agreement (siehe Kapitel I, Abschnitt 7.5), vom noch abzuschließenden Beteiligungsvermittlungsvertrag (siehe Kapitel I, Abschnitt 7.4) und vom Eigenkapital-

vermittlungsvertrag (siehe Kapitel I, Abschnitt 10.2). Zudem haben auch die Gesellschaftsverträge der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (A) und (B) (vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 8 und Abschnitt 9) und der noch zu gründenden Objektgesellschaft(en) (vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 9), die Kooperationsvereinbarung (zu dieser vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 9), der noch ggf. abzuschließende Joint-Venture-Vertrag bezüglich der Objektgesellschaft in China (zu diesem vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 9) sowie das noch abzuschließende Investment Advisory Agreement (vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 9.5), der Administrationsvertrag (vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 10.1), der Konzeptionsvertrag (vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 10.3) und der Vertrag über Marketing und Prospekterstellung (vgl. Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 10.4) wesentliche Bedeutung für die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage der Emittentin. Von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage der Emittentin sind auch die Bodennutzungsrechte für das jeweilige Immobilienentwicklungsprojekt in China (vgl. dazu Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“ Abschnitt 11.2). Darüber hinaus ist die Emittentin nicht von Patenten, Lizenzen, neuen Herstellungsverfahren oder weiteren Verträgen abhängig, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Ertragslage der Emittentin sind.

§ 8 Abs. 1 Nr. 3, 4

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Gerichts- oder Schiedsverfahren gegen die Emittentin anhängig, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin haben können. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine laufenden Investitionen vor.

§ 8 Abs. 2

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Tätigkeit der Emittentin nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

§ 9 Abs. 2 Nr. 2

Das Eigentum am Anlageobjekt oder wesentliche Teile desselben stand und steht Personen oder Gesellschaf-

ten, die für den Inhalt des Verkaufsprospekts insgesamt oder für bestimmte Angaben die Verantwortung übernehmen, den Gründungsgesellschaftern der Emittentin, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin und der Treuhänderin nicht zu, noch steht diesen Personen aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt zu.

§ 9 Abs. 2 Nr. 3

Der Anbieter hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Kenntnis über mögliche dingliche Belastungen des Anlageobjektes erlangt. Es bestehen nach Kenntnis der Anbieterin daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

§ 9 Abs. 2 Nr. 4

Für den Fall der Fremdkapitalaufnahme (siehe dazu Kapitel C, Abschnitt 2.13, S. 30 f) können sich aus einer Bestellung von Sicherheiten an den Hongkong-Zweckgesellschaften, den Objektgesellschaften oder den Immobilien sowie sonstigem Vermögen dieser Gesellschaften rechtliche und/oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts ergeben. Mit Ausnahme hiervon bestehen nach Kenntnis der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hinsichtlich des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit, die über die in Kapitel I, Abschnitt 11 (S. 112 f) beschriebenen hinausgehen.

§ 9 Abs. 2 Nr. 5

Die für die Beteiligung an der noch zu gründenden Objektgesellschaft und für die Errichtung von Immobilienentwicklungsprojekten erforderlichen Genehmigungen der chinesischen Behörden, welche in Kapitel I, Abschnitt 9 und 11 und in Kapitel E, Abschnitt 2.1 beschrieben sind, liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor, da die Immobilienentwicklungsprojekte, in die die Emittentin beabsichtigt, mittelbar zu investieren, derzeit noch nicht feststehen (sog. Blind Pool; siehe dazu näher Kapitel I, Abschnitt 3.3) und die Genehmigungen in einem fortlaufenden Prozess beantragt und erteilt werden.

§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und 7

Die Emittentin wird einen Vertrag über die Vermittlung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) mit der ESI AG abschließen (siehe Kapitel I, Abschnitt 7.4). Darüber hinaus hat die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Es liegt kein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 7 VermVerkProspV vor.

§ 9 Abs. 2 Nr. 8

Herr Florian Schmied wird Geschäftsführer der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaften (A) und (B) sein. Des Weiteren ist Herr Florian Schmied Geschäftsführer der ESI Ltd., die als Investment Advisor der noch zu gründenden Objektgesellschaft(en) tätig werden soll (siehe Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt 9.5). Herr Florian Schmied ist auch für M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd., welche in der Errichtungsphase verschiedene Dienstleistungen (insbesondere Bauüberwachungsleistungen) gegenüber der/den Objektgesellschaft(en) erbringen soll, als Geschäftsführer tätig.

Darüber hinaus werden keine nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen durch Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospekts insgesamt oder für bestimmte Angaben die Verantwortung übernehmen, die Gründungsgesellschafter der Emittentin, die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder durch die Treuhänderin erbracht.

§ 9 Abs. 2 Nr. 9

Die Kapitel G und H enthalten Angaben über die prognostizierte Mittelherkunft und Mittelverwendung des Fonds sowie eine Prognoserechnung. Da die Immobilienentwicklungsprojekte, in die die Emittentin beabsichtigt mittelbar zu investieren, derzeit noch nicht feststehen (sog. Blind Pool; siehe dazu näher Kapitel I, Abschnitt 3.3), sind weitere Angaben über die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageprojekts nicht möglich.

Die Fondsgesellschaft wird prognosegemäß kein Fremdkapital aufnehmen. Der Komplementärin ist die Aufnahme von Fremdkapital nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätseingpässe gestattet und kann im Übrigen mit Zustimmung eines eventuell berufenen Beirats bei der Fondsgesellschaft oder der Gesellschafterversammlung erfolgen (siehe dazu Kapitel I, Abschnitt 4.6). Zudem kann eine Aufnahme von Fremdmitteln auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (A) und (B) sowie der Objektgesellschaft(en) möglich sein (siehe dazu Kapitel I, Abschnitte 7.3., 8.3 und 9.3). Die gegebenenfalls benötigten Fremdmittel sind der Emittentin, den Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (A) und (B) sowie den Objektgesellschaft(en) nicht verbindlich zugesagt; eine Angabe der Fälligkeit und des Umfangs ist daher nicht möglich.

§ 10, § 11, § 13

Die Emittentin wurde vor weniger als 18 Monaten gegründet und hat somit noch keinen Jahresabschluss oder Konzernabschluss im Sinne des § 10 VermVerkProspV erstellt. Eine Prüfung des Jahresabschlusses ist folglich ebenfalls noch nicht erfolgt. Zwischenabschlüsse wurden bislang ebenfalls nicht erstellt. Wesentliche Ereignisse seit Gründung, über die zu berichten wäre, gibt es nicht.

§ 12 Abs. 1 Nr. 1, 2

Aufsichtsgremien oder ein Beirat existierten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung sind für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, gewährt worden.

§ 12 Abs. 2

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut.

Herr Florian Schmied wird zudem Geschäftsführer der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft(en)

(A) und (B) sein. Herr Florian Schmied ist auch Geschäftsführer der ESI Ltd., die als Investment Advisor der noch zu gründenden Objektgesellschaft(en) tätig werden soll (siehe Kapitel I „Rechtliche Grundlagen“, Abschnitt 9.5). Herr Florian Schmied ist auch für M&P Environmental Consulting (Beijing) Co., Ltd., welche in der Errichtungsphase verschiedene Dienstleistungen (insbesondere Bauüberwachungsleistungen) gegenüber der/den Objektgesellschaft(en) erbringen soll, als Geschäftsführer tätig.

Über diese Tätigkeiten hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die Emittentin wird prognosegemäß kein Fremdkapital aufnehmen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind daher nicht für Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital geben, tätig.

Angaben zur Tätigkeit der Mitglieder von Aufsichtsgremien und Beiräten im Sinne des § 12 Abs. 2 VermVerkProspV sind nicht möglich, da Aufsichtsgremien und Beiräte der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht eingerichtet waren.

§ 12 Abs. 3 Nr. 5

Der Treuhänder ist an der Fondsgesellschaft selbst als Gesellschafter beteiligt und wird für mehrere Anleger als Treuhänderin, bezogen auf deren Beteiligung an der Fondsgesellschaft, tätig (siehe zur Stellung der Treuhänderin ausführlich in Kapitel I, Abschnitt 5). Die Treuhänderin unterliegt zudem nicht dem Wettbewerbsverbot der § 161 Abs. 2 HGB und § 112 HGB, wodurch insbesondere eine Beteiligung des Treuhänders an anderen Gesellschaften nicht ausgeschlossen ist (siehe dazu Kapitel I, Abschnitt 5.10). Diese Umstände und Beziehungen können Interessenkonflikten des Treuhänders im Sinne von § 12 Abs. 3 Nr. 5 VermVerkProspV begründen.

§ 12 Abs. 4

Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen und die

Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe und den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben, existieren nicht.

§ 14

Für die angebotene Vermögensanlage wurde keine Gewährleistung für deren Verzinsung oder Rückzahlung übernommen. Angaben über eine juristische Person oder Gesellschaft, die eine solche Gewährleistung übernommen hat, sind daher nicht möglich.

**Eröffnungsbilanz zum 27.10.2010,
Zwischenübersicht zum 07.11.2010 und
Prognose (Planbilanzen) für die Geschäftsjahre 2010 - 2014
- jeweils für die ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG -
(handelsrechtlich und in Euro)**

Aktiva	27.10.2010	07.11.2010	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.03.2014
A. Anlagevermögen							
Beteiligung an HK-Zweckgesellschaft	0	0	0	24.900.000	24.900.000	24.900.000	0
B. Umlaufvermögen							
Kassenbestand, Guthaben bei Banken	0	1.000	1.291.000	505.204	254.884	4.103	0
Summe der Aktiva	0	1.000	1.291.000	25.405.204	25.154.884	24.904.103	0
Passiva	27.10.2010	07.11.2010	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.03.2014
A. Eigenkapital							
I. Kapitalanteil der Komplementärin	0	0	0	0	0	0	0
II. Kapitalanteile der Kommanditisten und der Treuhänderin							
Kapitalkonto I - Kommanditkapital	1.000	1.000	10.501.000	30.001.000	30.001.000	30.001.000	30.001.000
Kapitalkonto - Ausstehende Einlagen	-1.000	0	-8.400.000	0	0	0	0
Kapitalkonto - Verrechnungskonto	0	0	525.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	-45.832.899
Kapitalkonto - Steuerentnahmen	0	0	0	-342	-675	-843	-844
Kapitalkonto - Gewinne/Verluste	0	0	-1.975.500	-6.095.454	-6.345.441	-6.596.054	15.832.743
davon aktuelles Jahr	0	0	-1.975.500	-4.119.954	-249.987	-250.613	22.428.797
davon Vorjahre	0	0	0	-1.975.500	-6.095.454	-6.345.441	-6.596.054
B. Rückstellungen	0	0	640.500	0	0	0	0
C. Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Passiva	0	1.000	1.291.000	25.405.204	25.154.884	24.904.103	0

L WEITERE ANGABEN ZUR VERMÖGENSANLAGEN- VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG Prognose für die Geschäftsjahre 2010 bis 2014 (handelsrechtlich und in Euro)

	27.10.-31.12. 2010	01.01.-31.12. 2011	01.01.-31.12. 2012	01.01.-31.12. 2013	01.01.-31.03. 2014
A. Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit					
I. Betriebliche Aufwendungen					
1. Eigenkapitalbeschaffung	-1.050.000	-1.950.000	0	0	0
2. Konzeption, Beteiligungsvermittlung, Marketing und Prospekterstellung	-640.500	-1.189.500	0	0	0
3. Geschäftsführungsvergütung und Haftungsvergütung	0	-466.500	-42.000	-42.000	-10.500
4. Fondsverwaltung, Anlegerbetreuung und Treuhandtätigkeit	0	-471.000	-148.000	-148.000	-37.000
5. Sonstige Kosten	-285.000	-44.250	-61.250	-61.250	-96.250
II. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	22.572.544
III. Zinsen und ähnliche Erträge	0	1.296	1.263	637	3
IV. Abschreibung auf Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäfts- tätigkeit	-1.975.500	-4.119.954	-249.987	-250.613	22.428.797
B. Jahresergebnis	-1.975.500	-4.119.954	-249.987	-250.613	22.428.797

Eine Gewinn- und Verlustrechnung zur Zwischenübersicht zum 07.11.2010 wurde nicht erstellt, da der einzige Geschäftsvorfall im relevanten Zeitraum, die Einzahlung der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin in Höhe von EUR 1.000, keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG hat.

**Kapitalflussrechnung der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG –
Prognose für die Geschäftsjahre 2010 bis 2014
(in Euro)**

	27.10.-31.12. 2010	01.01.-31.12. 2011	01.01.-31.12. 2012	01.01.-31.12. 2013	01.01.-31.03. 2014
A. Einnahmen					
I. Einzahlungen der Anleger	2.625.000	28.875.000	0	0	0
II. Einzahlung der Treuhandkommanditistin	1.000	0	0	0	0
III. Zinsen und sonstige Erträge	0	954	930	469	2
IV. Rückflüsse aus der HK-Zweckgesellschaft	0	0	0	0	47.472.544
Summe der Einzahlungen	2.626.000	28.875.954	930	469	47.472.546
B. Ausgaben					
I. Kapitalausstattung der HK-Zweckgesellschaft	0	24.900.000	0	0	0
II. Fondsnebenkosten (ohne laufende Gebühren, Kosten und Agio)	525.000	2.805.000	0	0	0
III. Agio	525.000	975.000	0	0	0
IV. Sonstige laufende Kosten und Gebühren	285.000	981.750	251.250	251.250	143.750
V. Auszahlungen an Gesellschafter	0	0	0	0	47.332.899
Summe der Auszahlungen	1.335.000	29.661.750	251.250	251.250	47.476.649
Liquidität p.a.	1.291.000	-785.796	-250.320	-250.781	-4.103
Liquidität kummuliert	1.291.000	505.204	254.884	4.103	0

**Planzahlen der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG –
Prognose für die Geschäftsjahre 2010 bis 2014
(in Euro)**

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.03.2014
I. Investition (Kapitalausstattung der HK-Zweckgesellschaft)	0	24.900.000	0	0	0
II. Handelsrechtliches Ergebnis	-1.975.500	-4.119.954	-249.987	-250.613	22.428.797
III. Umsatz	0	0	0	0	0
IV. Produktion	0	0	0	0	0



Hauptstraße zum Platz des Himmlischen Friedens

Verringerte Prospektanforderungen nach § 15 VermVerkProspV

Da es sich bei der Emittentin um eine junge Gesellschaft handelt, die am 27.10.2010 gegründet wurde, werden für die Emittentin gemäß § 15 VermVerkProspV abweichend von § 10 VermVerkProspV verringerte Angaben hinsichtlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemacht. Da noch kein geprüfter Jahresabschluss der Fondsgesellschaft vorliegt und keine Geschäfte getätigt wurden, sind folgende Prospektanforderungen nach § 15 VermVerkProspV einschlägig.

Prognosen

Dieser Verkaufsprospekt enthält bestimmte Annahmen und in die Zukunft gerichtete Aussagen einschließlich Angaben unter Verwendung von Begriffen wie „glaubt“, „könnte“, „sollte“, „müsste“, „erwartet“, „geht davon aus“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Es handelt sich dabei ausschließlich um die gegenwärtigen Erwartungen, Schätzungen und Prognosen der Initiatorin/Anbieterin sowie des Investment Advisors und Investment Managers, der angebotenen Vermögensanlage im Hinblick auf künftig mögliche Entwicklungen. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Entwicklungen wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Dies gilt insbesondere

für die Ausführungen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin (vgl. Kapitel C „Wesentliche Risiken der Beteiligung“ im Abschnitt 2.5). Die Anbieterin trifft außerhalb gesetzlicher Vorgaben keinerlei Pflicht, die Prognosen zu aktualisieren oder zu ergänzen.

Eröffnungsbilanz der Emittentin

Die Emittentin wurde am 27.10.2010 gegründet und hat auf den Tag der Gründung die Eröffnungsbilanz aufgestellt. Die Treuhänderin hat eine Kommanditeinlage von EUR 1.000 übernommen. Diese Einlage hat die Treuhänderin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geleistet. Die Komplementärin der Emittentin hat keine Einlage übernommen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen daher keine Einlagen aus.

Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2010 bis 2014 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Nebenstehende Darstellungen gehen davon aus, dass bis zum 31.12.2010 Kommanditkapital in Höhe von EUR 10.501.000 und zum 31.03.2011 ein Kommanditkapital von EUR 30.001.000 gezeichnet worden ist. Zudem wird den Darstellungen zugrunde gelegt, dass vom gezeichneten Kommanditkapital bis zum 31.12.2010 EUR 2.101.000 und bis zum 31.03.2011 das gesamte Kommanditkapital von EUR 30.001.000 eingezahlt wird. Die Eigenkapitalvermittlungsprovision inklusive des Agios wird planmäßig im Jahr 2010 und 2011 in Abhängigkeit vom eingeworbenen Kommanditkapital zur Zahlung fällig. Grundlage der Berechnungen ist, dass keine Agionachlässe gewährt werden. Hinsichtlich der Gebühren für Konzeptionierung, für Marketing und für Prospekterstellung sowie für die Vermittlung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft wurde unterstellt, dass diese zum 31.03.2011 zur Zahlung fällig werden. Für die Gebühren für Konzeptionierung sowie Marketing und Prospekterstellung wurde entsprechend des zum 31.12.2010 voraussichtlich gezeichneten Kommanditkapitals eine Rückstellung in Höhe von EUR 640.500 gebildet. Die Geschäftsführungsvergütung, die Haftungsvergütung der Platzierungsphase sowie die Treuhändervergütung für den Zeitraum bis 31.12.2010 werden zum prognostizierten Platzierungsschluss am 31.03.2011 fällig. Es wurden allerdings entsprechend des eingeworbenen Kommanditkapitals Abschlagszahlungen berücksichtigt. Die laufenden Gebühren für Geschäftsführung und Haftungsübernahme entstehen prognosegemäß ab dem prognostizierten Zeichnungsschluss, dem 31.03.2011. Die laufende Treuhändervergütung entsteht ab dem 01.04.2011. Alle laufenden Gebühren wurden in den Planrechnungen als jährliche Einmalbeträge erfasst. Die Investition des gesamten zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals (nach Abzug der Fondsnebenkosten und Bildung einer Liquiditätsreserve) in die Kapitalausstattung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erfolgt planmäßig im Jahr 2011. Sämtliches der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zur Verfügung gestellte Kapital wird in der Planbilanz als Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ausgewiesen. Die Liquiditätsreserve wird prognosegemäß jeweils zum Jahresende, erstmalig im Jahr 2011,

mit einem Zinssatz von 0,25 % verzinst. Die Zinserträge sind der Kapitalertragssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag unterworfen.

Alle Aufwendungen der Jahre 2010 bis 2014 resultieren aus den vertraglich vereinbarten Vergütungen und Provisionen sowie aus geschätzten sonstigen Kosten. Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf die Kapitel G „Mittelverwendung und Mittelherkunft“, H „Liquiditäts- und Ertragsvorschau“ sowie I „Rechtliche Grundlagen“.

Es wird erwartet, dass bis zum März 2014 das gesamte der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) zur Verfügung gestellte Kapital an die Emittentin zurückgeführt wird. Zudem wurde im Jahr 2014 eine Gewinnausschüttung in prognosegemäßer Höhe von EUR 22.572.544 der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) an die Emittentin berücksichtigt. Nach Entnahme der liquiden Mittel durch die Gesellschafter soll die Emittentin prognosegemäß am 31.03.2014 liquidiert werden. Die Bilanz des Jahres 2014 datiert daher auf das prognostizierte Liquidationsdatum, den 31.03.2014. Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf das Kapitel H „Liquiditäts- und Ertragsvorschau“.

Planzahlen der Emittentin

Die Fondsgesellschaft plant, ausschließlich mittelbar in Immobilienentwicklungsprojekte zu investieren. Bei den Investitionen handelt es sich um die Kapitalisierung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A), die sich ihrerseits an der/den Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) und diese wiederum an der/den Objektgesellschaft(en) beteiligen wird. Das eingeworbene Kommanditkapital abzgl. der Fondsnebenkosten und Liquiditätsreserve soll planmäßig in voller Höhe im Jahr 2011 investiert werden. Weitere Investitionen, die Tätigkeit von Umsätzen oder die Aufnahme eines Produktionsbetriebes sind nicht beabsichtigt. Der vollständige Rückfluss aus der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) wird im Jahr 2014 erwartet, wobei den Planzahlen die Annahme zugrunde liegt, dass die Emittentin zum 31.03.2014 liquidiert wird. In den Jahren 2010 bis 2014 ist das handelsrechtliche Ergebnis durch die als Aufwand zu behandelnden Fondsnebenkosten geprägt. Ein positives handelsrechtliches Ergebnis ergibt sich prognosegemäß im Jahr 2014. Im Übrigen verweisen

wir auf die im Abschnitt „Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2010 bis 2014“ dargestellten Annahmen sowie auf die Darstellung im Kapitel H.

Wirkungszusammenhänge

Die Zahlen der zuvor dargestellten Planzahlen gehen davon aus, dass von dem im Jahr 2010 gezeichneten Kommanditkapital lediglich die erste Rate (20 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 5 % Agio) eingefordert wird. Eine Investition in die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) ist im Jahr 2010 nicht geplant. Es werden prognosegemäß im Jahr 2010 keine Erträge erzielt, so dass sich voraussichtlich nach Berücksichtigung der betrieblichen Aufwendungen ein handelsrechtlicher Jahresfehlbetrag von EUR 1.975.500 ergibt (vgl. Plan-Gewinn- und Verlustrechnung).

Im Jahr 2011 soll bis zum 31.03.2011 das maximale Kommanditkapital von EUR 30.001.000 gezeichnet und eingezahlt sein. Das nach Abzug der Fondsnebenkosten und nach Bildung einer Liquiditätsreserve verbleibende Kommanditkapital wird vollständig zur Kapitalausstattung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) verwendet. Es werden lediglich geringfügige Zinseinkünfte aus der Anlage der liquiden Mittel der Emittentin erzielt, so dass sich nach Abzug der betrieblichen Aufwendungen im Jahr 2011 prognosegemäß ein handelsrechtlicher Jahresfehlbetrag von EUR 4.119.954 ergibt.

Im Jahr 2012 werden auf Ebene der Fondsgesellschaft keine Umsätze und auch keine Rückflüsse aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erwartet. Allerdings sind die laufenden Verwaltungskosten zu berücksichtigen, so dass gemäß den Planzahlen dies die einzigen Geschäftsvorfälle in 2012 sind. Im Jahr 2012 ergibt sich prognosegemäß ein Jahresfehlbetrag von EUR 249.987.

Im Jahr 2013 werden auf Ebene der Fondsgesellschaft keine Umsätze und auch keine Rückflüsse aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erwartet. Allerdings sind die laufenden Verwaltungskosten zu berücksichtigen, so dass gemäß den Planzahlen dies die einzigen Geschäftsvorfälle in 2013 sind. Im Jahr 2013 ergibt sich prognosegemäß ein Jahresfehlbetrag von EUR 250.613.

Im Jahr 2014 werden eine komplette Rückerstattung der Kapitalausstattung durch die Hongkong-Zweckgesellschaft (A) sowie eine Ausschüttung des von der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erwirtschafteten Gewinns erfolgen. Die Emittentin soll plangemäß zum 31.03.2014 liquidiert werden. Neben den Einnahmen aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) sind die in diesem Jahr anfallenden Verwaltungskosten zu berücksichtigen, so dass gemäß den Planzahlen im Jahr 2014 mit einem positiven handelsrechtlichen Ergebnis von EUR 22.428.796 gerechnet wird.

Darüber hinaus hängt die geplante Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung zunächst wesentlich von der Summe des eingeworbenen Kommanditkapitals ab. Eine geringere Beteiligung an der Kapitalausstattung der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) führt zu einem geringeren Rückfluss aus der Hongkong-Zweckgesellschaft (A).

Das Ergebnis der Emittentin ist davon abhängig, welche Einnahmen von den Hongkong-Zweckgesellschaften (B) aus Beteiligungen an Objektgesellschaften erzielt werden, und damit vom wirtschaftlichen Erfolg der Immobilienentwicklungsprojekte.



**VERBRAUCHERINFORMATIONEN
ZUM FERNABSATZ**

M

Informationen zum Fernabsatz

ESI GmbH & Co. China 2 KG

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) beschreibt in § 312 b Abs. 1 Satz 1 Fernabsatzverträge als Verträge über die Lieferung von Waren oder über die Erbringung von Dienstleistungen, einschließlich Finanzdienstleistungen, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt.

Unabhängig von der Tatsache, ob der Vertrieb dieser Beteiligung im Fernabsatz erfolgt, werden nachfolgend die dem Anleger nach § 312c Abs. 1 BGB in Verbindung mit Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 EGBGB zur Verfügung zu stellenden Informationen zum Fernabsatz dargestellt:

Inhalt:

- A. Allgemeine Informationen
- B. Vertragsinformationen
- C. Informationen über die Besonderheiten von Fernabsatzverträgen
- D. Schlichtungsverfahren

A. Allgemeine Informationen

Anbieterin

ESI Euro Sino Invest GmbH
Geschäftsanschrift für Zustellungen an diese und deren gesetzliche Vertreter und Sitz:
Henkestraße 10, 91054 Erlangen, Deutschland
Telefon: (09131) 48009-1506
Telefax: (09131) 48009-1500
E-Mail: info@eurosinoinvest.com
Internet: www.eurosinoinvest.com

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister: Amtsgericht Fürth HRB 11058

Geschäftsführung und Vertretung:

Herr Dr. Bernd Itäl
Herr Florian Schmied

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand des Unternehmens der ESI Euro Sino Invest GmbH ist die Verwaltung von Mietwohnungen, Gewerberäumen und sonstigem Immobilienvermögen, die Abwicklung der laufenden Geschäfte von Immobilienfonds und die Übernahme der Geschäftsleitung in Fondsgesellschaften sowie die Initiierung von Anlagemöglichkeiten für Anleger aus dem europäischen Raum für Projekte in China.

Fondsgesellschaft (Emittent)

ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG
(nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt):
Geschäftsanschrift für Zustellungen an diese und an ihre gesetzlichen Vertreter und Sitz:
Henkestraße 10, 91054 Erlangen, Deutschland
Telefon: (09131) 48009-1506
Telefax: (09131) 48009-1500
E-Mail: info@eurosinoinvest.com
Internet: www.eurosinoinvest.com

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Handelsregister: Amtsgericht Fürth HRA 9569

Geschäftsführung und Vertretung: ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH als Komplementärin, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herrn Dr. Bernd Itäl und Herrn Florian Schmied.

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand des Unternehmens der Fondsgesellschaft ist die indirekte Beteiligung an Immobilienentwicklungsprojekten in Städten des zweiten und dritten Ranges in China mit dem Ziel der Errichtung und Verwertung von Wohnungen, Parkplätzen und Gewerbeflächen über eine nach Hongkong-Recht noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (A), die ihrerseits selbst an einer oder mehreren für einzelne Projekte nach Hongkong-Recht noch zu gründende(n) Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) beteiligt sein kann bzw. wird, sowie über eventuell für einzelne Projekte jeweils noch zu gründende chinesische Objektgesellschaft(en), an denen sich die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) beteiligen kann.

Komplementärin

ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH
(nachfolgend auch „Komplementärin“ genannt):

Geschäftsanschrift für Zustellungen an diese und an ihre gesetzlichen Vertreter und Sitz:

Henkestraße 10, 91054 Erlangen, Deutschland

Telefon: (09131) 48009-0

Telefax: (09131) 48009-1500

E-Mail: info@eurosinoinvest.com

Internet: www.eurosinoinvest.com

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister: Amtsgericht Fürth HRB 12016

Geschäftsführung und Vertretung:

Herr Dr. Bernd Itäl

Herr Florian Schmied

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von Mietwohnungen, Gewerberäumen und sonstigem Immobilienvermögen, die Abwicklung der laufenden Geschäfte von Immobilienfonds und die Übernahme der Geschäftsleitung in Fondsgesellschaften sowie die Initiierung von Anlagemöglichkeiten für Anleger aus dem europäischen Raum für Projekte in China.

Treuhänderin und (Treuhand-)Kommanditistin der Fondsgesellschaft

Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH

(Anschrift für Zustellungen an diese und deren gesetzlichen Vertreter:)

c/o HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, Thomas-Wimmer-Ring 3, 80539 München,

Telefon: (089) 64 20 13-0

Telefax: (089) 64 20 13-13

E-Mail: kanzlei@hbs-wp.de

Internet: www.hbs-wp.de

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 68402

Geschäftsführung und Vertretung:

WP/StB Herbert Hagen,

WP/StB Wolfgang Hedel

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand des Unternehmens sind die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten gemäß § 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 4 WPO, wobei Handels- und Bankgeschäfte ausgeschlossen sind.

Vermittler

Weitere gewerblich tätige Personen, mit denen die Anleger geschäftlich zu tun haben, sind die Vertriebspartner der Fondsgesellschaft, die als Vermittler tätig werden. Den Namen und die Anschrift des Vermittlers finden Sie in der Ihnen ausgehändigten Beitrittserklärung.

Geltendes Recht und Gerichtsstand

Der Aufnahme von Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Fernabsatzvertrages wird das Recht der Bundesrepublik Deutschland zugrunde gelegt.

Für Verträge und sonstige Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Erfüllungsort für den Gesellschaftsvertrag München und für den Treuhandvertrag Erlangen und als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag München (Landgericht München I) und für den Treuhandvertrag Erlangen vereinbart.

Vertragssprache

Die Vertragssprache ist Deutsch. Jegliche Kommunikation mit dem Anleger findet auf Deutsch statt.

Garantiefonds

Ein Garantiefonds oder eine vergleichbare Entschädigungseinrichtung für die Anleger, die der Sicherung ihrer Einlagen dient, ist nicht vorgesehen.

Aufsichtsbehörden

Die Anbieterin, die Komplementärin, der Treuhänder und die Fondsgesellschaft unterstehen nach derzeitiger Rechtslage keiner Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde.

B. Vertragsinformationen

Nachfolgende Ausführungen enthalten Angaben zu den einzelnen Vertragskonstellationen. Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sowie der Treuhandvertrag sind im Prospekt für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft vom 8. November 2010 (nachfolgend „Prospekt“) einzusehen. Des Weiteren beinhaltet der Prospekt zudem die Beitrittserklärung sowie einen ausführlichen Vertragsüberblick. Wird im Rahmen dieses Kapitels nachfolgend der Gesellschaftsvertrag erwähnt, handelt es sich stets um den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Durch die Zahlung des Beteiligungsbetrages samt Agio erwirbt der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft. Er beteiligt sich entweder unmittelbar als Direkt-Kommanditist oder mittelbar als Treugeber-Kommanditist an der Fondsgesellschaft. Im letzteren Fall übernimmt und hält die Treuhänderin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der Anleger Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung. Das eingeworbene Eigenkapital verwendet die Fondsgesellschaft zur Umsetzung des Anlageziels im Rahmen ihrer Hauptgeschäftstätigkeit (siehe oben unter „Fondsgesellschaft (Emittent)“ unter Abschnitt „Hauptgeschäftstätigkeit“ in diesem Kapitel). Die Fondsgesellschaft verwendet das eingeworbene Eigenkapital nach Abzug der Fondsnebenkosten auch zur Bildung einer Liquiditätsreserve. Anteile an der Fondsgesellschaft sind mit folgenden Rechten verbunden, sofern der Anleger die im Prospekt erwähnten Voraussetzungen erfüllt hat:

- Beteiligung an Gewinnen und Verlusten sowie an einem möglichen Liquidationsguthaben,
- Anspruch auf Entnahmen,
- Ausübung eines Teilnahme- und Stimmrechts in der Gesellschafterversammlung und in schriftlichen Abstimmungsverfahren,
- Auskunfts- und Einsichtsrechte,
- Einspruchsmöglichkeit gegen Aktivitäten der Geschäftsführung sowie

- Abfindungszahlung im Falle eines Ausstiegs aus der Fondsgesellschaft unter den im Gesellschaftsvertrag geregelten Voraussetzungen.

2. Beteiligungssumme/Preise

Eine Mindestbeteiligung von EUR 20.000 je Anleger ist vertraglich fixiert. Vom Anleger gewünschte Beträge, die über diesem Wert liegen, müssen ganzzahlig durch 1.000 zu teilen sein. Zusätzlich ist ein Agio von 5 % des angestrebten Kapitalanteils zu entrichten. Die Komplementärin der Fondsgesellschaft ist jedoch berechtigt, im Einzelfall die übernommene Kommanditeinlage auf bis zu EUR 10.000 zu reduzieren. Der Erwerbspreis entspricht der jeweiligen Beteiligungssumme zzgl. Agio in Höhe von 5 % (für weitere Details siehe Kapitel B und die Beitrittserklärung).

3. Anfallende Kosten für die Anleger

Tritt der Anleger der Fondsgesellschaft als Direkt-Kommanditist bei, so hat er die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten und Ausgaben persönlich zu übernehmen. Dies gilt auch, wenn der Anleger die Treugeber-Kommanditbeteiligung in eine Beteiligung als Direkt-Kommanditist umwandelt. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto, Überweisungen etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

Neben ihrer Zeichnungssumme haben Anleger ein Agio in Höhe von 5 %, bezogen auf die Zeichnungssumme, zu zahlen. Soweit ein Anleger die fällige Zeichnungssumme und das Agio nicht fristgerecht einzahlt, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, Zinsen in Höhe von 12 % p.a. auf den fälligen Betrag zu verlangen.

Versäumt es ein Anleger nach schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses, seine fällige Einlage fristgerecht oder vollständig zu leisten, ist die Fondsgesellschaft berechtigt, ihn auszuschließen bzw. den Beteiligungsbetrag zu reduzieren. In diesen Fällen kann die Komplementärin die Zahlung der durch die Ausschließung entstandenen Kosten sowie einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage verlangen. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Eine Reduzierung der durch die Beitrittserklärung vertraglich zugesagten Kommanditeinlage ist nur mit Zustimmung der Komplementärin und ggf. gegen Leistung eines Schadensersatzes in Höhe von 25 % des Reduzierungsbetrages möglich. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Ein Anleger, der unmittelbar als Direkt-Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligt sein möchte und in das Handelsregister eingetragen wird, hat die Kosten der Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung selbst zu tragen.

Kann im Falle des Ausscheidens eines Anlegers keine Einigung über den Wert seines Auseinandersetzungs Guthabens erzielt werden und wird ein Gutachter mit der Festsetzung dieses Guthabens beauftragt, so hat der Anleger die hierfür anfallenden Kosten entsprechend § 91 ZPO zu tragen.

Die durch das Ausscheiden eines Anlegers bedingten Kosten und Abgaben werden vom Abfindungsguthaben abgezogen. Dabei kann die Komplementärin neben den entstandenen Kosten einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage verlangen. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Fondsgesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Ein ausscheidender Anleger hat einen eventuell an die Fondsgesellschaft zu zahlenden Abfindungsbetrag bei nicht fristgerechter Zahlung ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5 % p.a. über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen.

Im Falle einer rechtsgeschäftlichen Übertragung hat ein Anleger eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5 %, der betroffenen Kommanditeinlage, höchstens jedoch EUR 1.500 zzgl. Umsatzsteuer an die Fondsgesellschaft zu zahlen. Treugeber-Kommanditisten haben (gesamtschuldnerisch mit dem an ihrer Stelle eintretenden Treugeber-Kommanditisten) darüber hinaus eine Gebühr von 0,4 % des Beteiligungsbetrages, höchstens jedoch EUR 250 zzgl. Umsatzsteuer, an die Treuhänderin für die Mitwirkung bei der Übertragung zu zahlen.

Diese Kosten fallen auch im Falle einer Erbschaft an. Zudem können für den Erben der Beteiligung Kosten für die Erteilung eines Erbscheins anfallen.

Schließlich können einem Anleger Kosten durch die ggf. von ihm in Auftrag gegebene Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Vermögensanlage oder durch die Inanspruchnahme von Maklerdiensten im Falle der Veräußerung der Beteiligung entstehen.

Sollte ein Anleger Sonderbetriebseinnahmen und Sonderbetriebsausgaben erst nach dem hierfür vorgesehenen Zeitpunkt der Fondsgesellschaft mitteilen, hat er die hieraus entstehenden Kosten für den Steuerberater der Fondsgesellschaft zu übernehmen.

Bezüglich der zu leistenden Steuern wird auf das Kapitel K verwiesen.

Liefer- und Versandkosten sowie sonstige Kosten für die Benutzung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Anleger vonseiten des Fonds nicht in Rechnung gestellt.

Hinweis: Nicht alle Kosten können derzeit genau beziffert werden, da sie sich nach der Höhe der von den Anlegern zu leistenden Einlage und nach anderen Gesichtspunkten richten, die von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängen.

4. Angaben zur Zahlung, Lieferung und Erfüllung

Die Direkt-Kommanditisten/Treugeber-Kommanditisten haben ohne Anforderung der Geschäftsleitung 20 % der Einlage zzgl. eines Agios in Höhe von 5 % der gesamten Zeichnungssumme innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin zu leisten. Den Rest ihrer Einlage haben die Anleger, gegebenenfalls in mehreren Raten, innerhalb von 10 Tagen nach Anforderung durch die Komplementärin zu leisten.

Zahlungen sowohl der Direkt-Kommanditisten als auch der Treugeber-Kommanditisten haben auf folgendes Treuhandkonto zu erfolgen:

Empfänger: Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
Konto-Nr: 25 68 683
Bankleitzahl: 763 600 33
Bank: VR-Bank Erlangen-Höchstadt-Herzogenaurach eG
IBAN: DE35 7636 0033 0002 5686 83
SWIFT: GENODEF1ER1

Erfolgt die Leistung der Einlage oder der jeweiligen Rate nicht termingerecht, ist die Fondsgesellschaft durch die Komplementärin befugt, Verzugszinsen zu fordern. Auf Basis des Gesellschafts- und Treuhandvertrages kann dieses ohne vorherige Mahnung geschehen. Mit dem Ablauf der Frist ist die Fondsgesellschaft berechtigt, Zinsen in Höhe von 12 % p.a. auf den fälligen Betrag zu verlangen, und es können weitere Schadensersatzzahlungen verlangt werden, wie soeben im Abschnitt „Anfallende Kosten für die Anleger“ beschrieben. Der Anleger kann aber auch alternativ auf seine bisher erbrachten Leistungen heruntergestuft oder vollständig aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Detaillierte Informationen hierzu sind in der Beitrittserklärung, dem Gesellschaftsvertrag (insbes. § 3) sowie dem Treuhandvertrag (insbes. § 3) abgedruckt. Ein eventueller Abfindungsanspruch des so ausscheidenden Gesellschafters besteht nur in Höhe seiner geleisteten Kommanditeinlage ohne Agio.

5. Leistungsvorbehalte

Der Abschluss der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft ist prinzipiell auf den 31.03.2011 datiert. Diese Frist kann jedoch durch die geschäftsführende Komplementärin bis zum 30.12.2011 verlängert werden. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft kann entscheiden, dass die Frist für die Platzierung verkürzt und der Fonds vorzeitig geschlossen wird. Nach Abschluss der Platzierungsphase werden keine Anleger mehr in die Fondsgesellschaft aufgenommen.

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft ist nicht verpflichtet, Anleger bis zur Ausschöpfung des maximalen Beteiligungsbetrags von EUR 50.000.000 aufzunehmen. Für den Fall, dass eine Beteiligungssumme von EUR 8.000.000 nicht vollständig eingeworben wird, sei es allein in Deutschland auf Ebene der Fondsgesellschaft

oder zusätzlich in Hongkong auf Ebene der Hongkong-Zweckgesellschaft (A), in welche der Fonds gemeinsam mit weiteren Investoren Einlagen leistet, kann die Komplementärin in freiem Ermessen entscheiden, auf die Durchführung des Fonds zu verzichten. Die Fondsgesellschaft würde in diesem Falle aufgelöst. Hierbei wäre die vollständige Rückzahlung der von dem Anleger bereits erbrachten Zahlungen nicht gewährleistet, insbesondere sofern auf Ebene der Fondsgesellschaft (Emittentin) bereits Kosten entstanden sein sollten (siehe dazu näher in Kapitel C Abschnitt. 3.2).

Wenn und soweit sich herausstellt, dass das gezeichnete Kommanditkapital nicht vollständig in die Verwirklichung von Entwicklungsprojekten, die durch die Gesellschafterversammlung gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages ausgewählt wurden, investiert werden kann, ist die Komplementärin bis zum Ende der Platzierungsphase, d.h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, berechtigt, diejenigen Anleger, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, entweder vollständig auszuschließen oder deren gezeichnete Einlagen so herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Die Komplementärin kann zu diesem Zweck alle dazu erforderlichen Erklärungen – auch im Namen aller anderen hiervon betroffenen Gesellschafter – abgeben und entgegennehmen. Die betroffenen Anleger werden schriftlich benachrichtigt und erhalten die von ihnen bereits geleisteten Einlagen und Agios vollständig bzw. im Maß der Herabsetzung erstattet. Im Übrigen erhält der von einem solchen Ausschluss oder einer solchen Herabsetzung betroffene Anleger von der Fondsgesellschaft die tatsächlichen für seine Einlage sowie das Agio erzielten Anlagezinsen. Die Fondsgesellschaft ist jedoch nicht zur Anlage verpflichtet. Sonstige Kosten, wie z.B. Notar- und Gerichtskosten, die mit dem Ausschluss oder der Herabsetzung unmittelbar zusammenhängen, erhalten die betroffenen Anleger von der Fondsgesellschaft erstattet.

Ein Anspruch des Anlegers auf Aufnahme in die Fondsgesellschaft besteht nicht.

C. Informationen über die Besonderheiten von Fernabsatzverträgen hinsichtlich Finanzdienstleistungen

1. Information zum Abschluss der Verträge im Fernabsatz

Eine Kapitalbeteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgt auf Basis des Prospekts sowie der darin enthaltenen Verträge (Gesellschaftsvertrag, Schiedsvertrag und Treuhandvertrag).

Für die Entgegennahme der Zeichnungserklärung für die Beteiligung sowie die Entgegennahme von Willenserklärungen zum Erwerb ist die Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH (Treuhand), c/o HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, Thomas-Wimmer-Ring 3, 80539 München, zuständig. Die Zeichnungsunterlagen sind der Treuhänderin unter der im vorherigen Satz angegebenen Adresse zukommen zu lassen. Die Annahme wird durch die Treuhänderin mitgeteilt. Mit der Zeichnung der Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Beteiligung an der Fondsgesellschaft ab.

Dieses Angebot ist für ihn bindend. Es ist entweder auf den Abschluss des Treuhandvertrages, mit dem Auftrag, für ihn eine Treugeber-Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft zu begründen, oder auf den Erwerb einer Beteiligung als Direkt-Kommanditist an der Fondsgesellschaft gerichtet.

Der Beitritt als Direkt-Kommanditist wird dabei im Verhältnis zur Fondsgesellschaft wirksam, sobald die Beitrittserklärung durch die Komplementärin angenommen wurde. Ein Anspruch auf Annahme der Beitrittserklärung besteht nicht. Die Annahme der jeweiligen Beitrittserklärung wird dem einzelnen Anleger durch die Treuhänderin mitgeteilt, ohne dass die Kenntnis des Anlegers von der Annahme der Beitrittserklärung Voraussetzung für die Wirksamkeit des Beitritts ist.

Der Beitritt als Treugeber-Kommanditist wird wirksam, wenn die Treuhänderin die Beitrittserklärung annimmt und die Komplementärin zugestimmt hat. Für die Annahme des Treuhandangebotes genügt die Unterschrift des Treuhänders auf der Beitrittserklärung; eines Zu-

gangs der Annahmeerklärung bedarf es für deren Wirksamkeit nicht. Die Annahme des Treuhandangebotes bedarf der vorherigen Zustimmung der ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH als Komplementärin der Fondsgesellschaft. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, das Treuhandangebot des Treugeber-Kommanditisten anzunehmen. Die Annahme wird dem Anleger durch die Treuhänderin mitgeteilt. Der Treuhänder ist zur Zahlung der Einlage in die Fondsgesellschaft erst verpflichtet, wenn die entsprechenden Teilbeträge der gezeichneten Pflichteinlage zuzüglich Abwicklungsgebühr dem oben genannten Treuhandkonto jeweils gutgeschrieben sind.

2. Finanzdienstleistungsrisiken

Die Fondsgesellschaft engagiert sich unternehmerisch. In der Regel besteht bei einem unternehmerischen Engagement immer die Gefahr einer wirtschaftlichen Negativentwicklung, die im Äußersten sogar zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen kann. In Kapitel C werden weitere Risiken aufgelistet und sich ergebende Folgen für den Anleger aufgezeigt.

3. Widerrufsrecht

Dem Anleger steht bei Vertragschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312d, 355 des BGB, und bei Vertragschluss im Rahmen eines Haustürgeschäfts das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312, 355 BGB zu (siehe hierzu die Widerrufsbelehrung in der Beitrittserklärung).

4. Mindestlaufzeit und vertragliche Regelungen zur Kündigung

Die Fondsgesellschaft ist gemäß § 18 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie wird aufgelöst, wenn sie ihre Beteiligung an der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) vollständig veräußert oder liquidiert hat. Werden ein oder mehrere Entwicklungsprojekte durchgeführt, wird die Fondsgesellschaft automatisch aufgelöst, wenn sie keine Vermögensgegenstände mehr hält, die der Durchführung der Entwicklungsprojekte dienen. Gleiches gilt, sollte die Komplementärin gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages auf die Durchführung des Fonds verzichtet.



Bauarbeiten an einer Wohnanlage in Peking

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft durch einen Gesellschafter ist mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zulässig, erstmals jedoch zum 31.12.2016. Zudem kann der Gesellschafter den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund fristlos kündigen.

Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus.

Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit sofortiger Wirkung aus der Fondsgesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf.

Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen, gerech-

net vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Fondsgesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtsanhängigkeit der Klage aus der Fondsgesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.

Ein Gesellschafter kann aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

Der aufgrund Kündigung oder Ausschluss ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (siehe dazu § 20 des Gesellschaftsvertrages, gegebenenfalls in Verbindung mit § 3 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages).

Die vorgenannten Regelungen gelten entsprechend für die Treugeber-Kommanditisten mit der Maßgabe, dass

in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber-Kommanditisten hält.

Die Treuhandverträge werden auf die Dauer der Fondsgesellschaft geschlossen. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich kündigen, jedoch erstmals zum 31.12.2016. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Treugeber-Kommanditist ist entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft – vorbehaltlich gesellschaftsvertraglicher Auflagen, insbesondere der Erteilung gehöriger Vollmacht an die Komplementärin – jederzeit berechtigt, sich selbst anstelle der Treuhänderin in das Handelsregister eintragen zu lassen und die Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis als Direkt-Kommanditist zu übernehmen. Macht der Treugeber-Kommanditist von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugeber-Kommanditisten fortan als unechte Verwaltungstreuhänderin wahr. Die Regelungen des Treuhandvertrages gelten fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

Für die Kündigung eines Treugeber-Kommanditisten ist die Treuhänderin empfangsbevollmächtigt.

Im Falle der Kündigung ist die Treuhänderin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten in eine unmittelbare Beteiligung als Direkt-Kommanditist zu verlangen, wenn nicht der Treugeber-Kommanditist einen anderen Treuhänder bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugeber-Kommanditisten entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.

Kommt ein Treugeber-Kommanditist seiner Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom Treuhandvertrag zurückzutreten. Werden bei der Umwandlung der Treugeber-Kommanditisten in einen Direkt-Kommanditisten oder infolge der Kündigung des Treuhandvertrages Kosten verursacht

(z.B. Notarkosten, Handelsregisterkosten), sind jene vom Treugeber-Kommanditisten zu übernehmen.

5. Gültigkeit der Verbraucherinformationen

Die in diesem Kapitel zur Verfügung gestellten Informationen zum Fernabsatz beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Verbraucherinformationen stehen ausschließlich in deutscher Sprache bereit und sind gültig, bis Änderungen publiziert werden. Veränderungen bezüglich der Preise sind nicht vorgesehen.

D. Schlichtungsverfahren

1. Außergerichtliche Beschwerdeverfahren

Gewöhnlich kommen außergerichtliche Beanstandungs- und Rechtsbehelfsverhandlungen nicht vor. In Ausnahmefällen kann dieses jedoch trotzdem vorkommen.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Fernabsatzverträgen betreffend Finanzdienstleistungen und die diesbezüglichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches kann sich der Anleger an folgende Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank wenden:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 2388-1907
Telefax: (069) 2388-1919
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
www.bundesbank.de

Einzelheiten, um Zugang zur Schlichtungsstelle zu erhalten, und zum Verfahren sind in der Schlichtungsstellenverfahrensordnung ausgewiesen und beschrieben. Ein diesbezügliches Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung selbst können bei der Schlichtungsstelle unter der oben angegebenen Adresse beantragt bzw. abgerufen werden.

Für die Einreichung einer Beschwerde gelten keine besonderen Formvorschriften. Die Beschwerde ist schriftlich mit einer kurzen Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Die Beschwerde

kann auch per E-Mail oder Fax eingereicht werden; erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen.

Eine Beschwerde ist unzulässig, wenn:

- die Streitigkeit durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist,
- der Beschwerdegegenstand bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit anhängig war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird,
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet,
- der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft oder
- die Angelegenheit bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 UKlaG oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist.

Dem Beschwerdeführer steht es frei, sich im Verfahren, das für jeden gebührenfrei ist, repräsentieren zu lassen. Der Verfahrensverlauf ist in der Schlichtungsstellenverfahrensordnung definiert. Auslagen wie z.B. Porto oder Telefonkosten werden nicht erstattet. Die Schlichtungsstelle kann jedoch eine Kostenübernahme vorschlagen, wenn dies zur angemessenen Beilegung des Streits geboten erscheint.

2. Schiedsverfahren

Über alle Streitigkeiten über das Zustandekommen und den Inhalt des Gesellschaftsvertrages sowie über Streitigkeiten zwischen einzelnen oder mehreren Gesellschaftern entscheidet unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ausschließlich ein Schiedsgericht nach Maßgabe des gesondert abgeschlossenen Schiedsvertrages.

Erlangen, 8. November 2010

Ende der Informationen zum Fernabsatz



ABDRUCK WESENTLICHER VERTRÄGE

N

Gesellschaftsvertrag

- ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG

§ 1 Firma und Sitz

- 1.1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG – nachstehend Gesellschaft genannt.
- 1.2. Der Sitz der Gesellschaft ist 91054 Erlangen, Amtsgericht Fürth/Bayern.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die indirekte Beteiligung an Immobilienentwicklungsprojekten in Städten des zweiten und dritten Ranges in China mit dem Ziel der Errichtung und Verwertung von Wohnungen, Parkplätzen und Gewerbeflächen über die noch zu gründende ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd. (HK), die „Hongkong-Zweckgesellschaft (A)“, die ihrerseits selbst an einer oder mehreren für einzelne Projekte nach Hongkong-Recht noch zu gründende(n) Hongkong-Zweckgesellschaft(en), die „Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B)“, beteiligt sein kann bzw. wird, sowie über eventuell für einzelne Projekte jeweils noch zu gründende chinesische Objektgesellschaft(en), an denen sich die Hongkong-Zweckgesellschaft (B) beteiligen kann.

§ 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen

- 3.1. Gründungsgesellschafter
Gründungsgesellschafter sind
 - die ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH mit Sitz in 91054 Erlangen als persönlich haftende Gesellschafterin (die „Komplementärin“) sowie
 - die Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH mit Sitz in 80539 München als Kommanditistin mit einer voll eingezahlten Kommanditeinlage von EUR 1.000 und einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme von EUR 100 (die „Treuhänderin“).
- 3.2. Bis zum 31.03.2011 ist die Komplementärin berechtigt und bevollmächtigt, bis zu einer Summe von Zeichnungsbeträgen – nachfolgend auch „Kommanditeinlage“ genannt – in Höhe von – ohne Berücksichtigung der Treuhändereinlage in Höhe von EUR 1.000 nach Absatz 1 – EUR 50.000.000 die Aufnahme weiterer Gesellschafter und/oder die Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und hierfür unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vereinbaren. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme der direkt der Gesellschaft beitretenden Anleger entspricht in diesem Fall 10 % der auf den einzelnen Kommanditisten entfallenden Kommanditeinlage ohne Agio. Die übernommene Kommanditeinlage muss mindestens EUR 20.000 betragen. Die übernommene Kommanditeinlage muss

durch 1.000 ohne Rest teilbar sein und versteht sich zzgl. 5 % Agio. Die Komplementärin ist ermächtigt, im Einzelfall die übernommene Kommanditeinlage auf bis zu EUR 10.000 zu reduzieren zuzüglich Agio. Die Komplementärin ist in ihrem freien Ermessen berechtigt, den Zeitraum für die Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder die Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin um bis zu neun Monate zu verlängern. Ein Anspruch auf Aufnahme in die Gesellschaft besteht nicht. Nach dem freien Ermessen der Komplementärin kann diese insbesondere vor dem Ende des Zeitraums für die Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder die Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin bei Erreichen des gewünschten Kommanditkapitals das öffentliche Angebot beenden und den Fonds schließen; dies gilt insbesondere, wenn ein Kommanditkapital in Höhe von EUR 30.000.000 – ohne Berücksichtigung der Treuhändereinlage in Höhe von EUR 1.000 nach Absatz 1 – gezeichnet wurde.

- 3.3. Die Komplementärin ist in ihrem freien Ermessen berechtigt, auf die Durchführung des Fonds zu verzichten. Ein Verzicht ist jedoch nicht zulässig, wenn bis zum 31.03.2011 oder – im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 31.12.2011 – entweder (a) Anleger der Gesellschaft an dieser Kommanditeinlage in Höhe von insgesamt mindestens EUR 8.001.000 wirksam gezeichnet haben (nachfolgend auch „Kommanditkapital“) und/oder (b) Anleger der Fondsgesellschaft und der ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A) Ltd. (HK) an diesen zusammen insgesamt mindestens EUR 8.001.000 Kommanditkapital gezeichnet bzw. Geschäftsanteile übernommen haben. Wenn und soweit sich herausstellt, dass das gezeichnete Kommanditkapital und das Hongkong-Kapital nicht vollständig in die Verwirklichung von durch die Gesellschafterversammlung gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrags ausgewählte Entwicklungsprojekte investiert werden kann, ist die Komplementärin bis zum Ende der Platzierungsphase, d. h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, berechtigt, diejenigen Gesellschafter, deren Beitrittserklärungen zuletzt angenommen wurden, entweder vollständig auszuschließen oder deren gezeichnete Einlagen so herabzusetzen, dass das Kommanditkapital auf die erforderliche Höhe reduziert wird. Eine Herabsetzung ist nur möglich, soweit die Kommanditeinlage eines Anlegers nach ihrer Herabsetzung mindestens EUR 10.000 beträgt und ohne Rest durch 1.000 teilbar ist. Die Komplementärin kann zu diesem Zweck alle dazu erforderlichen Erklärungen – auch im Namen aller anderen hiervon betroffenen Gesellschafter – abgeben und entgegennehmen. Die betroffenen Gesellschafter werden schriftlich benachrichtigt und erhalten die von ihnen bereits geleisteten Einlagen und Agios vollständig bzw. im Maß der Herabsetzung erstattet. Im Übrigen erhält der von einem solchen Ausschluss oder einer solchen Herabsetzung betroffene Gesellschafter von der Gesellschaft die tatsächlichen für seine Einlage sowie das Agio erzielten Anlagezinsen. Die Gesellschaft ist jedoch nicht zur Anlage verpflichtet. Sonstige Kosten, wie z. B. Notar- und Gerichtskosten, die mit dem Ausschluss oder der Herabsetzung

unmittelbar zusammenhängen, erhalten die betroffenen Gesellschafter von der Gesellschaft erstattet.

- 3.4. Die Aufnahme eines Kommanditisten erfolgt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung und deren Annahme durch die Komplementärin. Die Annahmeerklärung ist auch ohne Zugang beim Kommanditisten wirksam; der Kommanditist soll über die Annahme seines Antrags benachrichtigt werden. Die Kapitalaufstockung der Gesellschaft durch Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin erfolgt über die Treuhänderin. Dies geschieht in der Weise, dass die Treuhänderin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der neuen Gesellschafter, Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält. Entsprechend dem Verhältnis der Gesellschafter zueinander und zur Gesellschaft werden die Treugeber mit ihrem jeweiligen Anteil an der von der Treuhänderin gehaltenen Kommanditbeteiligung unmittelbar berechtigt und verpflichtet. Die Annahme der auf Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber gerichteten Erklärung bedarf der Zustimmung der Komplementärin gegenüber der Treuhänderin. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung der übernommenen Einlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber seine Einzahlungsverpflichtung erfüllt. Treugeber, die sich über die Treuhänderin beteiligt haben, können jederzeit die Umwandlung ihrer Beteiligung in eine unmittelbare Gesellschaftsbeteiligung (Kommanditeinlage) verlangen. Alle mit der Umwandlung ihrer Beteiligung in eine unmittelbare Gesellschaftsbeteiligung verbundenen Kosten trägt der Treugeber-Kommanditist.
- 3.5. Bis zur Eintragung eines auf Antrag des Gesellschafters der Gesellschaft unmittelbar beitretenden Kommanditisten im Handelsregister wird mit Annahme der Beitrittserklärung vorerst eine mittelbare Treugeberkommanditistenstellung begründet. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten analog, soweit nicht zwingende Gründe entgegenstehen. Ohne dass es einer gesonderten Erklärung seitens des Treuhänders oder der Komplementärin bedarf, wird die mittelbare Treugeberkommanditbeteiligung nach schriftlicher Beantragung durch den Treugeberkommanditisten mit Eintragung des Gesellschafters im Handelsregister zur unmittelbaren Kommanditbeteiligung.
- 3.6. Alle unmittelbar im Handelsregister einzutragenden Kommanditisten sind verpflichtet, mit ihrem Beitritt die Komplementärin in notariell beglaubigter Form zu bevollmächtigen, alle Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Alle mit der Handelsregistereintragung verbundenen Kosten trägt der Gesellschafter.
- 3.7. Die Direkt-Kommanditisten haben ohne Anforderung der Komplementärin 20 % der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. 5 % Agio innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung, den Rest ihrer Einlage – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von 10 Tagen nach Anforderung der Komplementärin, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin, auf das in der Beitrittserklärung angegebene

Treuhandkonto zu leisten. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto einbezahlten Einlagen der Direkt-Kommanditisten von ihrem eigenen Vermögen getrennt zu halten und zu verwalten und sie an das Konto der Gesellschaft zur Verwendung gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags umgehend nach Eingang zu überweisen. Die Treuhänderin hat die Zahlungen der Kommanditeinlage der Treugeber-Kommanditisten zugunsten eines Kontos der Gesellschaft zu leisten. Die Einlageverpflichtung der Treuhänderin wird jedoch erst dann und insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugebern erhält, für die die Einzahlungsregelungen dieses Abschnittes entsprechend gelten. Sowohl die Anforderung der Resteinlage bei den Kommanditisten als auch die Anforderung der Resteinlage bei den Treugebern erfolgt durch die Komplementärin.

- 3.8. Die Komplementärin wird ermächtigt, einen direkt der Gesellschaft beigetretenen Anleger, der den Zeichnungsbetrag trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig leistet, durch einseitige Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss wird mit Zugang der Ausschließungserklärung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Adresse des jeweiligen Gesellschafters wirksam. Die Komplementärin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt, den Anteil des ausscheidenden Gesellschafters an einen von ihr zu benennenden Dritten zu übertragen. Ein Abfindungsanspruch des ausscheidenden Gesellschafters besteht in Höhe seiner geleisteten Kommanditeinlage ohne Agio. Die Komplementärin ist ermächtigt, von dem ausscheidenden Gesellschafter die Zahlung der durch die Ausschließung entstandenen Kosten sowie einen pauschalisierten Schadensersatz in Höhe von 25 % der gezeichneten Kommanditeinlage zu verlangen. Dem Gesellschafter bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Gesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Für den Fall des Ausschlusses erhält die Komplementärin von allen übrigen Gesellschaftern unwiderrufliche Vollmacht für die Vollziehung im Handelsregister. Unbeschadet der Möglichkeit des Ausschlusses ist die Komplementärin ermächtigt, einen der Gesellschaft gegenüber säumigen Gesellschafter auf die verspätete Einzahlung zur Zahlung von Zinsen ab Fälligkeit in Höhe von 12 % p. a. zu verpflichten.

Kommt ein Treugeber gegenüber der Treuhänderin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ermächtigt die Treuhänderin die Komplementärin, den Treugeber analog einem direkt der Gesellschaft beigetretenen Anleger und mit denselben Folgen einschließlich Schadensersatzansprüchen auszuschließen und Zinsen zu verlangen. Insoweit erhält die Komplementärin von allen übrigen Gesellschaftern unwiderrufliche Vollmacht. Die Treuhänderin ist zu Schadensersatz- und Zinszahlungen jedoch nur insoweit verpflichtet, als sie ihrerseits entsprechende Zahlungen von ihren säumigen Treugebern erhält. Sie scheidet mit dem Teil

ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den säumigen Treugeber hält.

Eine Reduzierung der durch die Beitrittserklärung vertraglich zugesagten Kommanditeinlage ist nur mit Zustimmung der Komplementärin und ggf. gegen Leistung eines Schadensersatzes in Höhe von 25 % des Reduzierungsbetrages möglich. Dem Gesellschafter bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Gesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Die Komplementärin soll einer Reduzierung nur zustimmen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das vertraglich zugesagte Kommanditkapital nicht eintreibbar sein wird. Diese Regelung gilt entsprechend für Anleger, die über die Treuhänderin der Gesellschaft beitreten.

- 3.9. Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Kommanditeinlage hinaus übernehmen die Kommanditisten mit Ausnahme der in § 3 Absätze 4, 6 und 8, § 10 Absatz 1, § 13 Absatz 8, § 16 Absätze 4 bis 6, § 17 Absatz 5, § 19 Absatz 6 und § 20 Absätze 2 und 3 dieses Vertrages sowie § 8 Absatz 1 und § 9 Absatz 3 des Treuhandvertrages normierten Sonderkosten keine weitere Nachschuss- oder sonstige Zahlungsverpflichtung; dies gilt auch für den Fall der Liquidation. Nachschusspflichten könnten allerdings durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages, die die Zustimmung aller Gesellschafter voraussetzt, in rechtlich zulässigem Umfang und der Höhe nach begrenzt begründet werden.
- 3.10. Die über die Treuhänderin der Gesellschaft beitretenden Anleger werden auch als „Treugeber-Kommanditisten“, die direkt der Gesellschaft beitretenden Anleger als „Direkt-Kommanditisten“ bezeichnet. Gründungsgesellschafter, Treugeber-Kommanditisten und Direkt-Kommanditisten heißen in diesem Vertrag auch „Gesellschafter“.

§ 4 Kapitalkonten

- 4.1. Für jeden Gesellschafter werden ein Kapitalkonto I, ein Verrechnungskonto und als Unterkonto des Kapitalkontos I gegebenenfalls ein Verlustvortragkonto geführt.

Das Kapitalkonto I wird in der ursprünglich einbezahlten Höhe als Festkonto für die Kommanditeinlage der Gesellschafter geführt. Das Kapitalkonto I ist unveränderlich.

Auf dem Verrechnungskonto werden sämtliche nicht das Kapitalkonto I betreffende finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht.

Die Verluste werden auf einem besonderen Verlustvortragkonto gebucht und sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

- 4.2. Für die Treugeber-Kommanditisten gilt § 4 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass für jede Kommanditbeteiligung, die die Treuhänderin für einen Treugeber-Kommanditisten in ihrer einheitlichen Treuhandbeteiligung hält, eigene Konten geführt werden

und diese Konten den rechnerischen Anteil des Treugebers an der Gesellschaft wiedergeben.

§ 5 Geschäftsführung, Vertretung

- 5.1. Die Gesellschaft wird durch die Komplementärin vertreten. Sie ist zur alleinigen Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet und bildet die Geschäftsleitung.

Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen.

- 5.2. Haftungsmaßstab für die Tätigkeit der Komplementärin ist die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes.

- 5.3. Die Komplementärin hat alle Regeln und Beschränkungen des Gesellschaftsvertrages zu beachten. Sie ist für alle Rechtsgeschäfte mit der Hongkong-Zweckgesellschaft (A), der oder den Hongkong-Zweckgesellschaften (B) und den Objektgesellschaften von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- 5.4. Die Komplementärin ist ermächtigt, freie Liquidität mittelbar oder unmittelbar nach freiem Ermessen auf Girokonten, Cash-Konten oder auf Festgeldkonten anzulegen. Liquiditätsanlagen der Hongkong-Zweckgesellschaft (A), der Hongkong-Zweckgesellschaften (B) und der Objektgesellschaften bleiben hiervon unberührt.

Die Komplementärin ist grundsätzlich nicht zur Aufnahme von Fremdkapital bei der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin kann kurzfristige Verbindlichkeiten eingehen, wenn dies zum Ausgleich einer kurzfristig fehlenden Liquidität, beispielsweise aufgrund rückständiger Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter, nötig erscheint. Von den Vorgaben dieses Absatzes kann mit Zustimmung eines eventuell berufenen Beirats oder mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung abgewichen werden.

§ 6 Immobilienentwicklungsprojekte

- 6.1. Die Komplementärin ist nach ihrem freien Ermessen berechtigt, der Gesellschafterversammlung ein oder mehrere Immobilienentwicklungsprojekte vorzuschlagen. Die Immobilienentwicklungsprojekte können abschnittsweise entwickelt werden, so dass sie aus mehreren Projektphasen zum Beispiel einer Erwerbsphase, einer Bauphase und/oder einer Verkaufsphase bestehen können. Auch wäre ein abschnittsweiser Erwerb eines angrenzenden zur Entwicklung bestimmten Projekts möglich. Die Entscheidung über die Durchführung eines Immobilienentwicklungsprojekts trifft die Gesellschafterversammlung.



6.2. Die Komplementärin wird jedoch nur ein oder mehrere Immobilienentwicklungsprojekte vorschlagen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- a) Das Projekt befindet sich in einer von der Komplementärin nach der ESI Definition bestimmten Stadt des zweiten oder dritten Ranges in China. Die ESI Definition der Städte des zweiten und dritten Ranges sowie eine Liste der darunter fallenden Städte in China kann auch bei der Komplementärin schriftlich angefordert werden;
- b) das Projekt besteht zu einem überwiegenden Teil in der Entwicklung von Wohnimmobilien;
- c) das Projekt muss sich in der Vermarktung für die lokale Mittelschicht eignen;
- d) der Ertrag aus dem Projekt wird auf Ebene der Gesellschaft mit ca. 14 % p. a. prognostiziert;
- e) die voraussichtliche Projektlaufzeit hinsichtlich eines Objekts liegt zwischen 2,5 und 3,5 Jahren; und
- f) das Projekt wird von der lokalen Regierung begrüßt.

§ 7 Gesellschafterversammlung

7.1. Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die Komplementärin.

Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung schriftlich an jeden Gesellschafter an seine zuletzt der Gesellschaft bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens zwei Wochen; § 7.3 bleibt unberührt. Der Tag der Absendung des Briefes und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet.

7.2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich nach Aufstellung des Abschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr, spätestens aber bis zum Ablauf des zehnten Monats des darauf folgenden laufenden Wirtschaftsjahres statt. Die Komplementärin hat über das abgelaufene Geschäftsjahr zu berichten. Die Komplementärin ist berechtigt, von der Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung abzusehen, und sie kann bestimmen, dass die im Rahmen einer ordentlichen Gesellschafterversammlung zu fassenden Beschlüsse im schriftlichen Verfahren gemäß § 9 gefasst werden.

7.3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist. Die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung erfolgt auf Verlangen von mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschafter im Sinne von § 9 Absatz (9) oder wenn die Komplementärin es verlangt. Das Abhalten einer Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung über ein Immobilienentwicklungsprojekt erfolgt stets im Interesse der Gesellschaft. Sie können auch fernschriftlich oder per E-Mail einberufen werden. Diese Regelung gilt entsprechend für das Verlangen, Beschlüsse auf die Tagesordnung einer ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlung zu setzen.

Die Einberufungsfrist für eine außerordentliche Gesellschafterversammlung beträgt mindestens eine Woche, wobei der Tag der Absendung der Ladung und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet werden. In besonders eilbedürftigen Fällen kann die Frist weiter angemessen verkürzt werden, muss jedoch mindestens fünf Tage betragen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Einberufung der ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend.

7.4. Die Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen wurden. Hierauf ist in der Ladung hinzuweisen. Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist unabhängig von der Zahl der abgegebenen Stimmen gegeben, wenn alle Gesellschafter an der Beschlussfassung beteiligt sind. Die Treugeber-Kommanditisten sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; sie haben alle Teilnahme-, Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Stimmrechte wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist.

7.5. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen, pro Gesellschaftsversammlung mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, einen Verwandten der Steuerklassen I und II i.S.d. § 15 Absatz 1 ErbStG, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, gegebenenfalls den Beirat, vertreten durch den Beiratsvorsitzenden, gegebenenfalls ein Beiratsmitglied oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es des Nachweises ihrer Identität und ihrer Vertretungsberechtigung. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit.

7.6. Die Gesellschafterversammlung wird durch die Komplementärin geleitet.

7.7. Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist durch die Komplementärin eine Ergebnisniederschrift zu fertigen, die von der Komplementärin zu unterzeichnen und allen Gesellschaftern zuzuleiten ist. Die Ergebnisniederschrift gilt als genehmigt, wenn der Komplementärin nicht binnen zwei Wochen nach Aufgabe der Niederschrift zur Post eine Protokollanfechtungsklage zugeht.

§ 8 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

8.1. Die Gesellschafterversammlung beschließt über:

- a) Die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entnahmen

- sowie die Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr;
- b) gegebenenfalls die Wahl der von der Gesellschafterversammlung zu wählenden Beiratsmitglieder und Entlastung des Beirats;
 - c) die Führung von Aktivprozessen und prozessbeendenden Handlungen und Erklärungen ab einem Streitwert von EUR 500.000;
 - d) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;
 - e) die Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG;
 - f) die Durchführung eines Immobilienentwicklungsprojekts nach § 6;
 - g) Entlastung des Treuhänders;
 - h) Aufnahme von mittel- und/oder langfristigen Darlehen; und
 - i) alle sonstigen von der Komplementärin oder dem Beirat zur Beschlussfassung vorgelegten oder von Gesetzes wegen der Gesellschafterversammlung zugewiesenen Angelegenheiten.

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse

- 9.1. Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen gefasst.
- 9.2. Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn die Komplementärin eine Beschlussfassung in schriftlicher Form verlangt. Die Aufforderung hierzu ist unter Mitteilung sämtlicher Beschlussgegenstände mit einem Beschlussvorschlag und dazugehörigen aussagefähigen Erläuterungen, der Beschreibung des Abstimmungsverfahrens sowie der Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstages an die Gesellschafter zu richten. Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens zwei Wochen, bei außerordentlichen Gesellschafterbeschlüssen mindestens eine Woche betragen. In besonders eilbedürftigen Fällen kann die Frist weiter angemessen verkürzt werden, muss jedoch mindestens fünf Tage betragen. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die bis zum letzten Abstimmungstag bei der Gesellschaft eingegangen sind. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben als Enthaltung. Gleiches gilt für Treugeber-Kommanditisten mit der Maßgabe, dass diese ihre Stimmabgabe der Treuhänderin zuzuleiten haben.
- 9.3. Die Komplementärin ist berechtigt, im Einzelfall und nach eigenem Ermessen im Umlaufverfahren die Frist zur Abgabe der Stimmen einmalig und angemessen, längstens bis zu sechs Wochen nach Ablauf der ersten Frist zur Stimmabgabe zu verlängern, um den fristgerechten Eingang weiterer Stimmabgaben zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass mit der ersten Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Fristverlängerung mit oder nach Ablauf der ersten Frist zur ersten Stimmabgabe den Gesellschaftern mitgeteilt wird.

9.4. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten, gegebenenfalls nach Absatz 3 verlängerten Abstimmungstages gefasst.

9.5. Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die Komplementärin eine Niederschrift zu fertigen und diese den Gesellschaftern zuzuleiten. Die Niederschrift gilt als genehmigt, wenn der Komplementärin nicht binnen zwei Wochen nach Aufgabe der Niederschrift zur Post eine Protokollanfechtungsklage zugeht.

9.6. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

9.7. Folgende Beschlüsse bedürfen der qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen, sowie der Zustimmung der Komplementärin:

- a) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- b) Ausschluss eines Kommanditisten aus wichtigem Grund außerhalb des Anwendungsbereichs des § 3 Absatz 8;
- c) Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG;
- d) Übernahme von Bürgschaften, Abschluss von Garantieverträgen, Schuldbeitritten, Abgabe von Patronatserklärungen und die Übernahme jeglicher sonstiger Sicherheiten einschließlich solcher zugunsten von Gesellschaftern;
- e) Auflösung der Gesellschaft vor dem 31.12.2016.

Sofern in den Kernbereich der Mitgliedschaft eines Gesellschafters eingegriffen wird, bedarf dies der Zustimmung des jeweils betroffenen Gesellschafters, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt wurde.

9.8. Beschlüsse, die eine Nachschusspflicht begründen oder den Gegenstand der Gesellschaft ändern, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter.

9.9. Je EUR 1.000 Beteiligung am Kommanditkapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittsklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der Komplementärin steht für Beschlüsse, die nicht ohnehin ihre ausdrücklichen Zustimmung bedürfen, eine Stimme zu.

9.10. Die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von zwei Wochen nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 10 Auskunfts- und Einsichtsrechte, Verschwiegenheitspflicht

10.1. Jeder Gesellschafter kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Komplementärin, der Treuhänderin und gegebenenfalls dem Beirat verlangen. Die Komplementärin ist der

Treuhänderin und gegebenenfalls dem Beirat auskunftspflichtig. Kommen die Treuhänderin, gegebenenfalls der Beirat oder die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter selbst oder auf seine Kosten ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben unberührt.

- 10.2. Die Komplementärin darf gegenüber einem Gesellschafter die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter, im Falle der Treuhänderin ein Treugeber-Kommanditist, diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.
- 10.3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und diese nicht für sich selbst oder verbundene Personen/Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Andernfalls ist der betreffende Gesellschafter verpflichtet, den der Gesellschaft entstandenen Schaden zu ersetzen.
- 10.4. Treugeber-Kommanditisten stehen unmittelbar an der Gesellschaft beteiligten Kommanditisten auch hinsichtlich der Regelungen dieses Abschnitts gleich.

§ 11 Jahresabschluss

- 11.1. Die Komplementärin ist gehalten, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft sowie den Anhang innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres aufzustellen und zu unterzeichnen. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Der Jahresabschluss ist ungeachtet der gesetzlichen Bestimmungen nach den Grundsätzen aufzustellen, die eine mittelgroße Kapitalgesellschaft bei der Aufstellung zu beachten hat, soweit nicht die Gesellschaft verpflichtet ist, weitergehende Anforderungen zu erfüllen.
- 11.2. Die Komplementärin hat die Aufstellung des Abschlusses durch einen Wirtschaftsprüfer zu veranlassen mit der Maßgabe, dass im Rahmen der Aufstellung Prüfungshandlungen vorgenommen und Bericht erstattet wird. Die Gesellschafterversammlung kann beschließen, stattdessen den Jahresabschluss einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur vollumfänglichen Prüfung vorzulegen. Die Prüfung soll nach Art, Umfang und Berichterstattung der handelsrechtlichen Pflichtprüfung für mittelgroße Kapitalgesellschaften entsprechen, unabhängig von der Frage, ob die Gesellschaft die

entsprechenden Merkmale erfüllt. Weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben unberührt.

Der Jahresabschluss in Kurzform, gegebenenfalls nebst Prüfungsvermerk oder Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers oder der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ist allen Gesellschaftern zuzuleiten.

§ 12 Tätigkeitsvergütungen, Kosten und Liquiditätsreserve

- 12.1. Die von der Gesellschaft zu zahlende Vergütung der Treuhänderin richtet sich nach dem von der Gesellschaft mit der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber-Kommanditisten abzuschließenden Treuhandvertrag.
- 12.2. Für die Administration der Gesellschaft und die Anlegerverwaltung erhält die ZBI Fondsverwaltungs GmbH während der Platzierungsphase, d. h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, einmalig 0,95 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die ZBI Fondsverwaltungs GmbH kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen. Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die Tätigkeitsvergütung der ZBI Fondsverwaltungs GmbH jährlich 0,07 % (pro rata temporis) einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.
- 12.3. Für die Rechts- und Steuerberatung und die Erstellung eines Ratings wendet die Gesellschaft einen Betrag von bis zu 0,6 % des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals auf.
- 12.4. Für die Erstellung eines Prospektgutachtens nach dem IDW Standard S4 erhält eine von der Gesellschaft beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.
- 12.5. Für die Konzeption des Emissionsprospekts erhält die von der Komplementärin beauftragte ESI Euro Sino Invest GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,9 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Diese Vergütung ist mit Beendigung der Platzierungsphase zur Zahlung fällig.

Die Druckkosten und Nebenkosten (z. B. Litho, Bilder) für Emissionsprospekte und sonstiges Vertriebsmaterial sowie Unterlagen für Gesellschafterversammlungen trägt die Gesellschaft nach Freigabe durch die Komplementärin allerdings gesondert.
- 12.6. Aufgrund der mit diversen Personen und/oder Gesellschaften abzuschließenden Eigenkapitalvermittlungsverträge werden

- diese Personen oder Gesellschaften mit der Vermittlung bzw. dem Nachweis von Kommanditbeteiligungen an der Gesellschaft beauftragt und erhalten hierfür eine einmalige Vergütung in Höhe von 5 % des wirksam gezeichneten und von ihnen vermittelten Kommanditkapitals zuzüglich 5,0 % Agio aus dem wirksam gezeichneten und von ihnen vermittelten Kommanditkapital einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung ist mit Einzahlung der ersten Rate der gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich 5 % Agio in der hier gegenständlichen Gesellschaft durch einen Gesellschafter anteilig zur Zahlung fällig.
- 12.7. Für Marketing und Prospekterstellung erhält die von der Komplementärin beauftragte ESI Euro Sino Invest GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,8 % des wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist mit Beendigung der Platzierungsphase zur Zahlung fällig.
- 12.8. Für die Vermittlung der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erhält die von der Komplementärin beauftragte Euro Sino Invest AG, Schweiz, eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,4 % des wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Diese Vergütung ist mit dem Erwerb der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) durch die Gesellschaft zur Zahlung fällig, und zwar in Höhe von 1,4 % des bis zu diesem Zeitpunkt wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer. Die restliche Vergütung in Höhe von 1,4 % des nach Erwerb der Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) noch wirksam gezeichneten Kommanditkapitals wird mit dem Ende der Platzierungsphase zur Zahlung fällig.
- 12.9. Nach Beendigung der Platzierungsphase erhält die ESI Euro Sino Invest GmbH für die Anlegerbetreuung eine Vergütung in Höhe von jährlich (pro rata temporis) 0,33 % p. a. des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals einschließlich eventueller gesetzlicher Umsatzsteuer.
- 12.10. Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere Kosten und Ausgaben wie beispielsweise die Gebühren nach dem einschlägigen Gebührenverzeichnis für die Genehmigung nach der Vermögensanlagen-Verkaufprospektverordnung, Druckkosten von jährlichen Geschäftsberichten, Kontoführungsgebühren, Portokosten, etc. sowie Kosten für die Gründung der Hong Kong-Zweckgesellschaft(en) (A) und (B) und deren laufende Kosten sowie für Steuerberatung, Jahresabschluss, Steuererklärungen, Rechtsbehelfe etc. zu tragen.
- 12.11. Die Gesellschaft wird eine Liquiditätsreserve vorhalten und diese verzinslich anlegen. Sie soll für eventuelle Änderungen in den Kostenpositionen vorgehalten werden sowie die laufenden Kosten tragen, die im Zeitraum anfallen, in dem noch keine Einnahmen aus der indirekten Beteiligung an Immobilienentwicklungsprojekten in China erfolgt sind.
- Sich ergebende Änderungen der angenommenen sonstigen Kosten werden der Liquiditätsreserve zugeführt oder entnommen. In den Monaten, in denen die Gesellschaft keine Einnahmen erzielt, sollen die laufenden Ausgaben mit der Liquiditätsreserve abgedeckt werden.
- 13.1. Die Komplementärin erhält die in § 14 definierten ergebnisunabhängigen Vergütungen vorab zugewiesen.
- 13.2. An einem laufenden Verlust ist die Komplementärin nicht beteiligt. Verluste, die in der Liquidation entstehen, bekommt sie in dem Maße zugewiesen, in dem die folgende Jahresergebnisverteilung sie an einem Jahresgewinn beteiligen würde.
- 13.3. Ein nach Verbuchung der ergebnisunabhängigen Vergütung verbleibender Verlust wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Gesellschafter verteilt.
- Ein negatives Ergebnis des ersten Rumpfgeschäftsjahres wird allen Gesellschaftern unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrittes im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zugerechnet. Vom negativen Ergebnis der drei darauf folgenden vollen Geschäftsjahre wird den im Rumpfgeschäftsjahr beigetretenen Gesellschaftern und den später beigetretenen Gesellschaftern unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitrittes so viel an Gewinn oder Verlust zugewiesen, dass sich für alle Gesellschafter zum Ende des Geschäftsjahres 2013 eine identische Relation zwischen Kommanditeinlage und Gewinn- bzw. Verlustzuweisung ergibt. Soweit eine Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust an später beitretende Gesellschafter ganz oder teilweise nicht möglich ist, weil das vorab zuweisungsfähige Volumen an Gewinn/Verlust zur Erreichung eines Gleichstandes der Gesellschafter nicht ausreicht, erfolgt die Vorabzuweisung von Gewinn/Verlust in den jeweils nachfolgenden Wirtschaftsjahren so lange, bis der beabsichtigte Gleichstand an Ergebniszugewiesung des Rumpfgeschäftsjahres und der ersten beiden folgenden Wirtschaftsjahre erreicht ist.
- 13.4. Ein nach Verbuchung der ergebnisunabhängigen Vergütung verbleibender Gewinn wird im Verhältnis der Kapitalkonten I so lange ausschließlich auf die Gesellschafter verteilt, bis ihnen Gewinne in Höhe der anfänglich gemäß Absatz 3 unter ihnen verteilten Verluste zugewiesen wurden.
- 13.5. Haben die Gesellschafter Gewinne in Höhe der anfänglich unter ihnen verteilten Verluste zugewiesen bekommen, wird ein nach Verbuchung der ergebnisunabhängigen Vergütung verbleibender Restgewinn wie folgt verteilt:
- Ein nach Verbuchung der ergebnisunabhängigen Vergütung verbleibender Restgewinn wird zunächst im Verhältnis der Kapitalkonten I so lange auf die Gesellschafter verteilt, bis jeder Ge-

§ 13 Verteilung des Jahresergebnisses

sellschafter Gewinne in Höhe von 100 % des tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals zzgl. 5 % Agio erhalten hat. Danach verbleibende Gewinne werden so lange im Verhältnis der Kapitalkonten I unter den Gesellschaftern verteilt, bis jeder Gesellschafter Gewinne in Höhe einer mit dem Ende der Platzierungsphase oder mit dem Ablauf des Tages der Beendigung des öffentlichen Angebots zur Aufnahme neuer Gesellschafter und/oder Aufstockung der Beteiligung der Treuhänderin und damit Schließung des Fonds beginnenden nachläufigen Verzinsung von 8,5 % p. a. (pro rata temporis) zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesene, tatsächlich einbezahlte und nicht zurückbezahlte Kommanditkapital zzgl. 5 % Agio ohne Berücksichtigung eines Zinseszinses und ohne Kapitalisierung der Zinsen für Vorjahre erhalten hat; die vorgenannte Verzinsung von 8,5 % p. a. endet, sobald die Auflösung der Gesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurde oder der Gesellschafter Gewinnzuweisung oder Ausschüttungen in Höhe seines einbezahlten Kommanditkapitals zzgl. Agios erhalten hat, je nachdem, welches Ereignis früher eintritt. Entnahmen gemäß § 15 zählen nicht als Kapitalrückzahlungen im Sinne der vorherigen Sätze.

Haben die Gesellschafter die Gewinnzuteilung gemäß Unterabsatz 2 erhalten, wird der weitere nach Verbuchung der ergebnisunabhängigen Vergütung verbleibende Restgewinn zu 2/3 im Verhältnis der Kapitalkonten I auf die Gesellschafter verteilt und zu 1/3 der Komplementärin zugewiesen.

- 13.6. Die in den Absätzen 4 und 5 definierten Ergebniszuweisungsgrenzwerte beziehen sich nicht auf das konkret zu verteilende Jahresergebnis, sondern auf die während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft dem jeweiligen Gewinnberechtigten zugewiesenen Betriebsergebnisse. Sollte mit Beendigung der Gesellschaft der den Gesellschaftern bis zu diesem Zeitpunkt gemäß Absatz 5 Unterabsätze 2 und 3 zugewiesene Gewinn in Summe nicht wenigstens den Betrag der Einlage nebst Agio sowie der in Absatz 5 Unterabsatz 2 niedergelegten Verzinsung erreichen, so kann den Gesellschaftern im letzten Geschäftsjahr der Gesellschaft so viel Gewinn zugewiesen werden, dass die Gewinnzuweisungen an die Gesellschafter gemäß Absatz 5 Unterabsätze 2 und 3 über die gesamte Fondslaufzeit danach zumindest die Höhe der Einlage nebst Agio sowie der in Absatz 5 Unterabsatz 2 niedergelegten Verzinsung erreichen oder alternativ eine Erlöszuweisung nach den Liquidationsvorschriften (§ 22.6) in entsprechender Höhe erfolgen.
- 13.7. In jedem Fall werden Gewinne nur in Höhe der tatsächlich entstandenen und ausschüttungsfähigen Gewinne zugewiesen.
- 13.8. Sonderbetriebsausgaben (wie Reisekosten, Bewirtung oder Darlehenszinsen für eine evtl. teilweise Refinanzierung der Kommanditeinlage) oder Sonderbetriebseinnahmen muss jeder Gesellschafter spätestens am 31.3. des auf ein Geschäftsjahr

folgenden Jahres der Treuhänderin schriftlich bekannt geben, welche diese bis zum 28.2. bei den Gesellschaftern schriftlich abfragt. Die Komplementärin bedient sich zur Erfüllung der steuerlichen Verpflichtungen der Gesellschaft eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers. Der entsprechende Dienstleistungsvertrag sieht vor, dass später gemeldete Sonderbetriebsausgaben/Sondereinnahmen nur gegen Zusatzhonorar bearbeitet werden. Die Mehrkosten treffen den Gesellschafter. Die Zulassung nachträglich gemeldeter Sonderbetriebsausgaben/Sondereinnahmen kann die Komplementärin von der vorschussweisen Zahlung dieser Kosten abhängig machen.

§ 14 Ergebnisunabhängige Vergütung

- 14.1. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung und die Übernahme der persönlichen Haftung eine ergebnisunabhängige Vergütung gemäß der Absätze 2 und 3, die bei der Verteilung des Jahresergebnisses nach § 13 unabhängig davon, ob die Gesellschaft im konkreten Wirtschaftsjahr einen Gewinn oder Verlust erwirtschaftet hat, vorrangig zu berücksichtigen sind.
- 14.2. Die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin beträgt für die Übernahme der Haftung während der Platzierungsphase, d. h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, einmalig 0,5 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die Komplementärin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen. Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin für die Übernahme der Haftung jährlich (pro rata temporis) 0,02 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.
- 14.3. Die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin beträgt für die Übernahme der Geschäftsführung während der Platzierungsphase, d. h. bis zur letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, einmalig 0,95 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals. Die Komplementärin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen. Nach Beendigung der Platzierungsphase beträgt die ergebnisunabhängige Vergütung der Komplementärin für die Übernahme der Geschäftsführung jährlich (pro rata temporis) 0,12 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals.

§ 15 Entnahmen

- 15.1. Über die Entnahmen entscheidet die Komplementärin nach freiem Ermessen.

- 15.2. Die aus der Beteiligung der Gesellschaft an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A) erzielte Liquidität kann jederzeit nach Bildung einer angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung an die Gesellschafter ausgeschüttet werden, soweit sie nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird. Die Komplementärin entscheidet hierüber und kann insbesondere von der Ausschüttung freier Liquidität absehen, wenn der zur Entnahme zur Verfügung stehende Betrag nicht mindestens 5 % des Kommanditkapitals beträgt oder die Liquidation der Gesellschaft bevorsteht.
- 15.3. Soweit Liquiditätsüberschüsse entnommen werden, welche den kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnissen entsprechen, werden diese in dem Verhältnis ausgekehrt, wie es der Gewinnverteilung gemäß § 13 entspricht. Die Entnahme erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Entnahme auf Ebene des Gesellschafters und berücksichtigt auch die ergebnisunabhängige Vergütung des § 14, individuell berechnet für jeden Gesellschafter. Entnahmen leitet die Treuhänderin vor Ende der Gesellschaft nicht an Treugeber-Kommanditisten weiter, soweit mit der Entnahme die eingetragene Haftsumme unterschritten würde, es sei denn, die Treugeber-Kommanditisten wandeln ihre Treugeberstellung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft um. Die Weiterleitung erfolgt in diesem Fall, sobald die Eintragung des bisherigen Treugeber-Kommanditisten ins Handelsregister erfolgt ist. Ob die eingetragene Haftsumme unterschritten würde, ist auf der Ebene des einzelnen Treugeber-Kommanditisten zu ermitteln, indem seine gedachte anteilige Haftsumme der anteiligen Einlage, dem anteiligen zugerechneten Jahresergebnis und den anteilig bezogenen Entnahmen gegenübergestellt wird und sofern zum 31.12. des dem aktuellen Geschäftsjahr vorangehenden Geschäftsjahres der saldierte Kapitalkontostand I und gegebenenfalls das Verlustvortrags- bzw. Verrechnungskonto gemäß § 4 weniger als die gedachte anteilige Haftsumme ergibt.
- 15.4. Die Komplementärin hat das Recht, sich selbst vierteljährliche Abschlüsse auf die ergebnisunabhängigen Vergütungen auszu zahlen, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft dies zulässt.
- 15.5. Verursacht ein Gesellschafter durch Entnahmen in seinem Sonderbetriebsvermögen wegen § 4 Absatz 4a EStG für die Gesellschaft nicht abzugsfähige Betriebsausgaben, so gehen die daraus folgenden steuerlichen Folgen (Gewinnerhöhung, ggf. Erhöhung der Gewerbesteuer) zulasten des Gesellschafters, der durch seine Überentnahmen im Sonderbetriebsvermögen die Nichtabzugsfähigkeit der Betriebsausgaben verursacht hat.
- § 16 Verfügungen über Gesellschaftsanteile**
- 16.1. Die Verfügungen über Geschäftsanteile sind grundsätzlich nur zum 31.12. 24:00 Uhr/01.01. 0:00 Uhr eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über den Gesellschaftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin, der die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung zum Zwecke der Erteilung der Zustimmung in angemessener Zeit vorab schriftlich anzuzeigen ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als solcher gilt stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhänderin gegen den Gesellschafter. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Endet das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhänderin und einem Treugeber-Kommanditisten, gleich aus welchem Grunde, und ist die Treuhänderin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeber-Kommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen, so gilt die erforderliche Zustimmung ebenfalls als erteilt.
- 16.2. Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende oder die entstehende Beteiligung bezogen auf das Kapitalkonto I mindestens EUR 10.000 beträgt. Jede Beteiligung muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- 16.3. Im Falle der Übertragung oder des sonstigen Übergangs des Gesellschaftsanteils auf einen Dritten werden die Gesellschafterkonten unverändert und einheitlich fortgeführt.
- 16.4. Der übertragende Gesellschafter bzw. für diesen selbstschuldnerisch haftend der eintretende Gesellschafter stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei.
- 16.5. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragen, haften im Verhältnis zur Gesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch. Die Komplementärin ist berechtigt, eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,5 % der jeweiligen Kommanditeinlage, höchstens aber EUR 1.500 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, zu erheben, für die ebenfalls der Übertragende und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch haften. Die Vergütungspflicht entfällt bei der erstmaligen Verpfändung an ein inländisches Kreditinstitut. Die Komplementärin ist berechtigt, bei Zahlungsverzug die Kosten mit Entnahmen des betreffenden Gesellschafters zu verrechnen.
- 16.6. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditeilen durch den Treugeber-Kommanditisten ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag möglich. Für die Mitwirkung bei der Übertragung hat die Treuhänderin Anspruch auf eine Vergütung

in Höhe von 0,4 % der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage, höchstens aber EUR 250 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

§ 17 Erbfolge

- 17.1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren.
- 17.2. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.
- 17.3. Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Beteiligungen bezogen auf das Kapitalkonto I mindestens einen Betrag von EUR 10.000 aufweisen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Gesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiterhin durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.
- 17.4. Solange die Erben sich nicht gemäß Absatz 1 legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter gemäß Absatz 2 nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung und auf Ausübung des Stimmrechtes, soweit Beschlussfassungen die Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages zum Gegenstand haben.
- 17.5. § 16 Absatz 4 gilt entsprechend.

§ 18 Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie wird automatisch aufgelöst mit Veräußerung oder Liquidation ihrer Beteiligung an der Hongkong-Zweckgesellschaft (A). Werden ein oder mehrere Immobilienentwicklungsprojekte durchgeführt, wird die Gesellschaft automatisch aufgelöst, wenn sie keine Vermögensgegenstände mehr hält, die der Durchführung der Immobilienentwicklungsprojekte dienen. Gleiches gilt im Falle der Entscheidung der Komplementärin gemäß § 3 Absatz 3, auf die Durchführung des Fonds zu verzichten. Ist die Gesellschaft nicht bis zum 31.12.2016 automatisch aufgelöst worden, kann die Gesellschafterversammlung jederzeit

mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen, sowie der Zustimmung der Komplementärin die Liquidation der Gesellschaft beschließen.

§ 19 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund

- 19.1. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres zulässig, erstmals jedoch zum 31.12.2016. Die Abfindung bestimmt sich in diesem Fall nach § 20 Abs. 3–6. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.
- 19.2. Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf.
- 19.3. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft – auch, wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.
- 19.4. Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtsanhängigkeit der Klage aus der Gesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.
- 19.5. Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.
- 19.6. Der aufgrund Kündigung oder Ausschluss ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung gemäß § 20. Die Regelungen in § 3 Absatz 8 gelten entsprechend.
- 19.7. Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für die Treugeber-Kommanditisten mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält. Für die Kün-

digung eines Treugeberkommanditisten ist die Treuhänderin empfangsbevollmächtigt.

- 19.8. Scheidet die Komplementärin aus, so ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die eine oder mehrere neue persönlich haftende Gesellschafter wählt. Komplementärin kann nur ein mit der ESI Euro Sino Invest GmbH verbundenes Unternehmen im Sinne von §§ 15 ff. AktG sein.

§ 20 Abfindung, Anteilsbewertung, Auszahlung

- 20.1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld. Die Abfindung errechnet sich bei Ausscheiden aufgrund der Regelungen in § 19 Absätze 2–5 oder aufgrund eines vom ausscheidenden Gesellschafter zu vertretenden Kündigungsgrundes nach Absatz 2, in allen anderen Fällen gemäß Absatz 3.
- 20.2. Der Gesellschafter erhält ein Abfindungsguthaben in Höhe des Buchwertes seiner Beteiligung nach dem Stande vom 31.12. des dem Ausscheiden vorangehenden Kalenderjahres, höchstens aber den Betrag der von ihm geleisteten Kommanditeinlage, jeweils abzüglich zwischenzeitlicher Entnahmen, zuzüglich des anteiligen Gewinnes und abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustes. Die durch das Ausscheiden des Gesellschafters bedingten Kosten und Abgaben einschließlich eventueller Steuernachteile für die Gesellschaft sind in Abzug zu bringen.
- 20.3. Der Gesellschafter erhält ein Abfindungsguthaben in Höhe des Verkehrswertes seiner Beteiligung. Die durch das Ausscheiden des Gesellschafters bedingten Kosten und Abgaben einschließlich eventueller Steuernachteile für die Gesellschaft sind in Abzug zu bringen. Ein Geschäftswert wird nicht angesetzt. Das Ergebnis schwebender Geschäfte wird nicht berücksichtigt. Der Abfindungsbetrag wird von dem für die Gesellschaft tätigen Steuerberater gemäß § 317 BGB auf den Tag des Ausscheidens ermittelt, wobei, falls zwischen der Gesellschaft und dem ausscheidenden Gesellschafter keine Einstimmigkeit über das Auseinandersetzungsguthaben erzielt werden kann, das Auseinandersetzungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters durch das Gutachten eines Wirtschaftsprüfers als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen festzustellen ist. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für die Gesellschaft und den ausscheidenden Gesellschafter verbindlich. Können die Parteien sich nicht auf einen Wirtschaftsprüfer einigen, hat auf den Antrag einer der Parteien die Wirtschaftsprüferkammer einen Wirtschaftsprüfer zu benennen. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien unter entsprechender Anwendung des § 91 Absatz 1 ZPO. Über die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter.
- 20.4. Das Abfindungsguthaben ist vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters in einem Betrag zur Zahlung fällig. Soweit durch diese Zahlungen die ordnungsge-

mäße Fortführung der Gesellschaft gefährdet werden würde, kann die Zahlung des Abfindungsguthabens später und in Raten geleistet werden, nicht jedoch später als ein Jahr nach dem Ausscheiden des Gesellschafters.

- 20.5. Einen sich zu Lasten des ausscheidenden Gesellschafters ergebenden Negativsaldo muss dieser der Gesellschaft bis zum Höchstbetrag seiner gezeichneten Kommanditeinlage binnen vier Wochen nach Anforderung durch die Komplementärin einzahlen. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5 % p. a. über dem Basiszins der Europäische Zentralbank (EZB) zu verzinsen.
- 20.6. Eine Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

§ 21 Beirat

- 21.1. Die Komplementärin kann jederzeit im freien Ermessen beschließen, dass für die Gesellschaft ein aus mindestens fünf natürlichen Personen bestehender Beirat bestellt wird. Wird ein Beirat gewählt, beginnt das Amt der Beiratsmitglieder mit der Annahme der Wahl und endet am 31.12. des dritten auf die Wahl folgenden Jahres. Eine Wiederwahl ist zulässig.
- 21.2. Zwei Mitglieder des Beirates bestimmt die Komplementärin aus dem Kreis der Direkt-Kommanditisten und Treugeber-Kommanditisten. Die Wahl der drei anderen Mitglieder des Beirats obliegt der Gesellschafterversammlung.
- 21.3. Wird ein Beirat gewählt, berät dieser die Komplementärin in Angelegenheiten der Gesellschaft, überwacht die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen und beschließt nach Maßgabe der folgenden Unterabsätze selbstständig in Angelegenheiten der Gesellschaft.

Die Gesellschafterversammlung kann dem Beirat die ihr zustehende gesellschaftsrechtliche Entscheidungsbefugnis für bestimmte Angelegenheiten durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Für den Willensbildungs- und Abstimmungsprozess des Beirats gelten die Regelungen der §§ 7 bis 9 in analoger Anwendung. Jedes Beiratsmitglied hat bei Abstimmungen eine Stimme.

Die Komplementärin darf allen Beiratssitzungen als Berater beiwohnen. Bei Abstimmungen hat sie keine Stimme.

Entscheidungen des Beirats bezüglich der ihm übertragenden Angelegenheiten haben gesellschaftsrechtlich die Wirkung eines Gesellschafterbeschlusses.

Über die Entscheidungen des Beirats erstattet die Komplementärin den Gesellschaftern in regelmäßigen Abständen – mindestens halbjährlich – Bericht.

21.4. Der Beirat kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der Hongkong-Zweckgesellschaft (A), der oder den Hongkong-Zweckgesellschaft(en) (B) und den Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen.

21.5. Auf den Beirat sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft nicht analog anwendbar. Der Beirat haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Beirat als gesellschaftsrechtliches Gremium sind auf höchstens EUR 50.000 pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Beirates haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Beirat verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

21.6. Wird ein Beiratsmitglied während laufender Amtsdauer zur Ausübung seines Beiratsamtes dauernd unfähig oder legt er sein Amt nieder, so ist eine Ersatzwahl im schriftlichen Umlaufverfahren unverzüglich vorzubereiten und durchzuführen oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Beirates durchzuführen hat.

21.7. Für seine Tätigkeit erhält jedes Beiratsmitglied eine pauschale Vergütung. Diese beträgt EUR 1.000 pro Sitzungstag für die Teilnahme an einer Beiratssitzung und EUR 250 für die Teilnahme an einem schriftlichen Umlaufverfahren. Alle Aufwendungen des Beiratsmitgliedes (Spesen, Telefon, Porti etc.), die er in Ausübung seines Beiratsamtes für die Gesellschaft tätigt, sind mit der Pauschalvergütung abgegolten.

§ 22 Liquidation, Teilportfolioverkäufe

22.1. Zum Liquidator ist die Komplementärin zu bestellen.

22.2. Über eine Liquidationsvergütung beschließt die Gesellschafterversammlung. Die Vergütung gemäß § 14 Absatz 3 ist insoweit jedoch die Mindestvergütung.

22.3. Die Liquidation der Gesellschaft vollzieht sich gemäß der Absätze 4 bis 7.

22.4. Gegenstände, die ein Gesellschafter der Gesellschaft zur Benutzung überlassen hat, sind ihm zurückzugeben. Für einen durch Zufall in Abgang gekommenen oder verschlechterten Gegenstand kann er nicht Ersatz verlangen.

22.5. Aus dem Gesellschaftsvermögen sind sodann die Gesellschaftsschulden zu berichtigen; vgl. § 733 Absatz 1 BGB.

22.6. Das nach der Berichtigung der Schulden übrig bleibende Gesellschaftsvermögen ist zunächst entsprechend den Regeln

zur Gewinnverteilung nach § 13.5 Unterabsatz 2 zu verteilen, soweit den Gesellschaftern ein entsprechender Betrag nicht bereits als Gewinn im Rahmen einer vorherigen Gewinnverteilung zugewiesen wurde, und als Liquidationserlös auszukehren. Das danach verbleibende Gesellschaftsvermögen ist entsprechend den Regeln zur Gewinnverteilung nach § 13 Unterabsatz 3 zu verteilen und auszukehren.

22.7. Zur Berichtigung der Schulden und zur Verteilung des Liquidationserlöses ist das Gesellschaftsvermögen, soweit erforderlich, in Geld umzusetzen.

§ 23 Wettbewerbsverbot

23.1. Die Gesellschafter einschließlich der Komplementärin und der Treuhänderin unterliegen keinem Wettbewerbsverbot.

§ 24 Gesellschaftsinterne Kommunikation

24.1. Die Komplementärin und die Treuhänderin stellen den Gesellschaftern die nach diesem Vertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich im Wege moderner datenträger- oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung.

24.2. Jeder Gesellschafter kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen. Dieser Wunsch ist der Komplementärin schriftlich mitzuteilen.

24.3. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, die Komplementärin über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift unverzüglich zu informieren.

§ 25 Erfüllungsort

25.1. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – München (Landgericht München I).

§ 26 Schiedsgericht

26.1. Über alle Streitigkeiten über das Zustandekommen und den Inhalt dieses Vertrages zwischen den Gesellschaftern und der Gesellschaft und einzelnen oder mehreren Gesellschaftern entscheidet unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ausschließlich ein Schiedsgericht nach Maßgabe des heute gesondert abgeschlossenen Schiedsvertrages.

§ 27 Schlussbestimmungen

27.1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

- 27.2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält.
- 27.3. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

Erlangen, den 27.10.2010

gez. Dr. Bernd Itai, Geschäftsführer

gez. Florian Schmied, Geschäftsführer

ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH
(persönlich haftende Gesellschafterin)

gez. Wolfgang Hedel, Geschäftsführer

Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
(Gründungskommanditistin und Treuhänderin)

Treuhandvertrag

betreffend die Beteiligung an der
ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG

§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

- 1.1. Die Treuhänderin wird sich im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Beitrittsinteressenten – nachfolgend Treugeber genannt – nach Maßgabe des § 3 des Gesellschaftsvertrages der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG – nachfolgend „Gesellschaft“ genannt – an der Gesellschaft in Höhe des in der jeweiligen Beitrittserklärung eines Treugebers angegebenen Betrages beteiligen. Der Gesellschaft gegenüber erfolgt die Beteiligung des Treuhänders unter der auflösenden Bedingung des Widerrufs der Beitrittserklärung durch den Treugeber.
- 1.2. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten.
- 1.3. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.
- 1.4. Die Treuhänderin wird von der Gesellschaft beschlossene Entnahmen nur dann vor Beendigung der Gesellschaft an den Treugeber weiterleiten, wenn entweder das handelsrechtliche Kapitalkonto I zuzüglich des kumulierten Saldos der Verrechnungskonten, mit dem Stand vor der jeweils aktuellen Entnahme, für Einlagen, Entnahmen, Verlust und Gewinn des Treugebers im Zeitpunkt der Entnahme die handelsregisterlich eingetragene Hafteinlage mindestens um den Betrag der vorgesehenen Entnahme übersteigt oder der Treugeber zuvor unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen worden ist.

§ 2 Abschluss des Treuhandvertrages

- 2.1. Das Treuhandverhältnis wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin unter Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Gesellschaft – nachfolgend „Komplementärin“ genannt – geschlossen. Die Annahmeerklärung bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Treugeber, gleichwohl soll ihm die Annahme der Beitrittserklärung mitgeteilt werden.

§ 3 Einzahlung der Einlagen

- 3.1. Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin unter Zustimmung der Komplementärin der Gesellschaft ist je-

der Treugeber verpflichtet, die gezeichnete Kommanditeinlage zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen bzw. wie im Gesellschaftsvertrag niedergelegt bzw. nach Anforderung der Komplementärin und gegebenenfalls in Teilbeträgen auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

- 3.2. Kommen die Treugeber ihrer Verpflichtung nicht, nur teilweise oder nicht fristgemäß nach, so kann die Komplementärin nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages Verzugszinsen in Höhe von 12 % p. a. von dem jeweiligen säumigen Gesellschafter bzw. Treugeber erheben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.
- 3.3. Kommt ein Treugeber seiner Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Komplementärin ist ermächtigt, den säumigen Treugeber gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft auszuschließen.
- 3.4. Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Gesellschafters kann ausschließlich gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden und regelt sich nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages. Hat der ausscheidende Treugeber Zahlungen auf seine geschuldete Kommanditeinlage erbracht, die von der Treuhänderin noch nicht an die Gesellschaft weitergeleitet wurden, darf die Gesellschaft die Zahlung so lange verweigern, bis die Treuhänderin die Zahlung an sie weitergeleitet hat.

§ 4 Rechte und Pflichten der Treuhänderin

- 4.1. Die Treuhänderin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist.
- 4.2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.
- 4.3. Die Treuhänderin ist verpflichtet, bei den Treugebern die jährlichen Sonderbetriebsausgaben und evtl. Sonderbetriebsentnahmen, mit Fristsetzung spätestens zum 28.02. eines Geschäftsjahres, abzufragen. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für ein Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Treugebers.
- 4.4. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto gemäß § 3 Abs. 1 einbezahlten Einlagen an das Konto der Gesellschaft zur Verwendung gemäß den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages umgehend nach Eingang zu überweisen.

4.5. Die Treuhänderin ist verpflichtet, folgende Aufgaben zu erledigen:

- a) tägliche postalische Zusendung der Zeichnungsscheine an die Fondsgeschäftsführung in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen zur Annahme durch Hr. Dr. Itai;
- b) Versand der Annahmestätigung an die jeweiligen Treugeber mit der Aufforderung um Einzahlung von 20 % der Einlage zzgl. 5 % Agio;
- c) Hochladen des Annahmeschreibens auf Sharesuite;
- d) Versand der original unterzeichneten Zeichnungsscheine (Durchschläge) an die Fondsgeschäftsführung in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen
- e) Information der ESI Euro Sino Invest GmbH, sobald eine Einzahlung von einem Investor erfolgt ist (Aufstellung/Kontoauszug);
- f) Buchung von Zahlungen, Ausschüttungen und offenen Posten in Sharesuite; und
- g) Unterzeichnung des Zertifikates für die Treugeberkommanditisten.

§ 5 Rechte und Pflichten der Treugeber

5.1. Die nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft einem Kommanditisten zustehenden Rechte, insbesondere sein Stimmrecht, nimmt der Treugeber selbst oder durch nach dem Gesellschaftsvertrag taugliche und von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahr.

5.2. Jeder Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin und die Komplementärin über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift unverzüglich zu informieren. § 11 Absatz 4 bleibt unberührt.

§ 6 Vergütung der Treuhänderin

6.1. Die Treuhänderin erhält für die Zeit bis zum Ablauf des Tages der Beendigung der Platzierungsphase von der Gesellschaft eine mit Beendigung der Platzierungsphase, d. h. bei der letztmaligen Aufnahme eines Direkt-Kommanditisten oder Treugeber-Kommanditisten in die Gesellschaft, fällige einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zum Ende der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals der Gesellschaft. Die Treuhänderin kann angemessene Abschlagszahlungen nach Maßgabe des eingeworbenen Kapitals verlangen.

6.2. Die Treuhänderin erhält ab dem Tag, der dem Ablauf des Tages der Beendigung der Platzierungsphase nachfolgt, von der Gesellschaft eine jeweils zu einem Viertel zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. eines Jahres fällige jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 0,09 % einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer des zur Beendigung der Platzierungsphase wirksam gezeichneten Kommanditkapitals der Gesellschaft.

§ 7 Haftung der Treuhänderin

7.1. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Treuhänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen.

7.2. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

7.3. Die Treuhänderin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

7.4. Ansprüche gegen die Treuhänderin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren 6 Monate nach Kenntnis des Treugebers, ohne Rücksicht auf Kenntnis 12 Monate nach Eintritt des schadenstiftenden Ereignisses.

Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Gesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhänderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des siebten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt bekannt gegebene Adresse des Treugebers.

7.5. Die Treuhänderin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

§ 8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge

8.1. Der Treugeber kann seine von der Treuhänderin für ihn gehaltene Beteiligung mit Zustimmung der Treuhänderin und der Komplementärin ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Die Voraussetzungen hierfür richten sich nach § 16 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, als der stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhänderin gegen den Treugeber gilt. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers.

Für die Mitwirkung bei der Übertragung hat die Treuhänderin Anspruch auf eine Vergütung in Höhe von 0,4 % des Beteiligungsbetrages, höchstens aber EUR 250. Schuldner sind der übertragende Treugeber und der Dritte als Gesamtschuldner. Für eine erstmalige Verpfändung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt; sie löst auch keine Vergütungspflicht aus Satz 4 aus.

8.2. Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstigen Verfügung über eine Beteiligung mit direkter Eintragung des Gesellschafters im Handelsregister richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

8.3. Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende oder die entstehende Beteiligung mindestens EUR 10.000 beträgt. Jede Beteiligung muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

8.4. Stirbt ein Treugeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhänderin und der Gesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhänderin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhänderin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen.

8.5. Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach der Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Treugeberanteile mindestens einen Betrag EUR 10.000 aufweisen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Treuhänderin nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

§ 9 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

9.1. Der Treugeber ist entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft – vorbehaltlich gesellschaftsvertraglicher Auflagen, insbesondere der Erteilung gehöriger Vollmacht an die Komplementärin – jederzeit berechtigt, sich selbst anstelle der Treuhänderin in das Handelsregister eintragen zu lassen und die Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis zu übernehmen. Die Höhe der in diesem Fall in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme richtet sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als unechte Verwaltungstreuhänderin wahr. Die Regelungen dieses Vertrages gelten fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

9.2. Die Treuhänderin tritt hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses auf Verlangen des Treugebers und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

9.3. Alle mit der Umwandlung des Treuhandverhältnisses verbundenen Kosten trägt der Treugeber-Kommanditist.

§ 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses

10.1. Das Treuhandverhältnis wird für die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres ordentlich kündigen, jedoch erstmals zum 31.12.2016. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Falle der Kündigung ist die Treuhänderin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung (§ 9) zu verlangen, wenn nicht der Treugeber einen anderen Treuhänder bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.

10.2. Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

a) mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin;

b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister. § 9 Abs. 1 bleibt hinsichtlich weiter bestehender Verwaltungstreuhandschaft unberührt;

c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;

d) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft und Schlussrechnung der Komplementärin der Gesellschaft.

10.3. Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen von Absatz 2 lit. a) oder lit. c) tritt die Treuhänderin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

10.4. Endet das Treuhandverhältnis gemäß Absatz 2 lit. d) und ist die Treuhänderin zu diesem Zeitpunkt nicht nur als unechte Verwaltungstreuhänderin gemäß § 9 Abs. 1 für den Treugeber tätig, hat sie nach ihrer Wahl eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den Treugeber abzutreten oder das an den Treugeber weiterzuleiten, was auf-

grund der Auseinandersetzungsregelung des Gesellschaftsvertrages auf die der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung entfällt. Weitergehende Ansprüche des Treugebers sind ausgeschlossen.

- 10.5. Die in diesem Vertrag vereinbarten oder genannten Vergütungsansprüche der Treuhänderin bleiben von der Umwandlung einer treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung und von einer Beendigung des Treuhandvertrages gleich zu welchem Zeitpunkt unberührt.

§ 11 Schlussbestimmungen

- 11.1. Sollten Bestimmungen dieses Treuhandvertrages gleich aus welchem Grund ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bzw. Teile dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung und dem Gesamtzweck des Vertrages entspricht. Gleiches gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.
- 11.2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
- 11.3. Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift der Treugeber gelten am dritten Tag nach Absendung, wobei der Tag der Absendung nicht mitgerechnet wird, als dem Treugeber zugegangen.
- 11.4. Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu seiner Person (Wohnsitz, Anschrift, Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen.

Erlangen, den 27.10.2010

gez. Dr. Bernd Ital, Geschäftsführer
gez. Florian Schmied, Geschäftsführer

ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG

gez. Wolfgang Hedel, Geschäftsführer

Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
(Treuhänderin)

Beteiligte der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG
(Unterschrift erfolgt durch Unterzeichnung der
Beitrittserklärung)

Schiedsvertrag

zwischen

der Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH, Henkestraße
10, 91054 Erlangen

und

der Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, c/
o HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, Thomas-Wimmer-Ring 3, 80539 München

beide jeweils als Partei dieses Schiedsvertrags.

§ 1 Schiedsvereinbarung

Alle Streitigkeiten, die im weitesten Sinne aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag für die ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG auftreten, werden unter Ausschluss des Rechtsweges durch ein Schiedsgericht entschieden.

§ 2 Besetzung des Schiedsgerichts

Das Schiedsgericht besteht aus drei Personen, die im Streitfall folgendermaßen bestimmt werden:

- 2.1. Die betreibende Partei benennt der Gegenseite durch schriftliche Mitteilung einen Schiedsrichter. Dabei soll sie zugleich die von ihr erhobenen Ansprüche angeben.
- 2.2. Binnen zwei Wochen nach Zugang der Mitteilung kann die Gegenseite in gleicher Weise einen Schiedsrichter benennen. Unterlässt sie die Benennung, wird dieser auf Antrag der betreibenden Partei von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellt.
- 2.3. Sobald beide Schiedsrichter bestimmt sind, verständigen sie sich über einen Obmann mit der Befähigung zum Richteramt, dem der Vorsitz des Schiedsgerichts zusteht. Kommt eine Einigung über die Person des Obmanns binnen zwei Wochen nicht zustande, wird er ebenfalls durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bestellt.

§ 3 Entscheidungsgrundlage und Entscheidungswirkung

Das Schiedsgericht trifft seine Entscheidungen auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und der vertraglichen Bestimmungen. Dabei soll es berechtigt sein, etwaige Gesellschaftsvertraglücken nach Sinn und Zweck des jeweiligen Vertrages selbst auszufüllen. Das Schiedsgericht ist hierbei berechtigt, einen Schiedsspruch mit konstitutiver Wirkung zu fällen.

Die entstehenden Kosten tragen die Parteien selbst.

§ 4 Schlussbestimmung

Im Übrigen bestimmt sich das Schiedsverfahren nach den §§ 1025 ff. ZPO. Soweit danach eine Mitwirkung des ordentlichen Gerichts in Betracht kommt, ist hierfür das Landgericht München I zuständig.

Erlangen, den 27.10.2010

gez. Dr. Bernd Ital, Geschäftsführer

gez. Florian Schmied, Geschäftsführer

ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH
(persönlich haftende Gesellschafterin)

gez. Wolfgang Hedel, Geschäftsführer

Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
(Treuhänderin)





GLOSSAR

O

Agio	Das Agio ist ein Ausgabeaufschlag auf die Beteiligung zur Deckung von Vertriebskosten. Das Agio beträgt vorliegend 5 %.
Anleger	Der Begriff Anleger bezeichnet die Direkt-Kommanditisten und die Treugeber-Kommanditisten, die der Fondsgesellschaft beitreten.
Ausschüttung	Wird innerhalb dieses Prospekts der Begriff Ausschüttung in Bezug auf die Fondsgesellschaft verwendet, bezeichnet die Ausschüttung Entnahmen durch die Gesellschafter der Fondsgesellschaft.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Beitrittserklärung	Dokument, mit dem der Anleger den Antrag auf Aufnahme in die Fondsgesellschaft stellt. Der Beitritt des Anlegers als Direkt-Kommanditist wird durch Annahme der Beitrittserklärung durch die Komplementärin wirksam. Die Begründung des Treuhandverhältnisses und damit die Aufnahme als Treugeber-Kommanditist erfolgen durch die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin unter Zustimmung der Komplementärin. Die Beitrittserklärung ist dem Verkaufsprospekt gesondert beigefügt.
BGF	BGF ist die gängige Abkürzung für Bruttogeschossfläche oder Bruttogrundrissfläche.
BIP	Abkürzung für Bruttoinlandsprodukt. Das Bruttoinlandsprodukt gibt den Gesamtwert aller Güter (Waren und Dienstleistungen) an, die innerhalb eines Jahres innerhalb der Landesgrenzen einer Volkswirtschaft hergestellt wurden und die dem Endverbrauch dienen. Es misst damit die wirtschaftliche Leistung einer Volkswirtschaft innerhalb eines bestimmten Zeitraums.
Bodennutzungsrecht	Chinesisches Immobilienrecht, das zeitlich befristet erworben werden kann und im Wesentlichen mit dem deutschen Erbbaurecht vergleichbar ist. In diesem Prospekt wird das Immobilienrecht auch als Landnutzungsrecht bezeichnet. Bodennutzungsrecht und Landnutzungsrecht haben in dem Prospekt die gleiche rechtliche Bedeutung.
Bonität	Kreditwürdigkeit
China	Mit China wird nur das chinesische Festland unter Ausschluss von Hongkong, Taiwan und Macao bezeichnet.
Circular	Circular sind Vorschriften der chinesischen Regierung oder chinesischer Behörden, die – neben anderen Vorschriften – den rechtlichen Rahmen für Investitionen in China darstellen.



Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)

Ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) (oder: Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung) ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen zwei Staaten, in dem geregelt wird, in welchem Umfang den Vertragsstaaten das Besteuerungsrecht für die in ihrem Hoheitsgebiet erzielten Einkünfte zusteht. Ein DBA soll vermeiden, dass natürliche und juristische Personen, die in beiden Staaten Einkünfte erzielen, in beiden Staaten – also doppelt – besteuert werden.

Due Diligence

Due Diligence bezeichnet ursprünglich die „gebotene Sorgfalt“. Der Begriff wird aber häufig als Abkürzung für Due-Diligence-Prüfungen benutzt. Diese beinhalten insbesondere eine systematische Stärken-/Schwächen-Analyse des Objekts, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Objekts.

Emerging Market

Der Ausdruck Emerging Market (engl. „aufkommender“, „hervortretender“ Markt) wird sehr häufig im Finanz- und Börsenbereich verwendet und steht hier für einen aufstrebenden Markt. In der Regel verfügen Staaten aus der Zweiten Welt über so einen Markt. Dazu zählen z.B. große Staaten wie die Volksrepublik China oder Indien, aber auch kleinere Staaten in Osteuropa.

Entnahme

Verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft, die an die Gesellschafter im Verhältnis zu ihren Anteilen ausbezahlt werden. Die Entnahme muss nicht dem Jahresergebnis der Fondsgesellschaft entsprechen.

ESI AG

Euro Sino Invest AG (Investment Manager)

ESI GmbH

ESI Euro Sino Invest GmbH
Initiator des vorliegenden Beteiligungsangebotes

ESI Ltd.

Euro Sino Invest Co., Ltd. (Investment Advisor), eine 100%ige Tochtergesellschaft der ESI AG

ESI China 2 oder ESI GmbH & Co. China 2 KG

ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG
Fondsgesellschaft des vorliegenden Beteiligungsangebotes

ESI 2 HK SPV (A) oder auch Hongkong-Zweckgesellschaft (A)

ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (A)
Zweckgesellschaft, die 100 % der Anteile der ESI 2 HK SPV B hält.

ESI 2 HK SPV (B) oder auch Hongkong-Zweckgesellschaft (B)	<p>ESI Euro Sino Invest China Real Estate 2 (B) Zweckgesellschaft, die eine 100%ige Tochter der ESI 2 HK SPV (A) ist und die jeweiligen Anteile der chinesischen Projektgesellschaft oder mehrerer Projektgesellschaften hält.</p> <p>Gegebenenfalls gibt es mehrere „B“-Gesellschaften („B1“, „B2“, etc.), die alle 100%ige Tochtergesellschaften der ESI 2 HK SPV (A) sind.</p>
ESI Verwaltungs GmbH	<p>ESI Euro Sino Invest Verwaltungs GmbH Die Komplementärin der Fondsgesellschaft ESI China 2</p>
EKR (Eigenkapitalrendite)	<p>Die EKR (EKR) ist eine betriebswirtschaftliche Kennzahl und Steuerungsgröße. Sie dokumentiert, wie hoch sich das vom Kapitalgeber investierte Kapital innerhalb einer Rechnungsperiode verzinst hat.</p>
Family Office	<p>Der aus dem angelsächsischen Raum stammende Begriff Family Office bezeichnet Organisationsformen und Dienstleistungen, die sich mit der Verwaltung privater Großvermögen befassen.</p>
Feng-Shui	<p>Zielvorstellung der Lehre des Feng-Shui, die aus der daoistischen Philosophie stammt, ist die Harmonisierung des Menschen mit seiner Umgebung. Jenes soll durch die Einrichtung und einen besonderen Aufbau der Wohnräume bewirkt werden.</p>
Fondsgesellschaft	<p>ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG</p>
Gebäudeeigentum	<p>Chinesisches Immobilienrecht, das das Eigentumsrecht am Gebäude bzw. an einzelnen Gebäudeeinheiten zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken darstellt. Das Gebäudeeigentum ermöglicht nicht das Eigentum an Grund und Boden.</p>
Gini-Index	<p>Der Gini-Index (oder auch -Koeffizient) wird als eine statistische Maßgröße zur Darstellung von Ungleichverteilungen verwendet. Der Wert kann zwischen 0 und 1 bzw. 0 und 100 % liegen. Je näher sich die ermittelte Zahl an dem Wert 1 bzw. 100 % befindet, desto größer ist die Ungleichheit.</p>
GmbH & Co. KG	<p>Die GmbH & Co. KG ist eine Sonderform der KG und daher eine Personengesellschaft. Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) ist hierbei eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).</p>
Hongkong (HK)	<p>Mit Hongkong wird das Hongkong Sonderverwaltungsgebiet der Volksrepublik China bezeichnet.</p>

**IDW S 4**

IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen. In diesem legt das Institut der Wirtschaftsprüfer die Berufsauffassung dar, nach der Wirtschaftsprüfer unbeschadet ihrer Eigenverantwortung Verkaufsprospekte über Vermögensanlagen unter Bezugnahme auf den IDW Standard beurteilen und darüber ein Prospektgutachten erstellen.

Immobilienrechte

Rechtspositionen nach der chinesischen Rechtsordnung, insbesondere das Bodennutzungsrecht und das Gebäudeeigentum.

Initiator

Person oder Gesellschaft, die einen Fonds gründet. Die wesentlichen Aufgaben des Initiators sind die Ausarbeitung des Fondskonzepts, die Gründung der Fondsgesellschaft bzw. deren Koordination sowie die Erstellung des Verkaufsprospekts

Institutionelle Anleger bzw. institutionelle Investoren

Als institutionelle Anleger bzw. institutionelle Investoren werden Anleger bzw. Investoren bezeichnet, die in der Regel über hohe Investitionsvolumen verfügen, z.B. zählen dazu Kreditinstitute, Investmentgesellschaften, Versicherungen, Investmentfonds, aber auch Family Offices sowie Großinvestoren und wohlhabende Familien.

Investment Advisor

Euro Sino Invest Co., Ltd. Diese soll gegenüber der noch zu gründenden Objektgesellschaft(en) Beratungstätigkeiten erbringen, um eine ordnungsgemäße Durchführung der/des Projekte/s zu gewährleisten.

Investment Manager

Euro Sino Invest AG. Diese soll Beratungsleistungen gegenüber der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A), insbesondere finanzielle und strategische Beratung im Zusammenhang mit der Beteiligung der noch zu gründenden Hongkong-Zweckgesellschaft (A) über die noch zu gründende Hongkong-Zweckgesellschaft (B) an der noch zu gründenden Objektgesellschaft, erbringen.

Joint Venture (JV)

Unter einem Joint Venture versteht man eine Kooperation von Gesellschaften in der Form einer Joint Venture Gesellschaft. Die in diesem Prospekt als Objektgesellschaft bezeichnete Gesellschaft kann auch ein JV sein, wenn sich daran ein JV-Partner beteiligt.

JV-Partner

JV-Partner ist gegebenenfalls ein chinesisches Partnerunternehmen, das sich an dem Joint Venture beteiligt.

Kommanditist/ Direkt-Kommanditist	Ein Kommanditist ist der nur mit der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme für Gesellschaftsverbindlichkeiten einer Kommanditgesellschaft haftende Gesellschafter. Direkt-Kommanditisten sind die Anleger, die der Fondsgesellschaft als Kommanditist beitreten.
Komplementär	In einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt haftender Gesellschafter.
Landnutzungsrecht	Ist gleichbedeutend mit dem Begriff „Bodenutzungsrecht“ und der diesbezüglichen Definition (siehe oben).
Liquidität	Die Möglichkeit, Zahlungspflichten ordnungs- und fristgemäß zu erfüllen. Liquide Mittel unterliegen generell keiner oder einer geringen Verzinsung.
Liquiditätsreserve	Die Summe der vorhandenen liquiden oder kurzfristig liquidierbaren Mittel eines Vorhabens.
Objektgesellschaft(en)	Objektgesellschaft(en) bezeichnet/nen, das/die noch in China zu gründende(n) Unternehmen an dem/den die Hongkong-Zweckgesellschaft(en) B beteiligt sein wird/werden, die auch in Form eines JV umgesetzt werden können. Die Objektgesellschaft(en) realisieren das/die Projekt(e).
Projekt	Der Begriff Projekt bezeichnet eine Projektentwicklung, die nach entsprechendem Gesellschafterbeschluss von der Fondsgesellschaft über ihre mittelbare(n) Beteiligung(en) an der/den Objektgesellschaft(en) in China realisiert werden soll.
Projektentwicklung	Der Begriff Projektentwicklung bezeichnet die Konzeption und Erstellung von, in der Regel, größeren Immobilienprojekten. Die Projektentwicklung besteht aus der Summe aller Untersuchungen, unternehmerischen Entscheidungen, Planungen und anderen bauvorbereitenden Maßnahmen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um eines oder mehrere Grundstücke zu überbauen oder eine sonstige Nutzung vorzubereiten. Dazu gehört die Absicherung der baulichen und sonstigen Nutzung im wirtschaftlichen Bereich. Die Fondsgesellschaft wird mittelbar in eine oder mehrere Projektentwicklung(en) in China investieren.
Real Estate FIE	Ausländisch investierte Gesellschaft, die in Immobilien in China investiert
Renminbi	Der Renminbi ist die Währung in China. Er wird RMB abgekürzt.

**Sensitivitätsanalyse**

Bei der Sensitivitätsanalyse wird der Einfluss des Ergebnisses durch das Ändern von zurzeit nicht genau festlegbaren Variablen dargestellt. Im Prospekt gibt sie Auskunft über mögliche Änderungen am Ergebnis der Kapitalanlage.

Städte ersten, zweiten und dritten Ranges (1st, 2nd & 3rd Tier-Städte)

Städte ersten Ranges sind Chinas Top-Städte in Bezug auf die Industrialisierung und die Infrastruktur, wie sie im Einzelnen in Kapitel E definiert sind.

Städte zweiten Ranges sind wichtige Städte Chinas, die charakterisiert sind durch ein starkes Wachstum ihrer Industrie und Infrastruktur, wie sie im Einzelnen in Kapitel E definiert und in Kapitel F aufgelistet sind.

Städte dritten Ranges sind führende regionale Zentren, die charakterisiert sind durch ein großes Wachstumspotenzial der Industrie und Infrastruktur, wie sie im Einzelnen in Kapitel E definiert und in Kapitel F aufgelistet sind.

Teileinkünfteverfahren

Dieser Begriff bezeichnet die in § 3 Nr. 40 EStG und § 3c EStG geregelte Behandlung von Einnahmen, die im Zusammenhang mit den Beteiligungen an Kapitalgesellschaften stehen und nicht der Abgeltungssteuer unterfallen. Die Einnahmen, wie beispielsweise Ausschüttungen oder Erlöse aus der Veräußerung von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, sind zu 40 % steuerfrei. Die mit diesen Einnahmen im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Ausgaben, wie beispielsweise Veräußerungskosten, können den steuerlichen Gewinn nur in Höhe von 60 % mindern.

Track Record

Ein Track Record bezeichnet eine chronologisch verfolgbare Erfolgs- und Erfahrungsgeschichte eines Unternehmens oder eines Managers.

Treugeber oder Treugeber-Kommanditist

Beteiligt sich der Anleger mittelbar an der Fondsgesellschaft hält die Treuhänderin die Beteiligung in eigenem Namen aber auf Rechnung des Treugeber-Kommanditisten. Das Verhältnis ist durch einen Treuhandvertrag geregelt.

Treuhänderin

Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH. Die Treuhänderin hält die Beteiligungen an der Fondsgesellschaft für die Treugeber-Kommanditisten im eigenen Namen, aber auf fremde Rechnung.

Urbanisierung

Urbanisierung beschreibt den Prozess der Verstädterung oder Landflucht sowie die Ausweitung städtischer Lebens- und Verhaltensformen. Besonders in Schwellenländern, wie z.B. China, sowie Entwicklungsländern ist der Urbanisierungstrend besonders ausgeprägt.

VermVerkProspV

Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung vom 16. Dezember 2004.

Zeichnungsbetrag

Höhe der Beteiligungssumme, die von den Anlegern in der Beitrittserklärung gezeichnet wird, exklusive der zudem fälligen Abwicklungsgebühr (Agio).



ANGABENVORBEHALT

P

Die Angaben und die Gliederung dieses Prospekts orientieren sich grundsätzlich an dem Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) „Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen“ (IDW S 4). Soweit es der Verständlichkeit diene, wurde in dem Prospekt von der vom IDW S 4 vorgeschlagenen Gliederung abgewichen.

Dieser Prospekt wurde auf Grundlage des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes und der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung verfasst. Im Prospekt enthaltene Zahlen, Informationen und Ausführungsbeispiele wurden gründlich und gewissenhaft zusammengestellt. Sie beruhen auf dem Wissen und Erfahrungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Über die im Prospekt beschriebenen Verträge hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nach Kenntnis der Anbieterin noch keine wesentlichen rechtlichen Bindungen oder Verbindlichkeiten der ESI Euro Sino Invest GmbH & Co. China 2 KG („Fondsgesellschaft“ und „Emittentin“).

Der Prospekt wurde unter Beachtung der vielfältigen und unterschiedlichen Interessen der potenziellen Anleger erstellt. Es ist jedoch nicht möglich den Anforderungen und Interessen aller potenziellen Anleger gerecht zu werden. Insbesondere ist eine Darstellung aller denkbaren ökonomischen und gesetzlichen Zusammenhänge nicht möglich.

Der Anleger geht mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung ein, deren Zweck unter Umständen nicht erreicht wird. Dem Anleger wird daher nahegelegt, sich vor einer Unterzeichnung der Beitrittserklärung eingehend mit den im Prospekt enthaltenen Informationen, insbesondere mit den in Kapitel C enthaltenden Risikohinweisen, zu befassen und diese detailliert zu überprüfen. Es wird jedem Anleger, aber insbesondere unerfahrenen Anlegern geraten, sich vor Zeichnung der Beitrittsunterlagen durch einen Rechts- oder Steuerberater beraten lassen.

Sollten Dritte, beispielsweise Vermittler und Anlageberater, beauftragt werden, die Beteiligung zu bewerben und zu vertreiben, dürfen sie keine über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen und Angaben machen. Solche Zusicherungen und Angaben sind nur verbindlich, wenn sie durch die Prospektverantwortliche vor

dem Beitritt des Anlegers schriftlich bestätigt werden. Die Haftung der Prospektverantwortlichen für unrichtige oder unvollständige Angaben im Prospekt sowie für eine Verletzung gegebenenfalls bestehender Aufklärungspflichten ist auf die vorsätzliche oder grob fahrlässige Nichtkenntnis der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben im Prospekt und auf die vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung von Aufklärungspflichten beschränkt.

Im Prospekt enthaltene Berechnungen geben ausschließlich die bei Prospektaufstellung prognostizierte Entwicklung der Investition wieder. Aus diesem Grund sind Abweichungen von dem prognostizierten Investitionsverlauf und dem prognostizierten Investitionserfolg nicht auszuschließen und sogar wahrscheinlich. Die vorausgesagten Ergebnisse, insbesondere bezüglich der Erträge, können variieren, da sie durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Auch Annahmen und Berechnungsgrundlagen, die sich auf die Beteiligung an der Fondsgesellschaft und die Investition in eine bzw. mehrere Immobilienprojektentwicklung(en) in China beziehen, können nur einen groben Kalkulationsüberblick geben. Es kann daher keine Gewährleistung für das Eintreffen im Prospekt dargestellter Kalkulationen, Kostenübersichten oder für das prognostizierte Gesamtergebnis übernommen werden.

Änderungen der im Prospekt zugrunde gelegten Annahmen können sich zudem aus einer Änderung der Rechtslage in einer der drei beteiligten Rechtsordnungen (Deutschland, Hongkong und China) ergeben. Die Anbieterin übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze und steuerlichen Verwaltungsanordnungen bis zum Ende der Laufzeit in unveränderter Form fortbestehen oder die Finanzverwaltungen und Gerichte der beteiligten Länder der Rechtsauffassung der Anbieterin in allen Punkten vollumfänglich folgen.

Die Darstellungen in diesem Prospekt beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten und erkennbaren Sachverhalten und Erwartungen. Die Anbieterin hat die ihr vorliegenden Informationen sorgfältig geprüft und für richtig und wahrheitsgemäß befunden. Sie hat alle ihr zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten und nach ihrem Dafürhalten für die Anlageentscheidung des Anlegers bedeutsamen Angaben in den vorliegenden Prospekt aufgenommen.



ABWICKLUNGSHINWEISE

Q

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft vollzieht sich wie folgt:

- Die Beitrittserklärung wird von Ihnen lückenlos ausgefüllt und unterschrieben. Gleiches hat mit der Widerrufsbelehrung und dem Beratungsprotokoll zu geschehen. Die von Ihnen direkt oder über den Treuhänder übernommene Kommanditeinlage muss mindestens EUR 20.000 betragen und ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein. Die Kommanditeinlage versteht sich zuzüglich eines Agios von 5 % der übernommenen Kommanditeinlage, die im Einzelfall reduziert werden kann, maximal jedoch um EUR 10.000.
- Die beiden Formblätter übersenden Sie bitte an die Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH unter Verwendung der nachfolgenden Adresse:

Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
c/o HAAS BACHER SCHEUER Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH
Thomas-Wimmer-Ring 3
80539 München

- Nach erfolgreichem Eingang der Beitrittserklärung lässt die Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH Ihnen eine Eingangsbestätigung zukommen.
- Die Aufnahme als Direkt-Kommanditist der Fondsgesellschaft erfolgt durch die Annahme Ihrer Beitrittserklärung durch die Komplementärin. Diese Annahmeerklärung der Kommanditistin – die durch die Komplementärin erklärt wird – ist auch ohne Zugang beim beitretenden Direkt-Kommanditisten wirksam. Die Begründung des Treuhandverhältnisses und damit die Aufnahme als Treugeber-Kommanditist erfolgen durch die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin unter Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft. Der beitretende Anleger wird von der Annahme seiner Beitrittserklärung durch Zusendung eines Schreibens der Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH informiert. Diesem Schreiben ist die angenommene Beitrittserklärung und im Falle eines Beitritts als Direkt-Kommanditist zusätzlich eine Handelsregistervollmacht beigelegt. Bitte beachten Sie, dass ein Anspruch auf Annahme des Angebots nicht besteht.

- Tragen Sie bitte an der markierten Stelle auf der Beitrittserklärung Ihre Bankverbindung ein. Dies ist für die Überweisung der Entnahmehzahlungen bzw. Zahlung des Liquidationserlöses an die Anleger notwendig.
- Die Anleger haben ohne Anforderung der Komplementärin 20 % der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. 5 % Agio auf die gesamte Kommanditeinlage innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten.
- Alle Anleger leisten ihre Einlage auf das folgende Treuhänderkonto der Treuhänderin, wobei die nachstehenden Angaben zu beachten sind:

Empfänger: Franconia Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH

Bank: VR-Bank Erlangen-Höchststadt-Herzogenaurach eG

Kontonummer: 25 68 683

Bankleitzahl: 763 600 33

IBAN: DE35 7636 0033 0002 5686 83

Swift: GENODEF1ER1

Verwendungszweck: ESI China 2

Ihr Vor- und Nachname, Wohnort, Anteilsnummer

- Der Rest der Kommanditeinlage ist – gegebenenfalls in weiteren Raten – innerhalb von 10 Tagen nach Anforderung der Komplementärin, jedoch frühestens zum in der Beitrittserklärung definierten Termin zu leisten. Nach erfolgreicher Überweisung folgt eine Zahlungseingangsbestätigung.

Anmerkungen:

Erfolgt die Leistung der Einlage oder der jeweiligen Rate nicht termingerecht, ist die Fondsgesellschaft durch die Komplementärin befugt, Verzugszinsen in Höhe von 12 % p.a. ab Fälligkeit zu fordern. Erfolgt die Einzahlung trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, kann der Anleger durch einseitige Erklärung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden oder der Treuhänder vom Treuhandvertrag zurücktreten. In diesem Fall können weitere in diesem Prospekt beschriebene Schadensersatzzahlungen verlangt werden. Detaillierte Informationen hierzu sind in dem Gesellschaftsvertrag (insbes. § 3) sowie in dem Treuhandvertrag (insbes. § 3) abgedruckt.



Die Rechte der Anleger bestimmen sich im Verhältnis zueinander nach der Höhe des direkt oder indirekt über den Treuhänder übernommenen Kommanditanteils. Dabei werden alle Anleger unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts relativ gleich behandelt. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft.

Angesichts des geplanten Platzierungsschlusses der Fondsgesellschaft zum 31.03.2011 ist bei der Zeichnung einer Beteiligung im März 2011 zu beachten, dass sowohl die erste Rate inkl. Agio auf die gesamte Beteiligungssumme als auch die restlichen 80 % der Beteiligungssumme noch im März 2011 an die Fondsgesellschaft zu zahlen sein können. Entsprechendes gilt im Falle einer Verlängerung des Platzierungsschlusses für den Fall, dass der Anleger in dem Monat des dann festgelegten Platzierungsschlusses eine Beteiligung zeichnet.

Rückfragen:

Sollten Fragen zum Gesellschaftsbeitritt bestehen, kontaktieren Sie bitte:

ZBI Fondsverwaltungs GmbH

Tel.: (09131) 48009-1506

Fax: (09131) 48009-1500

E-Mail: info@zbi-fondsverwaltung.de

Stichwort: China-Fonds



Blick auf eine Hauptverkehrsstraße in Peking

Bildnachweis:

Euro Sino Invest Co., Ltd.

GSJ Beijing International Media Co., Ltd.

Grafische Realisation:

Euro Sino Invest Co., Ltd.

GSJ Beijing International Media Co., Ltd.

E-mail: info@gsj-media.com



Initiator:

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