

# IMMOVATION

Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

## Verkaufsprospekt (Austria)

A photograph of a person from the waist up, wearing a brown knit sweater and light-colored pants. The person is standing in a vast green field, possibly a meadow or agricultural field, with rolling hills and mountains in the distance under a clear blue sky. The lighting suggests a bright, sunny day.

## Kapitalmarktprospekt

nach Schema C und D Kapitalmarktgesetz  
der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

## 1. Ergänzung zum Prospekt entsprechend Schema C laut KMG

(Verweise beziehen sich auf den deutschen Prospekt gemäß Anlage A)

### KAPITEL 1

<b>1.1. Kapitel 1 - Angaben über jene, welche gemäß §§ 8 und 11 KMG haften</b>	<b>A 6</b>
<b>1.2. Kapitel 2 - Angaben über die Veranlagung</b>	<b>A 7</b>
1.2.1. Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Ausstattung der Veranlagung	A 7
1.2.2. Die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen	A 7
1.2.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte	A 7
1.2.4. Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrechte oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebots	A 7
1.2.5. Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form)	A 7
1.2.6. Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein könnten	A 8
1.2.7. Angaben der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebots ist, und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden	A 8
1.2.8. Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung	A 8
1.2.9. Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren	A 8
1.2.10. Angaben über Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind	A 8
1.2.11. Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (z.B. Kapitalertrags-Steuer, ausländische Quellensteuern)	A 8
1.2.12. Zeitraum für die Zeichnung	A 16
1.2.13. Etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden	A 17
1.2.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform	A 17
1.2.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze	A 17
1.2.16. Angabe allfälliger Belastungen	A 17
1.2.17. Nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte	A 17
1.2.18. Bestimmung über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes	A 17
1.2.19. Letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk	A 17
1.2.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt aller Nebenkosten	A 17
1.2.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher	A 18
1.2.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung	A 18
1.2.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Emission begeben werden	A 18
1.2.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind	A 18
1.2.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung	A 18
1.2.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten	A 18
1.2.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften	A 18
1.2.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	A 18
1.2.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden)	A 18

<b>1.3 Kapitel 3 - Angaben über den Emittenten</b>	<b>A 19</b>
1.3.1. Firma und Sitz des Emittenten, Unternehmensgegenstand	<b>A 19</b>
1.3.2. Eine Darstellung seiner rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Grundkapital oder dem Grundkapital entsprechenden sonstigen Grundkapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten	<b>A 19</b>
1.3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung)	<b>A 19</b>
1.3.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können	<b>A 19</b>
1.3.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerke	<b>A 19</b>
<b>1.4. Kapitel 4 - Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)</b>	<b>A 19</b>
<b>1.5. Kapitel 5 - Angaben über die wirtschaftliche Entwicklung und sonstiges</b>	<b>A 19</b>
1.5.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung	<b>A 19</b>
1.5.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden	<b>A 20</b>

## 2. Ergänzung zum Prospekt entsprechend Schema D laut KMG

<b>KAPITEL 2</b>	<b>Angaben über jene, welche gemäß den §§ 8 und 11 haften (Name, Stellung)</b>	<b>A 22</b>
<b>KAPITEL 3</b>	<b>Angaben über die angebotene Veranlagung in Immobilien</b>	<b>A 22</b>
3.1.	Rechtsform der Veranlagung, Gesamtvolumen und allfällige Stückelung,	<b>A 22</b>
3.2.	Art der Veranlagungsgemeinschaft (offene oder geschlossene Form)	<b>A 22</b>
3.3.	Art, Anzahl und Lage (In- und Ausland) der vorhandenen Immobilien und Art und Anzahl der zu erwartenden Immobilien,	<b>A 22</b>
3.4.	Grundsätze, nach denen die Anschaffung, Veräußerung und Verwaltung der Immobilien erfolgt,	<b>A 22</b>
3.5.	Vertriebs- und Managementkosten der Veranlagungsgemeinschaft, jeweils nach Höhe und Art der Verrechnung unter Angabe der Leistungen der Verwaltung,	<b>A 23</b>
3.6.	Rechtsbeziehungen der Veranlagungsgemeinschaft zu den in den Vertrieb und in das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingeschalteten Dritten und die von den Dritten verrechneten Kosten und erbrachten oder zu erbringenden Leistungen	<b>A 23</b>
3.7.	Methoden der Wertermittlung, die innerhalb jeder Veranlagungsgemeinschaft einheitlich sein müssen	<b>A 23</b>
3.8.	je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung	<b>A 23</b>
3.9.	bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie	<b>A 23</b>
3.10.	nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Jahresgewinnes bzw. -überschusses und die Erstellung des jährlichen Rechenschaftsberichtes	<b>A 23</b>

3.11.	Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresgewinnes bzw. -überschusses	<b>A 23</b>
3.12.	Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten	<b>A 24</b>
3.13.	Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung	<b>A 24</b>
3.14.	zukünftige Stellung und Rechte des Anlegers bei strukturellen Veränderungen	<b>A 24</b>
3.15.	Angaben über allfällige Bezugsrechte und deren Preise bzw. deren Preisermittlung für die Anleger im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens und Angaben, in welcher Form die bestehenden Vermögensrechte der Anleger gegenüber neuen Anlegern gesichert sind oder angemessen ausgeglichen werden	<b>A 24</b>
3.16.	projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität	<b>A 24</b>
3.17.	Möglichkeiten der Aufgabe der Veranlagung und Ermittlung des Aufgabepreises	<b>A 24</b>
3.18.	Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall	<b>A 24</b>
<b>KAPITEL 4</b>	<b>Angaben über Dritte, die in den Vertrieb der Veranlagung und das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingebunden sind</b>	<b>A 24</b>
4.1.	Firma und Sitz, Unternehmensgegenstand	<b>A 24</b>
4.2.	Personen, die mit der Geschäftsleitung und der Aufsicht über die Geschäftsleitung betraut sind	<b>A 24</b>
4.3.	letzter Jahresabschluss samt Bestätigungsvermerk und etwaiger Geschäftsbericht	<b>A 24</b>
<b>KAPITEL 5</b>	<b>Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad.</b>	<b>A 24</b>
<b>KAPITEL 6</b>	<b>Art und Umfang der laufenden Information der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung</b>	<b>A 24</b>
<b>KAPITEL 7</b>	<b>Etwaiger Rechenschaftsbericht des Vorjahres</b>	<b>A 25</b>
<b>KAPITEL 8</b>	<b>Unterfertigung nach Kapitalmarktgesetz</b>	<b>A 25</b>
<b>KAPITEL 9</b>	<b>Kontrollvermerk des Prospektkontrollors</b>	<b>A 25</b>
<b>ANLAGE A:</b>	<b>Verkaufsprospekt</b>	

**Schema C**  
**Schema für den Prospekt für Veranlagungen****KAPITEL 1****1.1. Angaben über jene, welche gemäß §§ 8 und 11 KMG haften**

Es haften nach §§ 8 und 11 Kapitalmarktgesetz („KMG“) 1972 in der geltenden Fassung als:

**Emittent der Veranlagung**

Emittent gegenständlicher Kapitalanlage im Sinne des § 8 Abs. 1 KMG ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, mit Sitz in der Ohmstraße 13/I., 80802 München, Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München, HRA 85728.

Die Emittentin übernimmt gemäß § 8 und § 11 KMG die Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit aller in diesem Prospekt genannten Angaben. Eine Haftung für die Realisierung von Einschätzungen über die künftige Entwicklung kann nicht übernommen werden.

**Prospektkontrollor**

Prospektkontrollor im Sinne des § 8 Abs. 2 Z 3 KMG ist Hübner & Hübner Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung Gesellschaft m.b.H., Schönbrunnerstraße 222, 1120 Wien, Österreich. Die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gehört weder zu den Initiatoren des Prospekts noch zu den Prospektherausgebern.

Vorliegender Prospekt wurde von der Emittentin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, erstellt und von der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Prospektkontrollor auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft.

Ergänzend wird angemerkt, dass eine Haftung des Prospektkontrollors nach § 11 Abs. 1 Z 2 KMG auf grobes Verschulden beschränkt ist.

Der für Deutschland erstellte Emissionsprospekt wurde vom Prospektprüfer Dipl.-Kfm. Wolfgang Annecke, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, 34369 Hofgeismar geprüft.

**Treuhänderin**

Die Beitrittserklärungen werden von der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel entgegengenommen und nach Vorabprüfung zur Annahme durch die Treuhandkommanditistin weitergeleitet an die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Treuchertstraße 38, 81829, die nach § 11 Abs. 1 Z 3 KMG haftet, soweit sie oder ihre Leute die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben des Prospektes oder der Prospektkontrolle gekannt haben oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt haben.

**Vertriebsgesellschaft**

Die Initiatorin und Komplementärin der vorliegenden Fondsgesellschaft, die IMMOVATION Immobilien Handels AG, hat bzw. wird erfahrene Vertriebsgesellschaften mit der Einwerbung des benötigten Eigenkapitals in Höhe von EUR 6.000.000 (österreichische Tranche) beauftragen, so dass die geplante Platzierung zügig vonstatten gehen wird. Zudem findet eine Direktplatzierung mittels der unternehmenseigenen Internetplattform [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de) statt.

## 1.2. Kapitel 2 – Angaben über die Veranlagung

Die nachfolgenden Punkte sind erforderlich nach Schema C Kapitalmarktgesetz und können größtenteils direkt dem vorhandenen deutschen Prospekt (siehe Anlage A) entnommen werden, die jeweiligen Verweise werden im Text angeführt.

### 1.2.1. Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Ausstattung der Veranlagung

Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere auch die Ausstattung der Veranlagung, ist im Überblick auf Seite 6ff („Vermögenslage im Überblick“), im Verkaufsprospekt auf 20ff („Anlageziele und Anlagepolitik“) und 30ff („Das Beteiligungsangebot“) beschrieben.

### 1.2.2. Die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen

#### Zahlstelle, Zeichnungsstelle

Mit Unterfertigung der Beitrittserklärung sowie der Widerrufungsbelehrung (jeweils gemäß Anlage zum Prospekt) sowie der Annahme des Beitrittsangebotes durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG wird der Beitritt rechtswirksam.

Zahlstelle ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1.KG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel.

Die Zeichnungssumme zzgl. 5% Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung innerhalb von 10 Tagen in voller Höhe einzuzahlen auf:

Kontoinhaber: IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG  
 Bank: Bank Austria Creditanstalt AG  
 BLZ: 12 000  
 Konto-Nummer: 50662 005 845

Verwendungszweck: Bitte den Namen des Zeichners und die mit der Beitrittserklärung übermittelte Treuhandnummer eintragen.

#### Hinterlegungsstelle

Hinterlegungsstelle ist die Treuhandkommanditistin, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München, Deutschland.

### 1.2.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte

Bisher wurden die Vermögensrechte der Gründungskommanditisten in Höhe von EUR 2.500, siehe Seite 41, sowie per 31. März 2007 Vermögensrechte an Treugeber in Höhe von EUR 79.500 zzgl. 5 % Agio ausgegeben.

### 1.2.4. Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrechte oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebots

Die Gesellschaft firmiert als IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, mit Sitz in der Ohmstraße 13/1, 80802 München, Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München, HRA 85728.

Die Rechtsform der Veranlagung erfolgt in Form von Kommanditanteilen, welche der Anleger unmittelbar oder als Treugeber mittelbar halten kann. Das geplante maximale Platzierungsvolumen beträgt EUR 12.000.000, davon werden bis zu EUR 6.000.000 in Österreich angeboten.

Die Mindestbeteiligung liegt bei EUR 10.000 zuzüglich 5% Agio. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch EUR 1.000 teilbar sein.

Der Zweck des Angebotes entspricht dem dargestellten Fondskonzept / Investitionskriterien /Anlageobjekte auf Seite 21.

### 1.2.5. Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form)

Es liegt ein geschlossener Fonds vor, dessen Anteile an keiner Börse notieren.

Mit Erreichen des maximalen Platzierungsvolumens, längstens aber am 30.06.2008 wird der Fonds geschlossen und der Verkauf von Kommanditeinlagen eingestellt.

Das maximal geplante Platzierungsvolumens beträgt EUR 12.000.000, davon in Österreich EUR 6.000.000. Eine Aufstockung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.

#### **1.2.6. Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein könnten**

Auf Seite 22 („Beschreibung des Anlageobjektes“) ist dargestellt, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG Teil eines Unternehmensverbundes ist und im Bereich der Dienstleistungen rund um die Immobilie tätig ist. Der allfällige Einfluss der typisch stillen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG wird auf den Seiten 22ff erläutert.

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe wurden keine weiteren Vermögensanlagen ausgegeben, noch bestanden Beteiligungen, die mit dem Vertrieb der Vermögenslage beauftragt sind, und die Fremdkapital zur Verfügung stellen, siehe Seite 41 („bisher ausgegebene Vermögenslage“).

#### **1.2.7. Angaben der Börsen, an denen die Veranlagung, die Gegenstand des öffentlichen Angebots ist, und sonstige Wertpapiere des Emittenten bereits notieren oder gehandelt werden**

Gegenständliche Veranlagung wird nicht über eine Börse gehandelt, siehe auch Seite 7 („Übertragbarkeit der Vermögensanlage“).

#### **1.2.8. Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung**

Derzeit bestehen keine Haftungserklärungen Dritter.

#### **1.2.9. Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren**

Das Angebot wurde nicht fest übernommen und es wurden keine Platzierungsgarantien abgegeben.

#### **1.2.10. Angaben über Personen, denen das aus der Emission erworbene Kapital zur wirtschaftlichen Verfügung zufließt, sofern diese Personen nicht mit dem Emittenten identisch sind**

Im Beteiligungsangebot (Seite 30ff „Das Beteiligungsangebot“) ist enthalten, dass eine stille Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG erfolgen wird. Die entsprechende Mittelverwendung ist ebenfalls dargestellt (Seite 56 „Mittelverwendung und Mittelherkunft bis 31.12.2007“).

Eine Mittelverwendungskontrolle ist ausschließlich für die Platzierungsphase eingerichtet, es besteht ein Mittelverwendungskontrollvertrag mit der Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München (Seite 54 „Mittelverwendungskontrolle“, Seite 100ff. „Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle“).

#### **1.2.11. Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (z.B. Kapitalertrags-Steuer, ausländische Quellensteuern)**

Die Angaben im Prospekt sowie die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Gegebenheiten erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflicht des Prospektherausgebers. Sie zeigen die wesentlichen steuerlichen Folgen für die Investoren auf und geben Hinweise auf die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Gesetze, Verordnungen sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktgesellschafter an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 1. KG oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin. Die Darstellung der steuerlichen Gegebenheiten ist auf Gesellschafter ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

Nachdem in Österreich für steuerliche Zwecke ohnedies durch den Treuhänder durchgegriffen wird und daher die Einkünfte direkt dem Anleger zugerechnet werden, ist es in Bezug auf die dargestellten steuerlichen Gegebenheiten unerheblich, ob ein Anleger unmittelbar oder mittelbar über eine Treuhandkommanditistin an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 1. KG beteiligt ist.



Die nachfolgende Darstellung unterstellt, dass der einzelne Anleger eine in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Person ist und die gezeichnete Fondsbeteiligung im Privatvermögen hält.

Die steuerliche Konzeption beruht hinsichtlich der österreichischen Besteuerung auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der bei Herausgabe des Prospektes geltenden Steuergesetze. Änderungen der Gesetze, ihrer Interpretation durch Rechtsprechung und Verwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die steuerlichen Ergebnisse entfalten. (Seite 12ff. „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“) Die steuerliche Darstellung steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die zuständigen Finanzbehörden, so dass weder die Gesellschaft, noch der Prospektherausgeber oder die Hilfspersonen, denen er sich bedient hat, für die von der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern/Treugebern erstrebten, steuerlichen Ergebnisse haften.

### **Einkunftsart**

#### **a. Einkünfte der KG**

Die KG ist im österreichischen Einkommensteuerrecht kein Steuersubjekt. Das heißt: Besteuert wird nicht die KG, sondern die an ihr beteiligten Gesellschafter. Die KG hat aber ein steuerliches Ergebnis zu ermitteln, das dann auf ihre Gesellschafter aufgeteilt wird und von diesen zu versteuern ist. Das anteilige Ergebnis wird den Gesellschaftern zugerechnet, sobald es bei der KG entstanden ist. Die tatsächliche Entnahme von Gewinnen aus der KG löst dann keine steuerlichen Folgen mehr aus.

In der Darstellung des prognostizierten Finanz- und Investitionsplans ist ein steuerliches Ergebnis der KG angeführt. Dieses wurde auf Basis der Vorschriften zur Ermittlung von Einkünften nach deutschem Steuerrecht, unter Berücksichtigung steuerlicher Sondervorschriften (insbesondere hinsichtlich der Abschreibung von Gebäudeinvestitionen) ermittelt. Das steuerliche Ergebnis der KG nach deutschem Steuerrecht kann von dem Ergebnis abweichen, das sich unter Anwendung österreichischen Steuerrechts ergeben würde. Für steuerliche Zwecke in Österreich ist das steuerliche Ergebnis der deutschen KG nach österreichischen steuer-

lichen Vorschriften maßgebend. Das Ergebnis nach deutschem Steuerrecht wäre daher in ein Ergebnis nach österreichischem Steuerrecht umzurechnen.

#### **b. Einkünfte der Anleger**

##### **i. Laufende Besteuerung**

Ausweislich des Gesellschaftsvertrages ist Gesellschaftszweck die Verwaltung und die Vermietung von Immobilien. Da der von der Gesellschaft erworbene Grundbesitz langfristig vermietet werden soll, erstreckt sich die Tätigkeit auf die Verwaltung, die Einziehung der Mieten und die Instandhaltung der Immobilie. Hierzu wird sich die Gesellschaft der Hilfe Dritter bedienen. Eine solche ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeit (siehe im Detail Kapitel 1.2.11. c.), die den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen ist, führt regelmäßig zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs 3 Z 6 in Verbindung mit § 28 EStG, sofern der Gesellschaftsanteil im Privatvermögen gehalten wird.

Guthabenzinsen für die Liquiditätsreserve sowie die Erträge aus der Beteiligung an der stillen Gesellschaft sind grundsätzlich den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 2 Abs 3 Z 5 in Verbindung mit § 27 EStG zuzurechnen. Während die Guthabenzinsen aus der Liquiditätsreserve nur mit dem halben Durchschnittsteuersatz zu versteuern sind, ist auf die Erträge aus der echten stillen Beteiligung der progressive Einkommensteuertarif anzuwenden.

Der Zweck der Gesellschaft ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrages die Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung von Grundstücken, weiterhin der zukünftige Erwerb von Immobilien und deren Vermietung und Verpachtung. Weiterhin wird die Gesellschaft aus der Anlage ihres liquiden Vermögens ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen. Die Gesellschaft ist deshalb ausschließlich vermögensverwaltend tätig, da sie Einkünfte gemäß § 28 Abs 1 Z 1 bzw. § 27 Abs 1 EStG erzielt.

Die Einkünfte aus der Beteiligung werden grundsätzlich nach dem Zu- und Abflussprinzip im Wege der steuerlichen Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermittelt. Soweit die Einnahmen hierbei die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo zu versteuern.

Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der grundsätzlich mit anderen positiven Einkünften der gleichen Vermögensanlage verrechnet werden kann.

Allfällige Verluste aus der Nutzung der Immobilien sind mit anderen positiven Einkünften in ihrem Entstehungsjahr ausgleichsfähig. Die Verluste können allerdings nicht vortragen werden.

Verlustanteile eines echten stillen Gesellschafters können hingegen nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden; sie können lediglich mit späteren Gewinnen, die zur Auffüllung der Einlage verwendet werden, verrechnet werden. Die Finanzverwaltung geht in Rz 157a der EStR 2000 davon aus, dass die 75%-Verrechnungsgrenze gem § 2 Abs 2b Z 1 EStG für Verluste aus einer echten stillen Beteiligung nicht anzuwenden ist.

Der einzelne Treugeber/Gesellschafter kann weitere Aufwendungen im Hinblick auf seine Beteiligung haben, die als Sonderwerbungskosten bezeichnet werden. Es dürfte sich hierbei vor allem um Finanzierungskosten (Zinsen, Gebühren) bei Finanzierung des Anteils handeln. Diese Sonderwerbungskosten sind ausschließlich im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Gewinnermittlung der KG nach § 188 BAO geltend zu machen.

Zur Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten ist der Treugeber/Gesellschafter verpflichtet, diese bis spätestens 31. Januar der dem jeweils vorher abgeschlossenen Kalenderjahr folgt, dem steuerlichen Berater der Gesellschaft anzuzeigen, damit diese in der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung der KG berücksichtigt werden können. Sonderwerbungskosten, die nach diesem Zeitpunkt gemeldet werden, können bei der Feststellungserklärung nicht mehr berücksichtigt werden. Hierauf wird der Treugeber/Gesellschafter nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Eine Einkunftsart (hier insbesondere aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG) liegt nach der Liebhaberei-Verordnung nur dann vor, wenn die Gesellschaft und die Treugeber/Gesellschafter ihre Betätigung mit der Absicht

ausüben, positive Überschüsse zu erzielen. Das Streben nach Totalgewinn entspricht der steuerlich geforderten Einkunftserzielungsabsicht.

Nur wenn positiv die Einkunftserzielungsabsicht bejaht wird, kann einkommensteuerrechtlich von einer relevanten Tätigkeit in Abgrenzung zur nicht relevanten Tätigkeit der steuerlichen „Liebhaberei“ gesprochen werden. Zu beachten ist hierbei, dass aufgrund einer Langzeitbetrachtung im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie zu beurteilen ist, ob die Gesellschaft bzw. der Treugeber/Gesellschafter Überschüsse erzielt. Unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Veranlagung und des prognostizierten Ergebnisses ist steuerliche Liebhaberei zu verneinen.

#### ii. Besteuerung bei Veräußerung des Kommanditanteils

Wird der Kommanditanteil zu einem Preis veräußert, der über seinen Anschaffungskosten liegt, so liegt für steuerliche Zwecke – aufgrund des Durchgriffprinzips – keine Veräußerung eines KG-Anteils, sondern vielmehr eine anteilige Veräußerung von Immobilienvermögen einerseits und der Beteiligung an der stillen Gesellschaft und der Kapitalveranlagung der Liquiditätsreserve andererseits vor.

Nachdem die Kommanditanteile von den Anlegern im Privatvermögen gehalten werden, sind solche Veräußerungsgewinne nur dann steuerpflichtig, wenn die Gegenstände innerhalb der Spekulationsfrist veräußert werden. Die Spekulationsfrist beträgt hinsichtlich der Immobilien zehn Jahre, hinsichtlich des Anteils an der stillen Gesellschaft und der Kapitalveranlagung der Liquiditätsreserve ein Jahr. Allfällige Verluste aus Spekulationsgeschäften sind nur mit Spekulationsüberschüssen ausgleichsfähig, nicht hingegen mit anderen Einkünften. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

Werden die Anteile nach Ablauf der Spekulationsfrist veräußert, so hat dies keine steuerliche Auswirkung. Allerdings führen dann auch allfällige Veräußerungsverluste zu keiner Minderung der Steuerlast.

### c. Qualifikation als vermögensverwaltende Tätigkeit

Entscheidend für das Vorliegen außerbetrieblicher Einkünfte (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen, allenfalls Veräußerungsgewinne) anstatt von Einkünften aus Gewerbebetrieb ist, dass die Tätigkeit der KG eine vermögensverwaltende ist. Die Einkommensteuerrichtlinien grenzen diese von einer gewerblichen Tätigkeit in den Rz 5418 ff ab. Vermögensverwaltung liegt demnach dann vor, wenn Vermögen genutzt (Kapitalvermögen verzinslich angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet) wird. Das Kriterium der Vermögensverwaltung dient der Abgrenzung des Gewerbebetriebs zu den außerbetrieblichen Einkunftsarten. Vermögensverwaltung ist eine auf Fruchtziehung aus zu erhaltendem Substanzwert gerichtete Tätigkeit. Im Gegensatz dazu ist eine im Vermögen begründete betriebliche Tätigkeit durch Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte mittels Umschichtung oder durch zusätzliche über reine Verwaltungsaufgaben hinausgehende Tätigkeit (VwGH 22.6.1983, 81/13/0157) gekennzeichnet.

Ob Vermögensnutzung von Privatvermögen (bloße Vermögensverwaltung) oder gewerbliche Vermögensverwaltung vorliegt, ist immer eine Sachverhaltsfrage, die nach dem jeweiligen Gesamtbild des Einzelfalles zu prüfen ist (VwGH 13.5.1988, 84/14/0077; VwGH 26.7.2000, 95/14/0161).

Die Abgrenzung der Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb richtet sich nach Art und Umfang der zusätzlichen Leistungen. Entscheidend ist, ob die zusätzlichen Aufwendungen einen über die bloße Vermögensverwaltung hinausgehenden Ertrag und/oder Nutzung erwarten lassen. Die Grenze wird überschritten, wenn Maßnahmen gesetzt werden, um ein „Mehr“ an Einkünften zu erzielen, als sich alleine aufgrund des bloßen Kapitaleinsatzes erzielen ließe (VwGH 31.5.1983, 82/14/0188).

Der Austausch einzelner Vermögenswerte durch neue, um das vorhandene Vermögen besser nutzen zu können, geht noch nicht über den Rahmen der Vermögensverwaltung

hinaus. Tritt aber die Vermögensnutzung in den Hintergrund und die Verwertung der Vermögenssubstanz entscheidend in den Vordergrund, so kann von einer bloßen Vermögensnutzung nicht mehr die Rede sein. So kann z. B. eine mehrfache Umschichtung von Grundstücken innerhalb kurzer Zeit einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen (VwGH 7.11.1978, 0727/76, 0815/76).

Vermögensverwaltung liegt typischerweise immer dann vor, wenn die Tätigkeit in der Hauptsache darin besteht, Erträge durch Gebrauch, Nutzung oder Nutzungsüberlassung eigener Vermögenswerte zu erzielen. Unter dieser Voraussetzung wird die Annahme der vermögensverwaltenden Tätigkeit auch bei einzelnen Zu- und Verkäufen nicht ausgeschlossen (VwGH 13.5.1984, 84/14/0077).

Eine betriebliche Tätigkeit liegt demgegenüber immer dann vor, wenn die Gesamtheit der Aktivitäten objektiv erkennbar auf Wiederholung gerichtet ist, die planmäßige Ausnutzung des Vermögens durch Umschichtung, Veräußerung, Wiederbeschaffung und Wiederveräußerung hauptsächlich im Vordergrund steht und daher im Vermögen Umlaufwerte sieht.

Generell spricht auch die Fremdfinanzierung der Tätigkeit für das Vorliegen gewerblicher Einkünfte.

Die Einkommensteuerrichtlinien beschäftigen sich in Rz 5433 ff speziell mit der Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und gewerblicher Tätigkeit bei der Vermietung unbeweglichen Vermögens. Danach kommt es für die Unterscheidung zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb darauf an, ob sich die Tätigkeit des Vermieters auf die bloße Überlassung des Bestandsgegenstands beschränkt oder ob, in welcher Art und in welchem Ausmaß sie darüber hinausgeht. Die durch jede Form von Vermietung bedingte laufende Verwaltungsarbeit und die durch sie gleichfalls oft erforderliche Werbetätigkeit allein machen die Betätigung nicht zu einer gewerblichen, es sei denn, die laufende Verwaltungsarbeit erreicht ein solches Ausmaß, dass sie nach außen als gewerbliche Tätigkeit erscheint (VwGH 30.9.1999, 97/15/0027).

Insgesamt müssen zur bloßen Vermietung besondere, damit im Regelfall nicht gegebene Umstände hinzutreten, durch die eine über die Nutzungsüberlassung hinausgehende weitere Tätigkeit des Vermieters bedingt wird (VwGH 5.10.1994, 94/15/0059, 92/15/0107). Gleichfalls entscheidend ist auch, ob die Verwaltungsarbeit im konkreten Fall in erheblichem Umfang jenes Maß überschreitet, das mit der Vermögensverwaltung üblicherweise verbunden ist. Nebenleistungen, wie etwa Beistellung eines Hausbesorgers, Schneeräumung oder Müllabfuhr, das Zurverfügungstellen von Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Sauna oder Bad gehen nicht über die Vermögensverwaltung hinaus. Hingegen sprechen etwa die Verpflegung der Mieter, die tägliche Wartung und Reinigung der Zimmer für eine gewerbliche Tätigkeit.

In Anbetracht der Konzeption, des Unternehmensgegenstandes der KG, des Gesellschaftsvertrages und der tatsächlichen Betätigung der KG ist davon auszugehen, dass die Tätigkeit der KG als eine vermögensverwaltend eingestuft werden kann.

#### d. Doppelbesteuerungsabkommen

Österreich besteuert die Einkünfte der Anleger – wie oben ausgeführt – weil die Anleger in Österreich ansässig sind. Aber auch Deutschland besteuert diese Einkünfte, da diese aus deutschen Quellen stammen (deutsche Grundstücke, Anteile an einer deutschen stillen Gesellschaft). Dies würde zu einer Doppelbesteuerung führen.

Das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und Deutschland (in der Folge DBA) eliminiert solche Doppelbesteuerungen, indem – je nach Art der Einkünfte – einem Staat das Besteuerungsrecht für die Einkünfte zugewiesen wird und im Gegenzug das Besteuerungsrecht des anderen Staates beschränkt wird. Es ist im Folgenden zwischen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, den Erträgen aus der Veranlagung der Liquiditätsreserve und den Erträgen aus der Beteiligung an der stillen Gesellschaft zu unterscheiden.

Das Besteuerungsrecht für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steht Deutschland gemäß Art 6 DBA zu.

Diese Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind in Deutschland nach innerstaatlichen Vorschriften steuerpflichtig. Österreich befreit diese Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Befreiung in Österreich erfolgt allerdings unter Progressionsvorbehalt. Das heißt, dass die befreiten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zwar nicht in die Steuerbemessungsgrundlage einfließen, sehr wohl aber zur Ermittlung des progressiven Steuersatzes herangezogen werden. Ob den Anlegern / Treugebern in einem Jahr hohe oder niedrige Gewinne zugerechnet werden, wirkt sich in Österreich daher – wenn überhaupt – nur auf den Steuersatz, nicht aber auf die Steuerbemessungsgrundlage aus.

Die Erträge aus der Beteiligung an der stillen Gesellschaft dürfen gemäß Art 11 DBA sowohl von Deutschland als auch von Österreich besteuert werden. Österreich rechnet die in Deutschland gemäß Art 11 DBA erhobene Steuer auf die Erträge aus der stillen Beteiligung an.

Die Erträge aus der Veranlagung der Liquiditätsreserve dürfen hingegen gemäß Art 11 DBA nur in Österreich besteuert werden.

Hinsichtlich allfälliger Veräußerungsgewinne innerhalb der Spekulationsfrist ist zu differenzieren. Das Besteuerungsrecht für Gewinne anlässlich der Veräußerung von Immobilien steht Deutschland gemäß Art 13 Abs 1 DBA zu. Österreich befreit unter Progressionsvorbehalt. Das Besteuerungsrecht für Gewinne anlässlich der Veräußerung der stillen Beteiligung und den Wirtschaftsgütern, in denen die Liquiditätsreserve veranlagt ist, steht gemäß Art 13 Abs 5 DBA ausschließlich Österreich zu; Deutschland darf diese Veräußerungsgewinne erst gar nicht versteuern.

Fremdkapitalzinsen (sowohl hinsichtlich des Fremdkapitals der KG, als auch hinsichtlich des Fremdkapitals der einzelnen Anleger) sind aliquot auf die Einkünfte aufzuteilen und davon in Abzug zu bringen.

Auch wenn das Besteuerungsrecht der Einkünfte zum wesentlichen Teil Deutschland zusteht, sind die Einkünfte dennoch in die österreichische Steuererklärung aufzunehmen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Anleger mit ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

(durch die KG wird wie oben erläutert durchgegriffen), den Einkünften aus Kapitalvermögen aus der echten stillen Beteiligung und den Erträgen aus der Veranlagung der Liquiditätsreserve zwar in Österreich und in Deutschland steuerpflichtig sind. Im Ergebnis sind allerdings – aufgrund des DBA – die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Besteuerung in Österreich ausgenommen; die Höhe dieser Einkünfte wirkt sich – wenn überhaupt – lediglich auf die Höhe des progressiven Steuersatzes für die anderen – in Österreich zu versteuernden – Einkünfte aus. Lediglich die Erträge aus der Beteiligung an der echten stillen Gesellschaft und die Erträge aus der Veranlagung der Liquiditätsreserve werden in Österreich versteuert; die in Deutschland auf die Erträge aus der Beteiligung an der echten stillen Gesellschaft erhobene Steuer wird auf die Steuerschuld in Österreich angerechnet.

Wenn aus der Vermietung Verluste entstehen, die sich in Deutschland nicht auswirken, so sind diese in Österreich abzugsfähig. Sollten allfällige Verluste in Deutschland mit Überschüssen in späteren Perioden verrechnet werden können (sei es auch aufgrund von Sondervorschriften), so ist eine mögliche Nachversteuerung in Österreich zu beachten. § 2 Abs 8 Z 3 EStG sieht grundsätzlich eine Nachversteuerung von in Österreich verrechneten ausländischen Verlusten vor, wenn diese – nach der Verwertung in Österreich – im Ausland ebenso verwertet werden können.

#### e. Qualifikation als ausländischer Investmentfonds

Die skizzierten steuerlichen Gegebenheiten treffen nicht uneingeschränkt zu, wenn der Fonds unter das Immobilieninvestmentfondsgesetz (in der Folge ImmoInvFG) fällt.

§ 42 Abs 1 ImmoInvFG erfasst jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien gemäß § 14 KMG, die nach Gesetz, Satzung oder tatsächlicher Übung nach den Grundsätzen der Risikostreuung iSd ImmoInvFG errichtet ist. Eine solche Veranlagungsgemeinschaft liegt dann vor, wenn Wertpapiere oder Veranlagungen von Emittenten ausgegeben werden, die mit dem investierten Kapital direkt oder indirekt nach Zweck oder tatsächlicher Übung überwiegend Erträge aus der Überlassung von Immobilien an Dritte erwirtschaften.

Bei der Prüfung des Vorliegens einer Veranlagungsgemeinschaft ist auf den Einzelfall abzustellen und es kommt dabei vor allem auf die Kriterien der Risikostreuung und des Fremdfinanzierungsgrads an.

Für die Evaluierung der Risikostreuung, bietet das ImmoInvFG eine wertvolle Auslegungshilfe. Danach hat eine Veranlagung in mindestens 10 Immobilien innerhalb von drei Jahren objektiv erkennbar angestrebt zu werden und nach einer Anlaufzeit von drei Jahren eine Veranlagung in mindestens zehn Immobilien zu bestehen. Zudem dürfen gemäß § 22 Abs 2 ImmoInvFG einzelne Immobilien 20 % des Fondsvermögens nicht nachhaltig überschreiten.

Zusätzlich muss der Fonds überwiegend mit Eigenkapital finanziert sein.

Der gegenständliche Fonds erfüllt zwar das Kriterium der Risikostreuung, ist aber überwiegend mit Fremdkapital finanziert. Er ist daher nicht als ausländischer Immobilieninvestmentfonds zu qualifizieren; die skizzierten allgemeinen steuerlichen Folgen kommen daher zum Tragen.

Sollte die Finanzverwaltung dessen ungeachtet den vorliegenden Fonds dennoch als ausländischen Immobilieninvestmentfonds beurteilen, werden im Folgenden die Rechtsfolgen überblicksmäßig dargestellt:

Im Wesentlichen kommt es als Folge der Qualifikation als Immobilieninvestmentfonds zu einer Durchgriffsbesteuerung iSd §§ 40 und 42 ImmoInvFG iVm § 42 InvFG. Somit ist der Gewinn der Fonds bei den Anlegern unabhängig davon steuerpflichtig, ob er ausgeschüttet wird oder nicht. Für ausgeschüttete Gewinne entsteht die Steuerpflicht für die Anleger im Zeitpunkt des Zuflusses. Nicht ausgeschüttete Gewinne gelten nach Ablauf von vier Monaten nach dem Ende des Geschäftsjahres der Emittentin beim Anleger als ausschüttungsgleiche Erträge als zugeflossen. Die spätere Ausschüttung löst hingegen keine Steuer mehr aus. Das steuerpflichtige Einkommen wird als Einkünfte aus Kapitalvermögen behandelt, das mit 25 % zu versteuern ist, wenn die Beteiligung am Emittenten ein öffentliches Angebot in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht iSd Rz 41 bis 48 InvFR ist.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, allfällige steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sowie nicht realisierte Wertsteigerungen der Immobilien sind allerdings in Österreich nicht steuerpflichtig, weil sie gem Art 6 iVm Art 23 DBA zwischen Österreich und Deutschland steuerbefreit sind. Auch der Progressionsvorbehalt zeigt in Österreich keinerlei Wirkung, nachdem die Erträge in Österreich einem linearen Steuersatz iHv 25% unterliegen würden.

Die Kapitalerträge unterliegen hingegen gemäß Art 11 DBA – auch bei Qualifikation als ausländischer Investmentfonds – der Besteuerung in Österreich.

In Österreich ist ein steuerlicher Vertreter zu bestellen, der die ausschüttungsgleichen Erträge innerhalb von vier Monaten nach Ende des Geschäftsjahres des Fonds nachzuweisen hat. Um die ausschüttungsgleichen Erträge nachweisen zu können, ist ein aufwendiges Bewertungsverfahren durchzuführen. Wird dieser Frist nicht fristgerecht nachgekommen, so liegt automatisch ein „schwarzer“ Fonds vor. Bei schwarzen Fonds wird die Höhe der ausschüttungsgleichen Erträge gemäß § 42 Abs 2 InvFG pauschal ermittelt. Dabei wird der ausschüttungsgleiche Ertrag mit 90 % der Differenz zwischen dem ersten und letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis, mindestens aber mit 10 % des letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreises angenommen.

Allerdings greift hinsichtlich des vorliegenden Fonds Rz 292 InvFR. Danach kann von einer Schätzung abgesehen werden, wenn ein ausländischer Immobilienfonds in geeigneter Weise nachweist, dass er nur Zinsen erhalten hat, die mit der laufenden Immobilienbewirtschaftung im Zusammenhang stehen und ausschließlich ausländische Grundstücke hält, deren Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinne aufgrund eines DBA oder einer innerstaatlichen Maßnahme von der österreichischen Steuer auszunehmen sind. Diese Ausnahmebestimmung trifft auf den vorliegenden Fonds zu.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der vorliegende Fonds – aufgrund überwiegender Finanzierung mit Fremdkapital – nicht von den Vorschriften des ImmoInvFG als

ausländischer Investmentfonds erfasst ist. Sollte die Finanzverwaltung den Fonds dennoch als ausländischen Investmentfonds einordnen, so wäre grundsätzlich entweder ein steuerlicher Vertreter in Österreich zu bestellen sowie ein aufwendiges Bewertungsverfahren für nicht realisierte Aufwertungsgewinne einzuhalten, oder die Einstufung als schwarzer Fonds mit der Folge einer pauschalen Ermittlung der ausschüttungsgleichen Erträge hinzunehmen. Allerdings würde selbst in diesem Fall die Ausnahmeregelung der Rz 292 InvFR mit der Folge greifen, dass letztlich die gleichen steuerlichen Folgen eintreten, wie sie ohne Annahme eines ausländischen Immobilieninvestmentfonds bestehen würden.

#### f. Abschließende Bemerkungen

Um die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse wird aufgrund einer Betriebsprüfung entschieden, deren Ergebnisse zu verzinlichen Einkommensteuernachforderungen bei den Gesellschaftern führen können.

Die Differenz zwischen veranlagter Steuer und im Zuge einer Betriebsprüfung festgesetzten Steuer ist mit 2 % per anno über dem Basiszinssatz (derzeit 3 %) ab 1. Oktober des dem Jahr des Entstehens des Abgabenspruchs folgenden Jahres zu verzinsen.

Die steuerliche Konzeption und die Berechnungen des Prospektes entsprechen den Erfordernissen von Gesetz, Verordnungen, Rechtsprechung und der Praxis der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe (Monat Jahr).

#### Erbschafts- und Schenkungssteuer

Unentgeltliche Übertragungen von Vermögen unterliegen in Österreich der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Der österreichische Verfassungsgerichtshof hat allerdings die Besteuerung von Erwerben von Todes wegen in seinem Erkenntnis vom 07.03.2007 als verfassungswidrig aufgehoben. Der Grund war die steuerlich günstigere Besteuerung von Erwerben von Grundstücken im Vergleich zu anderem Vermögen. Das Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz bleibt jedoch dennoch bis 31.07.2008 in Kraft; bis zu diesem

Zeitpunkt kann der Bundesgesetzgeber das Gesetz verfassungskonform sanieren. Aus heutiger Sicht ist daher nicht absehbar, ob und allenfalls in welcher Form das Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz geändert oder überhaupt gänzlich aufgehoben wird. Wegen eines bereits vor dem Verfassungsgerichtshofs anhängigen Verfahrens besteht die Möglichkeit, dass auch die Schenkungssteuer als verfassungswidrig aufgehoben wird. Wie weitere Darstellung beruht auf der derzeit (noch) gültigen Gesetzeslage.

Jeder Kommanditist ist mit seiner Beteiligung anteilig entsprechend am Vermögen und den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beteiligt.

Ausländisches Grundvermögen ist mit dem gemeinen Wert, Anteile an einer echten stillen Gesellschaft grundsätzlich mit dem Nennwert zu bewerten. Hinsichtlich der Erbschafts- und Schenkungssteuer kommt es für die Steuerlast demnach konkret auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Übertragung an.

Wenn im Rahmen des Erwerbs der Immobilien – wie hier – Darlehen aufgenommen werden, so können diese bei der Erbschaftssteuer im Rahmen der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs grundsätzlich in vollem Umfang zum Abzug gebracht werden.

Dabei ist es unerheblich, ob die Darlehen im Rahmen der Fondsgesellschaft – wie hier geplant - mit netto EUR 18.000.000,- aufgenommen werden und damit anteilig den einzelnen Gesellschaftern/ Treugebern zugerechnet werden, oder ob der einzelne Gesellschafter zur Finanzierung seiner Gesellschaftseinlage ein persönliches Darlehen aufnimmt.

Sollte sich ein negatives Vermögen aus der KG Beteiligung ergeben, so kann dieses von einem übrigen positiven Erbschaftssteuervermögen abgezogen werden.

Bei einer Schenkung ist, anders als bei einer Erbschaft, ein Abzug der Darlehen, die zur Finanzierung der Vermögenswerte aufgenommen wurden, nicht in voller Höhe möglich. Die Schenkung von Anteilen an der vorgenannten Fondsgesellschaft ist vielmehr als so genannte gemischte Schenkung zu beurteilen, was zur Folge hat, dass die Vermögens-

übertragung in einen entgeltlichen und einen teilweise unentgeltlichen Anteil aufzuspalten ist. Soweit der Beschenkte Schulden, die auf der Beteiligung anteilig lasten oder die zum Erwerb der Beteiligung persönlich vom Anleger aufgenommenen Darlehen übernimmt, ist sein Erwerb grundsätzlich als entgeltlich zu betrachten. Dieser Anteil unterliegt dann nicht der Schenkungssteuer.

Der Tarif der österreichischen Erbschafts- und Schenkungssteuer ist progressiv gestaltet. Der in der jeweiligen Stufe maßgebende Steuersatz ist auf den gesamten Erwerb anzuwenden. Der Steuersatz richtet sich einerseits nach der Höhe des Erwerbes, andererseits nach dem familienrechtlichen Naheverhältnis zwischen Übertragenden und Erwerber. Die Spannweite des Steuersatzes reicht von 2 bis 60%.

Sieht auch deutsches innerstaatliches Recht eine Steuerpflicht der unentgeltlichen Übertragung der deutschen Grundstücke und des Anteils an der echten stillen Gesellschaft vor, so ist eine Doppelbesteuerung denkbar. Eine solche Doppelbesteuerung kann durch bilaterale Doppelbesteuerungsabkommen oder durch unilaterale innerstaatliche Vorschriften aufgelöst werden.

Das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und Deutschland umfasst nur die Erbschaftssteuer, nicht aber die Schenkungssteuer. Das Besteuerungsrecht für die Immobilien wird Deutschland zustehen. Hinsichtlich der Anteile an der echten stillen Gesellschaft wird von einem Besteuerungsrechts Österreichs auszugehen sein. Der Staat, der nicht das Besteuerungsrecht hat, befreit die jeweiligen Einkünfte. Beide Staaten dürfen allerdings bei der Ermittlung des Steuersatzes das gesamte übertragene Vermögen heranziehen (Progressionsvorbehalt).

Trotz Vorliegens eines Doppelbesteuerungsabkommens sind auch auf dem Gebiet der Erbschaftssteuer Fälle möglich, in denen es zu einer Doppelbesteuerung kommt. Im Bereich der Schenkungssteuer kann das Doppelbesteuerungsabkommen ohnehin keine Abhilfe von der Doppelbesteuerung leisten, da es Schenkungssteuer nicht erfasst.

Neben dem Doppelbesteuerungsabkommen können mögliche Doppelbesteuerungen auch mittels unilateraler Vorschriften aufgelöst werden. So sieht § 6 Abs 3 ErbStG vor, dass etwa im Fall der Steuerpflicht bei der Übertragung ausländischer Grundstücke oder Rechte, deren Übertragung an eine Eintragung in ausländische Bücher geknüpft ist, die ausländische Steuerschuld auf Antrag als Nachlassverbindlichkeit von der Bemessungsgrundlage in Österreich abgezogen werden kann. Das Bundesministerium für Finanzen kann stattdessen aber auch bei Gewährung der Gegenseitigkeit die ausländische Steuer auf die Steuerschuld im Inland anrechnen. Außerdem ist auch im Bereich der Erbschafts- und Schenkungssteuer die Anwendung der generellen unilateralen Vorschrift des § 48 BAO zur Vermeidung von Doppelbesteuerungen denkbar. Danach kann das Bundesministerium für Finanzen unter gewissen Voraussetzungen Doppelbesteuerungen mittels Befreiung oder Anrechnung auflösen.

### **Grunderwerbsteuer**

Das österreichische Grunderwerbsteuergesetz ist mangels Investition in österreichische Immobilien nicht anwendbar; es wird ausschließlich in deutsche Immobilien investiert. Aus diesem Grund werden nur die steuerlichen Gegebenheiten aufgrund des deutschen Grunderwerbsteuergesetzes dargestellt.

Die für den Erwerb des Fondsobjektes anfallende Grunderwerbsteuer ist im Investitionsplan einkalkuliert. Dabei wurde berücksichtigt, dass bestimmte Teile der im Investitionsplan angeführten Dienstleistungsgebühren die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer erhöhen können.

Mit Wirkung ab 1. Januar 1997 ist die Grunderwerbsteuer auf 3,5 % erhöht worden. Zusätzlich wurde die neue Vorschrift des § 1 Abs 2 a GrEStG eingefügt. Rechtsvorgänge, die formal nur auf die Übertragung von Anteilen an grundstückbesitzenden Gesellschaften gerichtet sind, im wirtschaftlichen Ergebnis aber einen Rechtsträgerwechsel am Grundbesitz bewirken, werden nunmehr der Grunderwerbsteuer unterworfen.

Die Übertragung einer Grundbesitz haltenden Personengesellschaft ist damit dem Erwerb eines Grundstücks durch eine andere Personengesellschaft gleichgestellt. Ändert sich danach der Gesellschafterbestand einer Grundbesitz haltenden Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren vollständig oder wesentlich, gilt dies als auf die Übereignung des Grundbesitzes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Eine wesentliche Änderung des Gesellschafterbestandes ist nach dem Gesetz anzunehmen, wenn sie bei wirtschaftlicher Betrachtung eine Übertragung des Grundbesitzes auf die neue Personengesellschaft darstellt.

Dies ist stets der Fall, wenn 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen innerhalb von fünf Jahren auf neue Gesellschafter übergehen. Das bedeutet also, dass im Einzelfall durchaus auch bereits der Übergang von weniger als 95 % der Anteile eine wesentliche Änderung des Gesellschafterbestandes darstellen kann.

Eine individuelle steuerliche Beratung in Zusammenhang mit der Beteiligung kann durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden.

### **1.2.12. Zeitraum für die Zeichnung**

Der Zeitraum für die Zeichnung läuft vom auf die Veröffentlichung dieses Prospektes folgenden Bankarbeitstag bis längstens 30.06.2008. Die Zeichnungsphase ist jedenfalls beendet, wenn das Kommanditkapital von EUR 12.000.000 voll eingebracht ist oder in Österreich ein Volumen von EUR 6.000.000 erreicht ist (Seite 30ff „Das Beteiligungsangebot“).

### **1.2.13. Etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden**

Die Veranlagung ist nicht in Wertpapieren verbrieft, es besteht daher auch kein öffentlicher Sekundärmarkt. Es ist grundsätzlich von einer Behaltefrist bis zum 31. Dezember 2017 auszugehen. Laut Gesellschaftsvertrag § 23 besteht zu diesem Zeitpunkt erstmals die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung. Eine Übertragung der Beteiligung auf Dritte ist im § 22 des Gesellschaftsvertrages geregelt (Seite 89 „Gesellschaftsvertrag“).





#### 1.2.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform

Die Kosten des Erwerbs, der Verwaltung, der Veräußerung und der Fondsnebenkosten sind auf Seite 32ff dargestellt. Die weiteren Vergütungen der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Treuhandkommanditistin und der geschäftsführenden Kommanditisten werden auf Seite 42ff erörtert.

#### 1.2.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung im Rechnungsabschluss erfolgt nach handelsrechtlichen deutschen Grundsätzen (Seite 48 „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten“).

Ein allfälliges Auseinandersetzungsguthaben in Fällen des Ausscheidens eines Gesellschafters aus der Emittentin ermittelt sich nach den Bestimmungen des § 26 des Gesellschaftsvertrages. (Seite 91 „Gesellschaftsvertrag“).

#### 1.2.16. Angabe allfälliger Belastungen

Es bestehen keine Belastungen.

#### 1.2.17. Nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte

Siehe dazu § 18 des Gesellschaftsvertrages (Seite 87 „Gesellschaftsvertrag“). Derzeit liegt der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005, sowie ein Zwischenabschluss mit Stichtag 31. Juli 2006 vor (Seite 46ff „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten“). Der § 18 Abs. 2 (Seite 87 „Gesellschaftsvertrag“) des Gesellschaftsvertrages in vorliegendem deutschen Prospekt wird wie folgt geändert:

#### § 18 GESCHÄFTSJAHR – JAHRESABSCHLUSS (Seite 87 „Gesellschaftsvertrag“)

2. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat die Komplementärin für das vorangegangene Geschäftsjahr

unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften den Jahresabschluss der Gesellschaft aufzustellen und die Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer testieren zu lassen.

Mangels Verpflichtung (bis dato kein öffentliches Angebot gem. KMG) wurde für 2005 und 2006 kein Rechenschaftsbericht gemäß § 14 Z 4 KMG erstellt. Erstmals für das Berichtsjahr 2007 ist ein Rechenschaftsbericht gemäß § 14 Z 4 KMG zu erstellen.

#### 1.2.18. Bestimmung über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses / Jahresgewinnes

Die Bestimmungen über die Verwendung des Jahresgewinnes ist im Gesellschaftsvertrag (Seite 81ff „Gesellschaftsvertrag“) und im Beteiligungsangebot erläutert (Seite 32ff „Das Beteiligungsangebot“).

Die prognostizierten Ausschüttungen in vorliegendem deutschen Prospekt werden wie folgt geändert:

Der Anleger erhält gemäß der Prognoserechnung (siehe S. 60 ff.) **monatlich** eine geplante steuerfreie Ausschüttung in Höhe von insgesamt 7,5 % p.a. bezogen auf seine geleistete Pflichteinlage ab Eingang der Zahlung bis zur Auflösung der Gesellschaft gem. § 27 des Gesellschaftsvertrages.

#### 1.2.19. Letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk

Siehe dazu Punkt 1.2.17.

#### 1.2.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt aller Nebenkosten

Der Kaufpreis der Veranlagung samt aller Nebenkosten (Agio) ist auf Seite 30 „Das Beteiligungsangebot“ angeführt.

#### **1.2.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher**

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist beim Amtsgericht München unter HRA 85728 eingetragen (Seite 39 „Die Emittentin“). Eine darüber hinausgehende Absicherung besteht jedoch nicht.

#### **1.2.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung**

Der Finanz- und Investitionsplan (Prognose) findet sich auf den Seiten 60ff, eine Prognoserechnung eines Anlegers mit Kapitalflussrechnung ist auf Seite 66 enthalten.

#### **1.2.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Emission begeben werden**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist keine weitere Emission geplant.

#### **1.2.24. Angaben über allfällige Bezugsrechte der vorhandenen Anleger und deren Bezugspreise im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens, Angaben, in welcher Form die Substanz- und Ertragszuwächse der bestehenden Anleger gegenüber den neuen Anlegern gesichert sind**

Es besteht ein Vorkaufsrecht der Komplementärin der IMMOVATION Immobilien Handels AG, für den Fall, dass ein Anleger seine Kommanditbeteiligung veräußern möchte (Seite 8 „Vermögensanlage im Überblick“). Aufgrund der geschlossenen Form sind weitere Bezugsrechte der Anleger nicht enthalten.

#### **1.2.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung**

Aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrages darf jeder Anleger über seinen Anteil frei verfügen (Seite 81ff „Gesellschaftsvertrag“). Die Kosten der Veräußerung sind

nur individuell festsetzbar, die anfallenden Kosten sind auf Seite 33 „Das Beteiligungsangebot“ beschrieben.

#### **1.2.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten**

Die Kosten der laufenden Verwaltung sind den Seiten 30ff („Das Beteiligungsangebot“) und den beigeschlossenen Vertragswerken zu entnehmen.

#### **1.2.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften**

Die Kündigungsmöglichkeiten und –fristen sind auf Seite 70ff („Rechtliche Rahmenbedingungen“) dargestellt.

#### **1.2.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall**

Die Abwicklung und Stellung der Anleger ergibt sich aus dem deutschen Recht, da es sich um eine Kommanditbeteiligung handelt. Die Haftsumme beträgt 1% der Einlage, Nachschusspflicht besteht nicht (Seite 45 „Die Emittentin“ und Seite 81ff „Gesellschaftsvertrag“).

#### **1.2.29. Wertpapierkennnummer (falls vorhanden)**

Da die Beteiligung nicht in Wertpapieren verbrieft ist, entfällt dieser Punkt.



### 1.3 Kapitel 3 – Angaben über den Emittenten

#### 1.3.1. Firma und Sitz des Emittenten, Unternehmensgegenstand

Die Angaben zur Emittentin sind auf den Seiten 39ff („Die Emittentin“) enthalten.

#### 1.3.2. Eine Darstellung seiner rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere Angaben zum Grundkapital oder dem Grundkapital entsprechenden sonstigen Grundkapital, dessen Stückelung samt Bezeichnung etwaiger verschiedener Gattungen von Anteilsrechten

Die Angaben zur Emittentin sind auf den Seiten 39ff („Die Emittentin“) enthalten.

#### 1.3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung)

Die diesbezüglichen Informationen befinden sich auf den Seiten 52ff „Die Partner des Beteiligungskonzeptes“.

#### 1.3.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können

Hier sei auf die kapitalmäßige und personelle Verflechtung zwischen den beteiligten Gesellschaften und den geschäftsführenden Kommanditisten verwiesen (Seite 19 „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“).

Die geschäftsführenden Kommanditisten sind aber weder am Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt sind, noch die Fremdkapital zur Verfügung stellen (Seite 43 „Die Emittentin“).

#### 1.3.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerke

Der letzte vorliegende Jahresabschluss ist auf den Seiten 46ff „Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin“ zu finden.

#### 1.4. Kapitel 4 – Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)

In Österreich ist keine Depotbank vorhanden.

#### 1.5. Kapitel 5 – Angaben über die wirtschaftliche Entwicklung und sonstiges

##### 1.5.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages (Seite 84 „Gesellschaftsvertrag“) ist festgehalten, dass den Gesellschaftern und den Treugebern seitens der Komplementärin jährlich mindestens einmal bis zum 31. Juli des jeweiligen Jahres über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft im abgelaufenen Jahr, zusammen mit einem Ausblick auf das laufende Jahr berichtet wird. Die Gesellschafter und Treugeber haben die Möglichkeit der Bucheinsicht.

Mangels Verpflichtung (bis dato kein öffentliches Angebot gem. KMG) wurde für 2005 und 2006 kein Rechenschaftsbericht gemäß § 14 Z 4 KMG erstellt. Erstmals für das Berichtsjahr 2007 ist ein Rechenschaftsbericht gemäß § 14 Z 4 KMG zu erstellen.

## 1.5.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden

### Gesellschaftsvertrag

Mit Beschluss der Gesellschafter vom 16. November 2006 im schriftlichen Umlaufverfahren wird der Gesellschaftsvertrag geändert bzw. wie folgt ergänzt:

### § 18 GESCHÄFTSJAHR – JAHRESABSCHLUSS (Seite 87 „Gesellschaftsvertrag“)

2. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat die Komplementärin für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften den Jahresabschluss der Gesellschaft aufzustellen und die Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer testieren zu lassen.

### § 30 Investitionskriterien, Immobilienanforderungsprofil und „10-Punkte-Handels-Codex“

1. Die Investitionskriterien für den Immobilienankauf der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG werden in einem Immobilienanforderungsprofil dokumentiert:

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser ab Baujahr 1900
- Bestands-Immobilien: Möglichst nachhaltig voll vermietet und kernsaniert, Schönheitsreparaturen können übernommen werden
- Baudenkmal-Immobilien: Möglichst leer stehend mit solider Bausubstanz

Alle nachfolgend genannten Kriterien gelten sowohl für Bestands- als auch für Baudenkmal-Immobilien, sofern nichts anderes erwähnt wird.

- Max. 30 % Gewerbeanteil der Gesamtnutzflächen bzw. Gesamtmieteinnahmen

- Bevorzugt in mittleren bis guten Wohnlagen deutscher Großstädte und Ballungsgebiete, mit mindestens aber 20.000 Einwohnern und guter Kaufkraft

- Kaufpreise bei Bestandsimmobilien bis max. zum ca. 12-fachen der Jahresnettokaltniete, d. h. durchschnittlich sollte die Anfangsrendite bei ca. 8,5 % liegen

- Zur Diversifikation des Portfolios und Streuung des Investitionsrisikos sollte der Kaufpreis pro Einzelimmobilie ca. EUR 4 Mio. nicht überschreiten

- Keine Hochhäuser, keine „sozialen Brennpunkte“, möglichst kein Flachdach

- Keine Hauptverkehrsstraßen oder Durchgangsstraßen mit hoher Lärmbelastigung

- Übernahme von Restbeständen oder Wohnungspaketen möglich

- Nur frei finanzierter Wohnungsbau oder kurzfristig endende Restmietbindungen aufgrund öffentlicher Förderung zur Weiterentwicklung

- Keine Erbpachtgrundstücke oder Nießbrauchrechte

- ggf. Ausbaureserven im Dachgeschoss oder zusätzliches Bauland

- Bevorzugt werden eine 2-5-geschossige Bebauung, Balkone und Terrassen, keine innen liegenden Küchen oder Bäder, mit angemessenem Grünflächenanteil

- 2 bis 4 Zimmer, Küche, Bad – Wohnungen mit zeitlos-modernen Grundrissen ohne Durchgangszimmer für Familien und Singles

2. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Organe der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Immobiliengeschäft haben sich wesentliche Kriterien für eine erfolgreiche Strategie herausgebildet. Diese haben sich im gesamten Zeitraum der operativen Tätigkeit zu einem internen „10-Punkte-Handels-Codex“ summiert.



### 1. Nutzung

Eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung mit maximal 30 % Gewerbeanteil pro Immobilie wird angestrebt.

### 2. Vermietungsstand

Die Immobilie sollte annähernd voll vermietet sein (max. 10 % Leerstand). Jedoch ist der Vermietungsstand nicht das alleinige Kriterium bei der Auswahl. Entscheidend ist zudem, dass das Gefühl Platz greift: „Hier würde ich auch selber einziehen. Hier würde ich mich als Mieter wohlfühlen“. Wichtig ist die Identifikation mit der Immobilie. Das schließt einen Kauf nur nach dem Papier aus.

### 3. Lage

Nicht ausschließlich „Lage, Lage, Lage“ – Kriterien sind maßgeblich für den Ankauf durch die IMMOVATION Immobilien Handels & Co. 1. KG, sondern ein für Mieter langfristig bezahlbares Nutzungskonzept. Was heute beim Investment in Mietwohnungen zählt, ist „Immobilien Mittelmaß“. Die „goldene Mitte“ aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße und –zuschnitt sowie insbesondere der Miethöhe versprechen Top-Renditen. Hier gilt: Billigpreise contra Leerstandsrisiko statt Liebhaberpreise für Spitzenobjekte. Die Implementierung der Nutzungskonzepte in die Ankaufentscheidungen wird auch über lange Zeiträume nur zu marginalen Leerstandsquoten innerhalb der Immobilien führen. So können Wertzuwachs, Inflationsschutz und Renditeerwartungen gewährleistet werden.

### 4. Immobilie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG investiert vorwiegend in 6-12-Familien-Einzelwohnhäuser, Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshäuser. Um die derzeit sehr attraktiven Steuervorteile in bezug auf die Abschreibung bei denkmalgeschützten oder in Sanierungsgebieten liegenden Immobilien zu erhalten, wird auf dieses Segment ein besonderer Schwerpunkt gelegt. Das Investitionsobjekt sollte max. 3-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein (sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist). Eine Investition kommt auch nur dann in Frage, wenn sich die Immobilien

in reinen Wohngebieten und nicht an Durchgangsstraßen befinden. Die Objekte müssen eine gute Infrastruktur, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss zum Personennahverkehr, Schulen und Kindergärten sowie Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten aufweisen.

### 5. Aufteilung

Alle Einheiten sollten über einen Balkon bzw. Terrasse / Gartenanteil verfügen, sowie keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume aufweisen. Bäder und Küchen sollen möglichst mit Tageslicht und Lüftungsmöglichkeiten ausgestattet sein. Keller, Abstellflächen und Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen-Plätze oder Garagen sollten ausreichend vorhanden sein.

### 6. Struktur

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG investiert nicht in reine Apartmenthäuser. Entscheidend für den Gesamterfolg wird die Mieterschaft und deren Homogenität sein. Bei hoher Fluktuation der Mieter und „anonymen Hochhauswohnen“ wird sich ein langfristiger Erfolg bei Ertrag und Wertsteigerung nicht einstellen. Der Mieter muss als Kunde begriffen werden, dessen Bedürfnisse es zu befriedigen gilt. Daher muss der Mietermix in einer Immobilie stimmen. Wohnungsgrößen mit 2 bis 4 Zimmern bzw. 40 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden zu einer funktionierenden Hausgemeinschaft beitragen.

### 7. Mietvertrag

Bei einem Ankauf sollte die durchschnittliche Mietdauer innerhalb einer Immobilie mindestens zwei Jahre betragen. Bei Neuvermietungen und insbesondere bei Gewerbemietverträgen sind langfristige Mietverhältnisse anzustreben.

### 8. Grundstücke

Die Immobilienprojekte sollten angemessene Grundstücks- bzw. Grünflächen aufweisen. Das Verhältnis zwischen Wohnqualität versus Kosten für die Unterhaltung zu großer Grünflächen muss gewahrt bleiben.

**9. Baujahr**

Grundsätzlich spielt das Baujahr nur eine untergeordnete Entscheidungsrelevanz. Altersbedingte Abzüge und Wertminderungen, aufgrund von Reparaturstau bzw. Renovierungs- und Sanierungsbedarf aufgrund von bautechnischen bzw. genehmigungspflichtigen An-, Um- und Ausbauten müssen bei der Ankaufspreisermittlung erfasst und berücksichtigt werden.

**10. Checkliste**

Unternehmensinterne Projekt-Checklisten, welche vollständig abgearbeitet sein müssen, bilden die Grundlage für jede Ankaufsentscheidung. Die Beachtung dieses Handels-Codex sichert der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG auch langfristig den wirtschaftlichen Erfolg.

München, den 16. November 2006

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(IMMOVATION Immobilien Handels AG, Vorstände)

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(Geschäftsführende Kommanditisten)

Aufgrund dieser Ergänzung wird nunmehr § 30 (alt) zu § 31 Salvatorische Klausel – Erfüllungsort – Gerichtsstand (neu). Alle übrigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bleiben unberührt.

**KAPITEL 2****Angaben über jene, welche gemäß den §§ 8 und 11 haften (Name, Stellung)**

Siehe 1. Kapitel, Punkt 1.1.

**KAPITEL 3****Angaben über die angebotene Veranlagung in Immobilien****3.1. Rechtsform der Veranlagung, Gesamtvolumen und allfällige Stückelung,**

Siehe 1. Kapitel, Punkt 1.2.4.

**3.2. Art der Veranlagungsgemeinschaft (offene oder geschlossene Form),**

Siehe 1. Kapitel, Punkt 1.2.5.

**3.3. Art, Anzahl und Lage (In- und Ausland) der vorhandenen Immobilien und Art und Anzahl der zu erwartenden Immobilien,**

Die zu erwartenden Immobilien werden auf den Seiten 20ff dargestellt („Anlagenziele und Anlagepolitik“). Das Beteiligungskonzept für den Immobilienmarkt Deutschland wird auf den Seiten 25ff und an der genannten Stelle auch die potentiellen Immobilien beschrieben. Die geplante Mittelverwendung ist dem Investitionsplan zu entnehmen (Seite 56 „Mittelverwendung und Mittelherkunft bis 31.12.2007“).

**3.4. Grundsätze, nach denen die Anschaffung, Veräußerung und Verwaltung der Immobilien erfolgt,**

Die Grundsätze sind dem Beteiligungskonzept für den Immobilienmarkt Deutschland Seite 25ff zu entnehmen. Die Investitionskriterien für den Immobilienankauf der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG werden in einem Immobilienanforderungsprofil dokumentiert und sind Bestandteil des Gesellschaftsvertrages (Siehe Kapitel 1, Punkt 1.5.2 § 30).

Zur Einhaltung der Immobilien-Ankauf Kriterien wurde von der Emittentin ein Beirat ins Leben gerufen (Seite 52 „Die Partner des Beteiligungskonzeptes“).



### **3.5. Vertriebs- und Managementkosten der Veranlagungsgemeinschaft, jeweils nach Höhe und Art der Verrechnung unter Angabe der Leistungen der Verwaltung,**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.14.

### **3.6. Rechtsbeziehungen der Veranlagungsgemeinschaft zu den in den Vertrieb und in das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingeschalteten Dritten und die von den Dritten verrechneten Kosten und erbrachten oder zu erbringenden Leistungen**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.14., sowie die Gesellschaftsstruktur (Seite 31ff „Das Beteiligungsangebot“) und die weiteren Angaben zur Emittentin (Seite 39ff „Die Emittentin“).

### **3.7. Methoden der Wertermittlung, die innerhalb jeder Veranlagungsgemeinschaft einheitlich sein müssen**

Die geschäftsführenden Kommanditisten verpflichten sich, für Immobilienankäufe ab einem Kaufpreis von EUR 2 Mio. pro Immobilie, vor notariellem Ankauf ein geeignetes, externes Wertgutachten (Verkaufswertgutachten oder Ertragswertgutachten) dem Beirat (Anlageausschuss) für seine Entscheidungsfindung zur Verfügung zu stellen.

### **3.8. je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung**

Ergänzend zur Beschreibung des Anlageobjektes (Seite 22) des vorliegenden deutschen Prospekts:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 13. Februar 2007 wurde ein Sanierungsobjekt mit erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten, gemäß §§ 7 h, 7 i EStG, in innerstädtischer Toplage der Landeshauptstadt Schwerin erworben. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten werden ca. 750 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche der Neuvermietung zur Verfügung stehen.

Aufgrund des äußerst günstigen Kaufpreises für die Altsubstanz nebst Grundstück wird derzeit mit deutlich über den im prognostizierten Finanz- und Investitionsplan kalkulierten absoluten Ansätzen in Bezug auf die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gerechnet. Ein Architekten- und Bausanierungsteam wurde bereits mit den entsprechenden Planungen und durchzuführenden Maßnahmen beauftragt.

Es wird mit Kosten der Instandsetzung bei dieser Immobilie in Höhe von ca. 1.200 bis 1.300 EUR / m<sup>2</sup> gerechnet. Die Kosten für die Verbesserung, Erhaltung und Instandhaltung sind im vorliegenden deutschen Prospekt im Kapitel Erläuterungen zum prognostizierten Finanz- und Investitionsplan, siehe Seiten 62 ff., dargestellt. Die Betriebskostenverrechnung erfolgt im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB (deutsches Recht), erläutert durch die aktuell gültige Betriebskostenverordnung (Regelung über die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Neben- Betriebskosten).

### **3.9. bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie**

Für die unter 3.8. beschriebene Immobilie in der Landeshauptstadt Schwerin sind in Abteilung II des Grundbuches zur Zeit folgende, zu übernehmende Belastungen eingetragen:

Laufende Nr. I -  
Sielrecht und laufende Nr. 10 – Sanierungsvermerk

Die Abteilung III wird lastenfrei.

### **3.10. nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Jahresgewinnes bzw. -überschusses und die Erstellung des jährlichen Rechenschaftsberichtes**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.17, 1.2.18. und 1.2.19.

### **3.11. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresgewinnes bzw. -überschusses**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.18.

### **3.12. Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.20.

### **3.13. Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.21.

### **3.14. zukünftige Stellung und Rechte des Anlegers bei strukturellen Veränderungen**

Siehe dazu §§ 9 bis 17 des Gesellschaftsvertrages, Seiten 84 ff „Gesellschaftsvertrag“.

### **3.15. Angaben über allfällige Bezugsrechte und deren Preise bzw. deren Preisermittlung für die Anleger im Falle einer Erhöhung des Veranlagungsvolumens und Angaben, in welcher Form die bestehenden Vermögensrechte der Anleger gegenüber neuen Anlegern gesichert sind oder angemessen ausgeglichen werden**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.24.

### **3.16. projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität**

Diese ist der Sensitivitätsanalyse Seite 67ff zu entnehmen sowie dem prognostizierten Finanz- und Investitionsplan auf den Seiten 60ff.

### **3.17. Möglichkeiten der Aufgabe der Veranlagung und Ermittlung des Aufgabepreises**

Eine ordentliche Kündigung ist bis zum 31. Dezember 2017 nicht möglich. Eine Veräußerung während dessen ist jederzeit möglich. Eine Bewertung müsste daher im Fall einer Veräußerung vom Anleger selbst vorgenommen werden. Im Falle der Liquidation der Gesellschaft erfolgt die Verteilung anteilsmäßig.

Die rechtlichen Angaben zur Beendigung der Vermögenslage und die Methode der Wertermittlung sind auf Seite 70 und 71 wiedergegeben. Siehe auch Kapitel 1, Punkt 1.2.25.

### **3.18. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.2.28.

## **KAPITEL 4 Angaben über Dritte, die in den Vertrieb der Veranlagung und das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingebunden sind**

### **4.1. Firma und Sitz, Unternehmensgegenstand**

Die Partner des Beteiligungskonzeptes sind auf der Seite 52ff mit den notwendigen Angaben dargestellt.

### **4.2. Personen, die mit der Geschäftsleitung und der Aufsicht über die Geschäftsleitung betraut sind**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.3.3.

### **4.3. letzter Jahresabschluss samt Bestätigungsvermerk und etwaiger Geschäftsbericht**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.3.5.

## **KAPITEL 5 Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad.**

Über den Versicherungsschutz je Immobilie können derzeit keine Angaben gemacht werden. Für alle zukünftig zu erwerbenden Immobilien ist jedoch beabsichtigt eine umfangreiche Gebäude-, Brand- und Sach- sowie Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen.

## **KAPITEL 6 Art und Umfang der laufenden Information der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.5.1.





**KAPITEL 7****Etwaiger Rechenschaftsbericht des Vorjahres**

Siehe Kapitel 1, Punkt 1.5.1.

**KAPITEL 8****Unterfertigung nach Kapitalmarktgesetz**

Dieser Prospekt wird von der Emittentin in der gegenständlichen Kapitalanlage im Sinne des § 8 Abs. 1 KMG der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, mit Sitz in der Ohmstraße 13/1., 80802 München, Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München, HRA 85728, gefertigt.

München, am 11. April 2007

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG,  
Komplementärin)

Matthias Adamietz

(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG,  
Komplementärin)

**KAPITEL 9****Kontrollvermerk des Prospektkontrollors**

Wir haben den vorliegenden Prospekt gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2a KMG auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit kontrolliert.

Bei der Veranlagung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken und Chancen, auf die angeführten wesentlichen Risiken der Vermögenslage (Seite 13ff) wird ausdrücklich verwiesen. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Die Hübner & Hübner Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung Gesellschaft m.b.H., Schönbrunnerstraße 222, 1120 Wien, Österreich, erklärt hiermit als Prospektkontrollor gemäß § 8 Abs. 2 Z. 3 KMG, dass der vorliegende Veranlagungsprospekt kontrolliert und für richtig und vollständig befunden wurde. Der Prospekt enthält alle Angaben, die es den Anlegern ermöglichen, sich ein fundiertes Urteil über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin, deren Entwicklungsaussichten und über die mit der angebotenen Veranlagung verbundenen Rechte, Chancen und Risiken zu bilden.

Als Prospektkontrollor  
Wien, am 12. April 2007

**Hübner & Hübner**

Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung Gesellschaft m.b.H.



Mag. Karl Hengstberger  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

MMag. Roland Teufel  
Steuerberater

## **Anlage A: Verkaufsprospekt**



<b>5</b>	<b>Editorial</b>
<b>6</b>	<b>Vermögensanlage im Überblick</b>
<b>11</b>	<b>Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt und Angabenvorbehalt</b>
<b>13</b>	<b>Wesentliche Risiken der Vermögensanlage</b>
<b>20</b>	<b>Anlageziele und Anlagepolitik</b>
<b>25</b>	<b>Beteiligungskonzepte für den „Immobilienmarkt Deutschland“</b>
<b>30</b>	<b>Das Beteiligungsangebot</b>
<b>35</b>	<b>Die Initiatorin – IMMOVATION Immobilien Handels AG</b>
<b>39</b>	<b>Die Emittentin – IMMOVATION Immobilien Handels AG &amp; Co. 1. KG</b>
<b>46</b>	<b>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin</b>
<b>52</b>	<b>Die Partner des Beteiligungskonzeptes</b>
<b>56</b>	<b>Mittelverwendung und Mittelherkunft</b>
<b>58</b>	<b>Erläuterungen zur Mittelverwendung und Mittelherkunft</b>
<b>60</b>	<b>Finanz- und Investitionsplan</b>
<b>62</b>	<b>Erläuterungen zum prognostizierten Finanz- und Investitionsplan</b>
<b>66</b>	<b>Prognoserechnung eines Anlegers mit Kapitalrückflussrechnung</b>
<b>67</b>	<b>Sensitivitätsanalyse</b>
<b>69</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b>
<b>73</b>	<b>Steuerliches Konzept</b>
<b>80</b>	<b>Ergänzende Angaben</b>
<b>81</b>	<b>Gesellschaftsvertrag</b>
<b>94</b>	<b>Registertreuhandvertrag</b>
<b>100</b>	<b>Mittelverwendungskontrollvertrag</b>
<b>102</b>	<b>Verbraucherinformation für den Fernabsatz</b>
<b>107</b>	<b>Glossar</b>
	<b>Beitrittsunterlagen</b>

**Hinweis nach § 2 Abs. 2 VermVerkProspV:**

**Es wird darauf hingewiesen, dass die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) ist.**

## Immobilienmarkt Deutschland: „Eine solide Zukunftssicherung“

Seit Menschengedenken gilt das Sinnen und Streben jedes Einzelnen einem Dach über dem Kopf. Mit Gründung der ersten Städte in der Antike entstanden Häuser, die vornehmlich zur Befriedigung eigener Wohnbedürfnisse dienten, aber auch Menschen Raum boten, die kein eigenes Haus bauen konnten. Seit diesen Tagen ist immobiles Grund- und Realeigentum gleichbedeutend mit Macht und Wohlstand. Vermögen, durch Handel und Wandel erworben, wurde seit jeher mit Land- und Hausbesitz abgesichert. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Flaniert man durch die Gründerzeitviertel unserer Städte, finden wir dort den steinernen Beweis von Zukunfts- und Altersvorsorge mit Immobilieneigentum.

In den nächsten 5 bis 10 Jahren werden eine Reihe von Mega-Trends die Strukturen insbesondere des Marktes für Wohnimmobilien deutlich verändern. Sozio-ökonomische und kulturelle Einflüsse werden die Preisbildung für Wohneigentum stark beeinflussen. Die demografische Entwicklung bringt eine kleinere, aber räumlich stärker verdichtete Bevölkerung mit sich. Die Gruppe der über 50-Jährigen entwickelt sich bis 2020 mit über 24 Millionen Menschen zur zahlenmäßig stärksten Kundengruppe in Deutschland. Diese demografische Tatsache und statistische Hochrechnungen, dass ältere Menschen mehr Wohnraum beanspruchen als jüngere, wird noch durch den alle Altersgruppen betreffenden Megatrend „rein in die Städte“ verstärkt. Ältere Menschen werden zudem zunehmend in Metropolen mit hervorragender innerstädtischer Wohn- und Gesundheitsstruktur ziehen. Dieser Nachfrageschub trifft auf eine zwischen den Jahren 1994 bis 2005 von über 500.000 auf rund 250.000 Wohneinheiten halbierte, jährliche Neubautätigkeit.

Die Grundphilosophie der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG berücksichtigt somit folgerichtig direkte und indirekte Rentabilitäts-Faktoren: Aktuelles Zinsniveau, künftige Mieterwartungen, baulicher und technischer Zustand der Gebäude, Mieterbonität und Mietermix sowie harte und weiche Standortfaktoren.

Dem anlegerorientierten Rendite-Trend zur Bestandserhaltung und –verbesserung statt Bestandserweiterung folgend, wurde dieser Fonds unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte nur mit einer mittelfristigen Laufzeit von 11 Jahren konzipiert: Aufbau eines Immobilienportfolios mit Wohnanlagen, Mehrfamilien- sowie Wohn- & Geschäftshäusern an ausgesuchten Standorten bis Ende 2007 - Halten, Verwalten und Veredeln bis 2016 - durch möglichen Gesellschafterbeschluss Abverkauf als Immobilienpaket mit Gewinn zum Marktwert in 2017 - und darüber hinaus vierteljährliche, geplante steuerfreie Ausschüttungen während der Laufzeit.

Kombinieren daher auch Sie mit Ihrer Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG eine langfristige, insgesamt stetig steigende, Grundtendenz der Immobilienentwicklung mit der mittelfristigen, steueroptimierten Verfügbarkeit Ihrer Liquidität.

### Das Anlagekonzept

Der Privatanleger beteiligt sich über die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG am wachstumsstarken „Immobilienmarkt Deutschland“. Ziel des Fonds ist es, bis Ende 2007 an ausgesuchten Standorten in mehrere renditestarke Wohnanlagen bzw. Wohn- und Geschäftshäuser zu investieren (Diversifikation), diese über 10 Jahre zu verwalten (Pooling) bzw. weiter zu entwickeln und durch möglichen Gesellschaftsbeschluss als Immobilienportfolio mit Gewinn zum Marktwert wieder zu veräußern. Darüber hinaus soll eine moderate Immobilienhandels-Komponente durch verschiedene, projektbezogene typisch stille Beteiligungen implementiert werden.

### Art der Beteiligung

Der Kapitalanleger beteiligt sich kommanditistisch an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, München, entweder unmittelbar oder über die Treuhandkommanditistin.

### Anzahl und Gesamtbetrag

Bei einer unterstellten Vollplatzierung des Gesellschaftseigenkapitals von EUR 12.000.000, würde die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile bei einer Mindestbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 höchstens 1.200 Kommanditanteile betragen. Die Anzahl der angebotenen Vermögensanlagen (Kommanditanteile) steht gegenwärtig noch nicht endgültig fest.

### Geschäftsführung und Vertretung

Die geschäftsführenden Kommanditisten führen die Geschäfte der Gesellschaft. Die Gesellschaft wird von der Komplementärin im Außenverhältnis, z.B. beim Abschluss von Rechtsgeschäften, ausschließlich vertreten.

### Gesellschaftszweck und Investitionen

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und Vermietung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich und dienlich sind. Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften mit gleichem Unternehmensgegenstand erwerben.

### Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme

Das Emissionsvolumen beträgt insgesamt EUR 30.000.000, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 und in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 18.000.000. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000, höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein.



### Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte

Jeder Anleger ist mit weit gehenden Informations- und Kontrollrechten, insbesondere auf Übersendung des Jahresabschlusses und Einsicht in die Bücher und Schriften der Gesellschaft, ausgestattet. Weitere Rechte der Anleger sind beispielsweise das Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimmrecht, Vermögens- und Ergebnisbeteiligung, Kündigungs-Veräußerungs- und Liquidationsrecht, das Recht auf Auseinandersetzungs- und Abfindungsguthaben. Eine Kündigung der Gesellschaft durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Gesellschaft ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 23 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages. Den Rechten stehen Pflichten wie die Erbringung der Einlage und weitere Treuepflichten gegenüber.

Die Anleger können auf der Gesellschafterversammlung bzw. im Rahmen von Umlaufverfahren an Gesellschafterentscheidungen mitwirken. Bei Entscheidungen von besonderem Gewicht für die Gesellschaft (z.B. Auflösung der Gesellschaft / Änderung des Gesellschaftsvertrages) ist eine qualifizierte Abstimmungs Mehrheit erforderlich (vgl. § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages).

### Wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption

Anleger erzielen mit ihrer Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG im wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG und nachgeordnet Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 EStG sowie ggf. sonstige Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 EStG.

Siehe dazu auch das steuerliche Konzept, ab S. 73 ff. Etwaige Steuerzahlungen auf Ebene des Anlegers werden weder durch die Gesellschaft noch durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG selbst übernommen.

### Übertragbarkeit der Vermögensanlage

Eine Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist bis zum 31. Dezember 2017 vorgesehen. (vgl. § 23 des Gesellschaftsvertrages), soweit nicht die Gesellschaftsversammlung die Fortsetzung der Gesellschaft mehrheitlich beschließt. Vor Ablauf dieser Frist kann die Beteiligung gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft im Rahmen eines Verkaufs, einer Schenkung oder einer Abtretung entgeltlich oder unentgeltlich auf Dritte übertragen werden. Der einzelne Anleger hat jedoch das Recht, seine Beteiligung erstmals mit einer Frist von einem Jahr zum 31. Dezember 2017 zu kündigen. Zur Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens vgl. auch § 26 des Gesellschaftsvertrages.

Die vollständige oder teilweise Übertragung von Kommanditanteilen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditisten zum Schluss eines jeden Kalenderquartals möglich und nur, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters aus diesem Vertrag und aus dem Treuhandvertrag eintritt. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditisten gilt als erteilt, wenn diese der Übertragung nicht innerhalb von vier Wochen widersprechen. Eine Übertragung ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung jeweils mindestens EUR 1.000 beträgt bzw. jeweils glatt durch EUR 1 teilbar ist. Es existiert kein Markt für diese Beteiligung im Sinne einer Börse. Auch wenn die Anteile grundsätzlich veräußert werden können, besteht keine Gewähr, dass ein veräußerungswilliger Anleger einen Käufer findet. Vor Übertragung einer Beteiligung sollten die steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen steuerlichen Berater erörtert werden.

Im Falle der Veräußerung hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG ein Vorkaufsrecht, welches sie innerhalb einer Frist von einer Woche, nachdem ihr der Kaufvertrag angezeigt worden ist, dergestalt ausüben kann, dass sie selbst oder ein von ihr benannter Dritter den Anteil erwirbt.

Der Übertrag durch Erbfall ist jederzeit möglich. Die Erben des Anlegers treten mit allen Rechten und Pflichten in die Rechtsstellung des Erblassers ein. Mehrere Erben haben zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte einen einheitlichen Vertreter zu bestimmen.

#### **Zahlstelle**

Zahlstelle ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel.

#### **Zahlung der Kommanditeinlage**

Die Zeichnungssumme zzgl. 5 % Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung innerhalb von 10 Tagen in voller Höhe einzuzahlen auf:

Kontoinhaber: IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG  
Bank: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München  
BLZ: 700 202 70  
Konto-Nr.: 660 710 477

Verwendungszweck: Bitte den Namen des Zeichners und die mit der Beitrittsbestätigung übermittelte Treuhandnummer eintragen.

#### **Entgegennahme der Beitrittserklärung**

Zeichnungsscheine nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, entgegen und leitet diese nach Vorabprüfung zur Annahme durch die Treuhandkommanditistin weiter an die Müller Rechtswaltsgesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München.

#### **Vorgesehene Zeichnungsfrist**

Das öffentliche Angebot beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes. Es ist vorgesehen, insgesamt Eigenkapital in Höhen von EUR 12.000.000 einzuwerben und das öffentliche Angebot zum 31. Dezember 2007 zu schließen. Die Geschäftsführung besitzt das Recht, den Schließungstermin um bis zu zweimal sechs Monate nach hinten zu verlegen. Eine vorzeitige Schließung nach vollständiger Einwerbung des Eigenkapitals ist nach pflichtgemäßem Ermessen der Geschäftsführung möglich. Eine Kürzung von Zeichnungen, Anteilen oder Beteiligungen ist nicht vorgesehen.

#### **Erwerbspreis und Agio**

Der Erwerbspreis ergibt sich aus der Zeichnungssumme zuzüglich eines Agios in Höhe von 5% der Zeichnungssumme. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10 000.





### Weitere Kosten der Beteiligung

Bei Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen schuldet der Gesellschafter Verzugszinsen gegenüber der Treuhänderin in Höhe von 5 % p. a. über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Kosten für die notarielle Beglaubigung bei einer Handelsregistereintragung trägt der Gesellschafter. Eine Übertragung der Beteiligung ist für den Anleger auf Fondsebene nicht mit administrativen Kosten verbunden. Es können aber für eine Übertragung Kosten im Zusammenhang mit rechtlicher/steuerlicher Beratung und z. B. einer Verkaufsanbahnung entstehen. Bei der Überweisung des Zeichnungsbetrages können für den Anleger Kosten anfallen. Eine steuerliche Beratung auf Ebene des Anlegers ist mit Kosten verbunden. Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft hat der Anleger ev. Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Kosten des Erwerbs, der Verwaltung und der Veräußerung der Beteiligung. (vgl. auch ab S. 32 ff.)

### Weitere vom Anleger zu erbringende Leistungen

Die Haftung der Anleger ist auf die Höhe der von ihnen gezeichneten Beteiligung begrenzt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Da die Haftsumme nur einen kleinen Teil – nämlich 1 % des jeweils einzuzahlenden Kapitalanteils – der gesellschaftsrechtlich zu übernehmenden Pflichteinlage ausmacht, besteht kaum eine Gefahr, von Gläubigern der Fondsgesellschaft wegen entnommener Gewinne oder der Rückgewährung von Einlagen durch Entnahmen persönlich in Anspruch genommen zu werden. Alle Kommanditisten, mit Ausnahme der Gründungskommanditisten, werden mit 1 % ihrer Pflichteinlage in das Handelsregister eingetragen. Darüber hinaus bestehen keine Umstände, die den Anleger zu weiteren Leistungen, insbesondere Zahlungen, verpflichten.

### Gesamthöhe der Provisionen

Als Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung gemäß Investitionsplan wurden 8 % zzgl. 5 % Agio, mithin insgesamt 13 %, bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 vorgesehen. (3,2 % zzgl. 5 % Agio bezogen auf das Gesamtkapital) Für die Emissionskosten in der Platzierungsphase (Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption, Marketing, Treuhänder, Mittelverwendungskontrolle, Steuerberatung, Finanzierungsvermittlung und Bankbearbeitungsgebühren) wurden bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital insgesamt ca. 16,67 % zzgl. 5 % Agio kalkuliert. (6,67 % zzgl. 5 % Agio bezogen auf das Gesamtkapital)

Daraus ergibt sich eine Netto-Investitionsquote für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich der Ankauf-Nebenkosten, der Stillen Beteiligung und der Liquiditätsreserve bezogen auf das Gesamtkapital in Höhe von EUR 30.000.000 (Eigenkapital + Darlehen / Endfinanzierungsmittel) in Höhe von ca. 93,33 %. Eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Positionen nebst Erläuterungen und deren jeweiliger Höhe ist den Seiten 56 ff. zu entnehmen.

### Gesellschafts-, Registertreuhand- und Mittelverwendungskontrollvertrag

Gesellschafts-, Registertreuhand- und Mittelverwendungskontrollvertrag sind im vollen Wortlaut ab den Seiten 81 ff. abgedruckt.

### Fonds-Immobilien und Anlagestrategie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG erwirbt Immobilien gemäß dem folgenden Immobilienanforderungskurzprofil zur vermögensverwaltenden Bestandshaltung bzw. renditesteigernden Weiterentwicklung:

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser und Wohn- & Geschäftshäuser ab Baujahr 1900, bevorzugt in mittleren bis guten Wohnlagen deutscher Großstädte und Ballungsgebiete
- Möglichst nachhaltig voll vermietet mit einem Gewerbeanteil von ca. max. 30 % der Gesamtflächen bzw. Gesamtmieteinnahmen
- Ankauf bis max. zum ca. 12-fachen der Jahresnettokaltmiete, d.h. durchschnittlich mindestens ca. 8,5 % Anfangsrendite
- Aufteilung der Investitionen in ca. 63 % Bestands-Immobilien und ca. 37 % Baudenkmal-Immobilien mit entsprechenden Sanierungs- bzw. Modernisierungs-Baumaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG (vgl. auch S. 28)
- Unterstützt durch anerkannte Bewertungssysteme, z. B. Plötz Immobilienführer, IVD-Marktanalyse, HVB-Expertise oder der Eurohypo
- Implementierung einer moderaten Immobilienhandels-Komponente durch projektbezogene stille Beteiligungen an ausgesuchten Immobilienhandels-Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Die Gesamtinvestition aller Einzelbeteiligungen beträgt über die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft EUR 2.000.000 und dient damit einer nachhaltigen Steigerung der Gesamtkapitalrendite. (vgl. auch ab S. 22 ff.)

#### Wichtige Vertragspartner

Anbieterin: IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel

Treuhänder / Mittelverwendungskontrolle: Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München

#### Prognostizierte Ausschüttungen / Wirtschaftlichkeit

Der Anleger erhält gemäß der Prognoserechnung (siehe S. 60 ff.) vierteljährig eine geplante steuerfreie Ausschüttung in Höhe von insgesamt 7,5 % p.a. bezogen auf seine geleistete Pflichteinlage ab Eingang der Zahlung bis zur Auflösung der Gesellschaft gem. § 27 des Gesellschaftsvertrages.

Die Ausschüttungen beinhalten keine Rückzahlung des Kapitals. Die Rückzahlung des Kapitals erfolgt in voller Höhe bei Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilen zuzüglich eines Veräußerungsgewinnes. (Eine mögliche Pauschalversteuerung des Gewinnes wurde in Höhe von 20 % in der Prognoseberechnung bereits berücksichtigt)

#### Laufzeit

Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2017 vorgesehen. Diese Laufzeit kann von der Geschäftsführung maximal dreimal um jeweils ein Jahr verlängert werden.

#### Zielgruppe

Anleger (Altersgruppe: Best-Ager 40-50+) mit entsprechend hoher Steuerprogression, die sich über eine professionell geführte Fondsgesellschaft am Erwerb sowie der Verwaltung und Vermietung von renditestarken überwiegend wohnwirtschaftlichen Immobilien in Deutschland beteiligen wollen. Das Beteiligungsangebot eignet sich für den sicherheitsorientierten mittelfristigen Investor, der hohe laufende steuerfreie Ausschüttungen aus der Verwaltung und Vermietung renditestarker Immobilien erzielen will. Die Anteile an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG sollten gemäß den individuellen Anlagestrategien einem Portfolio angemessen beigemischt werden.




### Verantwortlichkeit für den Inhalt

Herausgeber dieses Prospektes ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel. Bei dem Inhalt dieses Prospektes handelt es sich um ein Beteiligungsangebot und eine Darstellung der unternehmerischen Zielplanung über den Beteiligungsverlauf. Die Prospektverantwortlichen erklären, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG übernimmt entsprechend § 13 Verkaufsprospektgesetz in Verbindung mit §§ 44 bis 48 des Börsengesetzes die Prospekthaftung.

Prospektaufstellungsdatum  
Kassel, 15. August 2006



Dipl.-Kfm. Lars Bergmann  
(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG)



Matthias Adamietz  
(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG)

### Angabenvorbehalte

Sämtliche Zahlen, unternehmerische Plandaten, Darstellungen, Gewinnvorgaben und sonstige Angaben dieses Prospektes wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf der Grundlage sachkundiger Erwartungen zusammengestellt. Sie befinden sich auf dem Stand vom August 2006

und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den aktuellen ökonomischen Rahmendaten. Dieser Prospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Die Einschätzungen können Wahrnehmungs- und Beurteilungsfehler beinhalten und sich somit als unzutreffend erweisen. Hierzu wird insbesondere auf die in dem folgenden Abschnitt „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ dargestellten Risiken dieser unternehmerischen Beteiligung hingewiesen. Für die mit der unternehmerischen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG verfolgten wirtschaftlichen Ziele wird deshalb keine Haftung übernommen.

Steuerliche Auswirkungen und Ziele der Anleger sind keine Geschäftsgrundlage der abzuschließenden Verträge und werden vom Prospektherausgeber nicht gewährleistet.

Änderungen der Steuergesetze und Abweichungen aufgrund (steuer-) behördlicher Feststellungen bzw. Auflagen oder unternehmerischer bzw. behördlicher Erfordernisse im Interesse der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG bleiben vorbehalten und liegen im Risikobereich des Anlegers. Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt werden.

### Vermittler-Verantwortlichkeit

Dritte, insbesondere die selbständigen Anlageberater und Vermittler, sind zu abweichenden Angaben nicht berechtigt. Jeder der Vertragspartner ist für die Angaben im Prospekt nur in dem Umfang verantwortlich, wie diese Angaben seine Vertragsleistungen betreffen.

### Umfang der Prospekthaftung

Auf etwaige Schadensersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben finden entsprechend § 13 Verkaufsprospektgesetz die Bestimmungen der §§ 44 bis 48 BörsG entsprechend Anwendung.

Derartige Ansprüche sind auf die Höhe und Rückzahlung der tatsächlich geleisteten Einlagen und die Erstattung der

mit dem Erwerb verbundenen üblichen Kosten beschränkt. Darüberhinaus unterliegen sie gegenüber den entsprechend § 44 BörsG Verantwortlichen einer Verjährungsfrist von sechs Monaten seit Kenntnis des Mangels, höchstens drei Jahre nach Begründung der Beteiligung durch den Anleger. Die Haftung für Erfüllungsgehilfen ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Mit dem Beitrittsantrag gibt der Kapitalanleger (Kommanditist) sein Einverständnis zu den bevorstehenden Angabenvorbehalten im Prospekt.

#### **Vollständigkeitserklärung**

Der vorliegende Prospekt und das Vertragswerk informieren den Anleger – nach bestem Wissen und der festen Überzeugung der Prospektverantwortlichen – wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für den Anleger im Hinblick auf seine Entscheidung für eine Beteiligung als Kommanditist von Bedeutung sind oder sein können.

Die Prospektierung erfolgte in Anlehnung an die in dem IDW Standard: Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen des Instituts der Wirtschaftsprüfer e. V., Düsseldorf, (IDW S 4) niedergelegten Mindestanforderungen an den Inhalt von Prospekten zu Angeboten über Kapitalanlagen mit dem Stand vom 18. Mai 2006 – soweit diese Anforderungen im Einzelnen auf dieses Kapitalangebot Anwendung finden können – und wurde um weitere angebotsspezifische Aufklärungen, Hinweise und Risikobelehrungen ergänzt.

Zum 01. Juli 2005 trat das Anlegerschutzverbesserungsgesetz mit weitreichenden Veränderungen des Verkaufsprospektgesetzes (VerkProspG) in Kraft. Von besonderer Bedeutung ist dabei die neue Prospektpflicht für nicht in Wertpapieren verbrieften Beteiligungsformen.

Nach den neuen Regelungen des VerkProspG darf der Prospekt erst genutzt werden, wenn die Veröffentlichung des Prospektes von der BaFin gestattet wurde. Den allgemeinen, inhaltlichen und konkretisierenden Anforderungen an den Prospekt gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung, die ebenfalls am 01. Juli 2005 in Kraft trat, wurde bei dieser Prospektierung vollinhaltlich Rechnung getragen.

#### **Zusicherungen der Prospektverantwortlichen**

Es wird versichert, dass außer den im Prospekt und im Vertragswerk aufgeführten Verträgen im Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine weiteren, für den Anleger bedeutsamen, insbesondere belastenden Verträge oder Absprachen, die im Zusammenhang mit diesem Anlageangebot stehen, begründet worden sind. Wirtschaftliche und/oder personelle Verflechtungen (auch über Angehörige i. S. v. § 15 Abgabenordnung) zwischen dem Herausgeber des Prospektes, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, ihren Organ-Mitgliedern und deren Aktionären sowie mit oder zwischen sonstigen für die Durchführung und Abwicklung der Kapitalanlagebeauftragten Gesellschaften und Personen bzw. zwischen all diesen untereinander, bestehen über den im Emissionsprospekt angegebenen Umfang hinaus nicht.

Ergänzend sichert der Prospektherausgeber zu, dass im Zeitpunkt der Prospektierung Vereinbarungen über Provisionen, Rabatte oder sonstige Rückgewährverpflichtungen über den aus dem Prospekt und dem Vertragswerk ersichtlichen Umfang hinaus nicht bestehen. Honorare, Entgelte, sonstige Vergütungen oder mittel- und unmittelbare Vorteilgewährungen sind im Emissionsangebot ausnahmslos und vollständig genannt. Nach alledem erklären die Prospektverantwortlichen, dass die für den Anlegerschutz bedeutsame Norm des § 264 a StGB beachtet ist.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und Vermietung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder dienlich sind. Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften mit gleichem Unternehmensgegenstand erwerben.

### Allgemeines

**Dieser Beteiligungsprospekt lädt ein zu einer mittelfristigen unternehmerischen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG mit entsprechenden Risiken. Denn jede unternehmerische Tätigkeit stellt ein Wagnis dar und unterliegt betrieblichen und marktbedingten Schwankungen. Dies gilt in gleichem Maß auch für eine unternehmerische Beteiligung; sie ist stets eine Risikoanlage. Somit kann prinzipiell auch ein Verlust des eingesetzten Kapitals eines Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren Verlust sollte der Kapitalanleger vor dem Hintergrund seiner eigenen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können.**

Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine Kapitalanlage, bei der sich der Anleger über eine Fondsgesellschaft am Erwerb und der langfristigen Vermietung von Immobilien beteiligt. Der Anleger wird damit mittelbar Immobilienbesitzer und Vermieter mit dem sich hieraus ergebenden Vermieterrisiko.

Die Anlegergelder werden nicht in ein einzelnes, vorher bestimmtes Objekt bzw. Projekt investiert, sondern werden für die unternehmerische Tätigkeit des gemäß den festgelegten Anlagekriterien bestimmten operativen Geschäfts

der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG für mehrere, zum Teil auch später festzulegende Vorhaben verwendet.

Die Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist weder mündelsicher noch besteht eine sonstige Einlagensicherung. Die unternehmerischen Beteiligungsfelder unterliegen zudem keiner gesonderten staatlichen Aufsicht, so dass es sich in erster Linie um eine Vertrauensinvestition des Anlegers in die Fähigkeiten des Managements und der handelnden Schlüsselpersonen mit allen unternehmerischen Risiken handelt.

Grundsätzlich kann sich die geplante Beteiligung schlechter als geplant wirtschaftlich entwickeln. Prognostizierte Ausschüttungen können sich vermindern und die nachfolgend beschriebenen Risiken auch kumulativ auftreten. Die den Prognosen zugrunde gelegten Zeiträume, Erträge und auch die angenommene Kostenentwicklung basieren teilweise auf bereits zum Zeitpunkt der Prospektveröffentlichung feststehenden Werten, sind im Übrigen aber Annahmen, deren Eintreten nicht gesichert vorhergesagt werden kann.

Die Anleger sollten daher bei ihrer Anlageentscheidung die in diesem Prospekt aufgeführten Risiken berücksichtigen. Sie sollten – gegebenenfalls nach Rücksprache mit ihrem Steuerberater und/oder Rechtsanwalt – eine Beteiligung nur dann eingehen, wenn sie die Risiken ihres Engagements überblicken können.

Die **Sensitivitätsanalyse** in diesem Prospekt (S. 67 f.) liefert eine weiterführende Darstellung zu den möglichen finanziellen Auswirkungen diverser Risiken.

Der Prospektherausgeber hat nachfolgend die der Kapitalanlage immanenten wesentlichen denkbaren Risiken dargestellt und sie gewichtet. Dabei wurden jene Risiken mit einer erhöhten Eintrittswahrscheinlichkeit zuerst genannt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit – nach Ansicht des Prospektherausgebers – reduziert sich also mit der Reihenfolge ihrer Nennung.

### Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)

Bei nachhaltiger Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation ergeben sich, wie auch bei anderen unternehmerischen Beteiligungen, negative Auswirkungen. Diese können bei gleichzeitigem Eintreffen verschiedener ungünstiger Faktoren auch zum **Teil- oder sogar Totalverlust** des eingesetzten Anlegerkapitals und zu nicht ausgeschütteten Gewinnen führen.

Das Kapitalverlustrisiko kann sich auch dadurch realisieren, dass der Ankauf und die Realisierung von Immobilienprojekten eventuell nicht im geplanten Umfang und/oder zu den geplanten Kosten und Erträgen erfolgen oder die Veräußerungen der Immobilienprojekte unter Umständen nicht wie geplant verlaufen, in Bezug auf die kalkulierten Margen.

Aufgrund der geplanten hohen Fremdfinanzierung in Höhe von 60 % des Gesamtvolumens (= Fremdkapital EUR 18.000.000) besteht das Risiko, dass die Mieterträge zukünftig nicht die Darlehenszinsen und die vereinbarten Tilgungsleistungen erwirtschaften.

Es könnte dann das Risiko bestehen, dass die Fondsgesellschaft das aufgenommene Fremdkapital nicht bedienen kann und die finanzierenden Banken die abgeschlossenen Darlehensverträge kündigen. In der Folge könnte dies dazu führen, dass die Banken, die ihre Darlehen grundpfandrechtlich absichern, diese Immobilien bzw. die gewährten Sicherheiten verwerten, z.B. auch im Wege einer Zwangsversteigerung. Ob dann im Rahmen einer möglichen Verwertung der Immobilien die Eigenkapitalzahlungen der Gesellschafter, das heißt die Gesellschaftseinlagen, erwirtschaftet werden, ist fraglich. Bei Eintritt dieses Szenarios könnte es deshalb zum Totalverlust der Beteiligungen der einzelnen Anleger kommen.

### Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es der Fondsgesellschaft nicht, oder nur langsamer als geplant, gelingt, das vorgesehene Kommanditkapital einzuwerben. Es stünden der Fondsgesellschaft dann nur geringere finanzielle Mittel als vorgesehen zur Verfügung.

Folge hieraus wäre, dass die Fondsgesellschaft nicht wie geplant und in der Prognoserechnung kalkuliert eine Vielzahl von Immobilien, sondern – abhängig vom tatsächlich eingeworbenen Gesellschaftskapital – nur eine geringere Anzahl von Immobilien kaufen könnte.

Das Beteiligungskapital wird für investive Zwecke, aber auch für Emissions-, Vertriebs-, Konzeptions-, Beratungs- und Verwaltungskosten verwendet. Dies bedeutet, dass systembedingt der einbezahlte Beteiligungsbetrag nicht in seiner Gesamtheit wertbildend investiert werden kann.

Soweit es gleichwohl aus anderen Gründen zu einer Rückabwicklung der Fondsgesellschaft kommt, ist nicht auszuschließen, dass es im Hinblick auf die von der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Funktionsträgerverträge, die eine anteilige Bezahlung der Vergütung bezogen auf das jeweilige Platzierungsvolumen vorsehen, dazu kommt, dass im Falle der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft dies für die Anleger nicht schadlos erfolgt.

Es ist dann denkbar, dass durch die Fondsgesellschaft z.B. gezahlte Vertriebsprovisionen nicht mehr zurück erlangt werden können und damit eine Schadlosstellung der Anleger bei Rückabwicklung der Beteiligung ausscheidet.

### Blind-pool-Risiko

Obwohl die Grundsätze, nach denen die Gesellschaft investiert, und die Investitionsbereiche feststehen, gemäß des in den Leitlinien der Geschäftspolitik festgelegten 10-Punkte-Handels-Codex, handelt es sich bei der vorliegenden Beteiligung um eine Vermögensanlage mit Blind-pool-Charakter, weil die einzelnen Investitionsvorhaben der Gesellschaft und deren Bedingungen zum Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers im Detail noch nicht feststehen.

Gerade beim Blind-pool-Konzept besteht das besondere Risiko, dass sich der einzelne Anleger letztlich auf das Management der Gesellschaft verlassen und diesem besonderes Vertrauen entgegen bringen muss. Dies betrifft insbesondere auch die Einhaltung der niedergelegten Investitionsgrundsätze (S. 21 und 26 ff.), die von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft eingehalten werden müssen.



Weiterhin kann sich der einzelne Anleger möglicherweise im Zeitpunkt seiner Beteiligung noch kein eigenes Bild über die erst geplanten Immobilieninvestitionen machen. Deshalb ist das Vertrauen des Anlegers in die Fähigkeiten des Geschäftsführers und die Tatsache, dass sich dieser an die im Gesellschaftsvertrag niedergelegten Investitionsgrundsätze hält, ein wesentliches Kennzeichen des vorliegenden Angebotes.

Die zukünftigen Wertentwicklungen und Erträge der geplanten Immobilieninvestitionen können nicht gesichert vorhergesagt werden.

#### **Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen**

Da die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG Investitionen überwiegend in Immobilien vornehmen wird, können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten,

- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsverbindungen oder Sozialstrukturen der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt und damit eine nachteilige, im Beitrittszeitpunkt des Anlegers noch nicht bekannte erhebliche Tatsache zur Folge hätte;
- dass sich weitere Entwertungen der zukünftigen Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben;
- dass aufgrund der noch nicht bekannten Immobilienobjektinvestitionen keine Prospektaussagen zur Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, schlechte Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite etc.) gemacht werden können;
- dass sich bei Neubauten oder Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass sich aufgrund eventuell vertraglich noch nicht abgesicherter Objektzwischen- und -endfinanzierungen nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen

erfolgt und dass sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;

- dass sich aus geringeren als angenommenen Restlaufzeiten für Mietverträge nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben;
- dass sich aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen negative Abweichungen bei den geplanten Renditen ergeben;
- dass des gleichen Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassaden, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass infolge eines nicht hinreichend geplanten bau-teilspezifischen Verschleißes die der Planung zugrunde gelegten jährlich kalkulatorischen Abschreibungen geringer sind als die zu berücksichtigenden Instandhaltungsrücklagen, wobei vorliegend die relevanten nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen als Folge der erst zukünftigen Investitionsentscheidungen nicht beziffert werden können;
- dass notwendige spätere Instandhaltungen wegen ggf. mangelnder Liquidität nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf Anschlussmietverträge bzw. auf Verkaufspreise hat;
- dass nicht oder nicht ausreichend kalkulierte Werterhaltungsaufwendungen anfallen, z. B. wegen veränderter Wettbewerbsbedingungen;
- dass die kalkulierten zukünftigen Mieterträge, auch solche die auf der Basis von vertraglich zu vereinbarenden Indexklauseln - unter Hinzuziehung der Indexveränderungen der letzten 12 Jahre - mit 0 % bis 5,0 % p.a. ermittelt wurden, aufgrund geringer Inflationsraten nicht in der geplanten Höhe entstehen und sich daraus nachteilige wirtschaftliche Folgen und Renditeeinbußen für den Anleger ergeben. Bei den zugrunde gelegten Indexklauseln ist ferner davon ausgegangen worden, dass Preissteigerungen nur hälftig über Mietsteigerungen ausgeglichen werden können und sich somit insgesamt geringere als die planerischen Bruttoerträge für das in Immobilienanlagen eingesetzte Kapital ergeben könnten.

### Spezielle Risiken bei Unternehmensbeteiligungen

Da die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 1. KG Investitionen u.a. auch in branchengleichen Unternehmen vornehmen wird, z. B. in Form einer stillen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Höhe von max. EUR 2.000.000, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben,

- dass die aus den Unternehmensbeteiligungen geplanten Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswertsteigerungen und Veräußerungsgewinnen nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft des Beteiligungsunternehmens nicht den geprüften Erwartungen entsprochen hat;
- dass die in die Beteiligungsunternehmen investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt eine geringere als die prospektierte Renditeerwartung des in Unternehmensbeteiligungen eingesetzten Kapitals ergeben kann.

### Gesetzgebungs- / Rechtsprechungs- sowie Steuerrechtsänderungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass während der Laufzeit des Fonds die zur Zeit der Prospektherausgabe geltende Rechtsprechung sich ändert, Gesetze geändert werden, oder sonstige Verwaltungsvorschriften aufgehoben, neu gefasst oder neu erlassen werden.

Diese Vorgänge können erhebliche Auswirkungen auf den erwarteten Ertrag und die Werthaltigkeit der Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG haben. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung oder des Veranlagungsverfahrens eine von den Prospektangaben abweichende steuerliche Beurteilung vornimmt.

Mit Urteil vom 9. Juli 2002 (AZ: IX R 47/99) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass ein gegen die Einkunftszielungsabsicht sprechendes Indiz dann vorliegt, wenn der Steuerpflichtige ein bebautes Grundstück innerhalb

eines engen zeitigen Zusammenhangs von in der Regel bis zu fünf Jahren seit der Anschaffung oder Herstellung wieder veräußert. Soweit die Fondsgesellschaft also die von ihr erworbenen Immobilien innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren wieder veräußert, könnte damit ein Indiz dafür geschaffen werden, dass die Fondsgesellschaft und damit auch die einzelnen Anleger von Anfang an keine Einkunftszielungsabsicht gehabt haben. Dies würde vor allem dazu führen, dass steuerliche Verluste (z. B. aus der Finanzierung der Beteiligung) nicht zum steuerlichen Abzug zugelassen würden. Bereits bestandskräftige Veranlagungen, die diese Verluste auf Ebene des einzelnen Anlegers zu dessen Gunsten berücksichtigt hätten, könnten dann rückwirkend wieder aufgehoben und geändert werden.

Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass im Zuge der geplanten Steuerreform die Vermögensteuer für natürliche Personen wieder erhoben wird. In diesem Fall bittet der Prospektherausgeber, sich mit einem erfahrenen Rechtsanwalt / Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass der BFH das Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt hat, da er dieses zumindest teilweise für verfassungswidrig hält. Welche Auswirkungen eine im Jahr 2006 bzw. Anfang 2007 erwartete Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts auf die Erbschaft- und Schenkungsteuer hat, kann abschließend nicht vorhergesagt werden. Denkbar ist, dass der Gesetzgeber aufgrund der zu erwartenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die Erbschaft- und Schenkungsteuersätze zukünftig erhöhen wird.

### Mangelnde Veräußerbarkeit der Gesellschaftsanteile

Für Kommanditanteile – wie hier vorliegend – gibt es keinen regulierten Markt, wie z. B. die Börse, an der die Gesellschaftsanteile gehandelt werden können. Eine vorzeitige Veräußerung des Gesellschaftsanteils ist zwar jederzeit durch einen privaten Verkauf möglich, dies setzt aber das Vorhandensein eines Zweitkäufers voraus. Zurzeit gibt es in Deutschland Versuche, einen Zweitmarkt für Fondsanteile





zu etablieren. Welcher Veräußerungspreis auf dem Zweitmarkt allerdings für die Gesellschaftsanteile erzielt werden kann, hängt entscheidend davon ab, ob das geplante unternehmerische Konzept „aufgeht“. Kann die Fondsgesellschaft wirtschaftliche Erfolge aufweisen und die prospektierten Erträge erzielen, wird dies sicherlich zu einem höheren Kaufpreis als im umgekehrten Falle führen. Welcher Kaufpreis sich aber erzielen lässt, kann heute bei der angebotenen Beteiligung ebenso wenig wie bei einem jetzt erworbenen anderen unternehmerischen Wertpapier vorhergesagt werden.

Grundsätzlich sollte der Anleger deshalb nur Geld investieren, das er nicht zu einem bestimmten Termin wieder benötigt und das nicht persönlich anteilsfinanziert ist. Er sollte – auch aus Gründen der Risikostreuung – nur einen geringen Teil seines Vermögens in das vorliegende Kapitalanlageangebot investieren.

#### **Prognoserechnung**

Die Prognoserechnung wie sie in diesem Prospekt dargestellt ist, stellt eine realitätsnahe Planung der künftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft dar. Ihr liegen Annahmen über die künftigen Aufwendungen und Erträge sowie die beabsichtigten Investitionen laut Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsplan (vgl. Anlage 1 sowie § 2 Abs. IV des Gesellschaftsvertrages) zugrunde. Die prognostizierten Werte können von den tatsächlichen Werten in ihrer Höhe abweichen.

Die Prognoserechnung versteht sich daher lediglich als eine auf heutigen Erfahrungssätzen beruhende Schätzung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft, die jedoch in regelmäßigen Abständen zu überprüfen ist. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Prognoserechnung sind daher die Marktentwicklungen des Immobilienmarktes an den jeweiligen Makro- und Mikro-Standorten.

Die vorliegende Prognoserechnung stellt ausdrücklich keine Garantie für die angegebene Ausschüttungshöhe dar. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass den Kalkulationsansätzen in der Prognoserechnung realistische Schätzungen zugrunde liegen.

#### **Fremdfinanzierung des Fondsanteils / Leverage-Effekt**

Der Prospektherausgeber rät ausdrücklich davon ab, die Kapitalbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG über die Aufnahme eines persönlichen Darlehens zu finanzieren. Bei einer Anteilsfinanzierung des Fondsanteils durch den Gesellschafter ist die angebotene Kapitalanlage grundsätzlich risikoreicher.

Der Leverage-Effekt kann nämlich auch negative Auswirkungen haben, insofern dann, wenn die Zinsen, die der Anleger für die Anteilsfinanzierung bezahlt, höher sind als die Gesamrendite, die auf seine Beteiligung entfällt. Dies könnte dann der Fall sein, wenn die in der Prognoserechnung angesetzten Erträge nicht erreicht werden.

Aus diesem Grunde rät der Prospektherausgeber von einer Anteilsfinanzierung der Beteiligung ab, zumal die Fondsgesellschaft selbst bereits die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von 60 % des Gesamtaufwands der Fondsgesellschaft (bei Vollplatzierung EUR 18.000.000 Netto- Fremdkapital) plant.

#### **Schlüsselpersonenrisiko**

Der Erfolg des Fonds hängt in erheblichem Maße von den Fähigkeiten des Managements, der Qualität der externen Berater und der beauftragten Vertragspartner ab. Der Ausfall von unternehmenstragenden Personen kann sich negativ auf den wirtschaftlichen Verlauf auswirken. Dies kann zu erhöhten Kosten der Fondsgesellschaft führen und in der Folge zu niedrigeren Erträgen für die einzelnen Anleger.

#### **Haftung des Anlegers**

Im Gesellschaftsvertrag ist vorgesehen, dass der Fondszeichner nach Leistung seiner Pflichteinlage keinerlei Nachschüsse mehr zu leisten hat. Hinsichtlich der Haftung des Anlegers ist jedoch zu unterscheiden:

Der Anleger haftet als Kommanditist gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister selber oder über den Treuhänder eingetragenen Hafteinlage. Diese beträgt 1 % seiner Gesellschaftseinlage (vgl. § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages).

Sinkt durch Ausschüttungen (durch Entnahmen und Verluste) der Saldo der Kapitalkonten unter den Betrag der Hafteinlage, lebt die Haftung des Kommanditisten in Höhe der entnommenen Hafteinlage gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auf. Dies gilt nach seinem Ausscheiden aus der Beteiligungsgesellschaft, wenn dieses negative Kapitalkonto von ihm schriftlich anerkannt wurde oder wenn die weiteren Voraussetzungen des § 160 Abs. 1 HGB erfüllt sind, innerhalb eines fünf-jährigen Zeitraumes. Wird die Beteiligungsgesellschaft aufgelöst, verjähren die Ansprüche von Gesellschaftsgläubigern gegen Kommanditisten spätestens fünf Jahre nach Eintragung der Auflösung der Beteiligungsgesellschaft in das Handelsregister oder, wenn die Ansprüche erst nach Eintragung der Auflösung fällig werden, fünf Jahre nach Fälligerwerden der Ansprüche.

Unabhängig von der Einbringung der Einlage besteht immer eine Pflicht zur Übernahme der Kosten für Anmeldungen zum Handelsregister, die vom Kommanditisten oder in dessen Namen vorzunehmen sind. Die Kosten trägt der Kommanditist (z. B. bei Ausscheiden oder Ausschluss aus der Gesellschaft).

#### **Gewinnberechnung – so genannte „weiche Kosten“**

Im Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag) und in den „Rechtlichen Rahmenbedingungen“ (Seite 69 ff. in diesem Prospekt) sind die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern aufzubringenden Kosten für Dienstleistungen und das zu bezahlende Agio des Fondszeichners in Höhe von 5 % (so genannte „weiche Kosten“) im Einzelnen dargestellt.

Um die geplanten hohen Erträge zu erreichen, muss sich der Anleger darüber im Klaren sein, dass diese Dienstleistungsgebühren, wie auch die Kosten z. B. des Prospekt-drucks aber auch das Agio grundsätzlich nicht substanzbildend sind. Sie stehen auch tatsächlich für die von der Fondsgesellschaft beabsichtigten Investitionen nicht zur Verfügung, reduzieren also das Investitionskapital. Hieraus folgt, dass die prognostizierten Erträge nur aus diesem Investivkapital erwirtschaftet werden können.

Die Investivkapitalquote beträgt bei der vorliegenden Konzeption 93,33 % des Gesellschaftskapitals ohne Agio. Laufende Dienstleistungsgebühren, die in der Nachplatzierungsphase das Investivkapital vermindern, bleiben bei dieser Darstellung außer Betracht.

#### **Risiko von Vorauszahlungen**

Es besteht das Risiko, dass Entgelte, Honorare usw., deren Zahlung z. B. zum Jahresende oder platzierungsabhängig erfolgt, im Fall der Insolvenz der Zahlungsempfänger verloren sind oder aus anderen Gründen nicht mehr zurückerlangt werden können.

#### **Risiken aus Interessenkonflikten**

Die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft könnte gleiche oder ähnliche Fondsgesellschaften initiieren oder sich hieran beteiligen. Die Komplementärin ist bereits langjährig in der Immobilienbranche, insbesondere im Bereich des Immobilienhandels, tätig, allerdings nicht im Rahmen von Fondsgesellschaften, wie vorliegend. Es besteht daher das Risiko, dass die Komplementärin dadurch eine Wettbewerbssituation zur vorliegenden Fondsgesellschaft schafft oder eine bereits bestehende Wettbewerbssituation verstärkt wird.



**Kapitalmäßige und personelle Verflechtungen zwischen den beteiligten Gesellschaften und Personen**

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG diverse angabepflichtige Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und / oder personeller Art. Verflechtungen zwischen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG sowie von Unternehmen, die ggf. mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonfliktes zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft – und damit die der Anleger – betroffen sein.

Angabepflichtige Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG dahingehend, dass die geschäftsführenden Kommanditisten Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann gleichzeitig Vorstände und Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG sowie jeweils geschäftsführende Mitgesellschafter der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR sind.

Nach Auffassung der Prospektherausgeber existieren darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Risiken.



**„Nur wahre Werte – Sachwerte“**

Unser Ziel ist es, mit Ihnen gemeinsam Ihr Sachwertvermögen aufzubauen, denn "Grundbuch statt Sparbuch" sichert Ihre Zukunft.

Immobilien gehörten in den letzten Jahrzehnten immer zu den erfolgreichsten Anlagen. Die Preise schwanken natürlich, aber auf lange Sicht sind zweistellige Wertentwicklungen zu verzeichnen.

Hochwertige Immobilien sind eine solide vor Inflation geschützte Anlage, auch und gerade in Zeiten der Krise. Wenn die Börsen "schwächeln" sind außerbörsliche Beteiligungen an Unternehmen mit Sachwerten besonders attraktiv: Sie unterliegen keinen Schwankungen und haben das Potenzial, im Wert zu steigen.

**Ein kleiner Ausblick:** Betrachten Sie den Markt antizyklisch! Dann erkennen Sie, dass die Ausgangslage mehr als hervorragend ist. Schon heute sind erstklassige Immobilien am Markt. Der "Abverkaufsdruck" von Versicherungen und Wohnungsbau-Gesellschaften, "Verwertungen" durch Banken und eine steigende Zahl von Zwangsversteigerungen lassen hier noch einiges mehr erwarten.

**Weitere Stärkungen des Immobilienmarktes sind erkennbar. Günstige Hypothekenzinsen sprechen dafür.**

Derzeit liegen die Finanzierungskosten 30 - 35 % unter dem langjährigen Jahresdurchschnitt. Gestiegene Realeinkommen und steigende Mieten in den Ballungsgebieten beleben den Markt schon heute.

**Vermögensanlage**

Mit der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlage können sich Kapitalanleger als Gesellschafter unmittelbar oder als Treugeber mittelbar an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG beteiligen. Die Mindestbeteiligung des einzelnen Gesellschafters / Treugebers beträgt EUR 10.000,00 zuzüglich 5 % Agio. Höhere Beträge müssen durch EUR 1.000,00 teilbar sein.

Das maximale zur Platzierung vorgesehene Eigenkapital, das die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG als Gesellschaftskapital durch den Abschluss von entsprechenden Verträgen mit Gesellschaftern aufnehmen will, beträgt EUR 12.000.000.

Die Platzierungsphase endet zum 31. Dezember 2007, wobei die Geschäftsführung das Recht besitzt, den Schließungstermin um bis zu zweimal sechs Monate nach hinten zu verlegen.

#### Fondsgesellschaft

Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (nachfolgend KG genannt), mit Sitz in München, handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Die KG wurde am 07.03.2005 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 85728 eingetragen.

Die Komplementärin ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG mit Sitz in Kassel, die im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 6062 registriert ist.

Treuhandkommanditistin der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in München, die im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 153555 registriert ist sowie als geschäftsführende Kommanditisten die Herren Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, beide wohnhaft und dienstansässig in Kassel. Einzelheiten hierzu finden sich im Kapitel „Die Emittentin – IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG“.

#### Fondskonzept / Investitionskriterien / Anlageobjekte

Die Fondsgesellschaft wird mit dem von den Gesellschaftern / Treugebern eingezahlten Gesellschaftseinlagen sowie der Aufnahme von Fremdkapital, das in Höhe von EUR 18.000.000 vorgesehen ist, Investitionen in deutsche Immobilien tätigen. Die Nettoeinnahmen aus der Vermögensanlage allein reichen nicht aus, um die geplanten Immobilien in Deutschland zu erwerben sowie die typisch stillen Beteiligungen und das Anlagekonzept insgesamt zu realisieren. Die Nettoeinnahmen werden darüber hinaus für keine sonstige Zwecke verwendet.

Die Investitionskriterien für den Immobilienankauf der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG werden in einem Immobilienanforderungsprofil dokumentiert:

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser ab Baujahr 1900
- Bestands-Immobilien: Möglichst nachhaltig voll vermietet und kernsaniert, Schönheitsreparaturen können übernommen werden
- Baudenkmal-Immobilien: Möglichst leer stehend mit solider Bausubstanz

Alle nach genannten Kriterien gelten sowohl für Bestands- als auch für Baudenkmal-Immobilien, sofern nichts anderes erwähnt wird.

- Max. 30 % Gewerbeanteil der Gesamtnutzflächen bzw. Gesamtmieteinnahmen
- Bevorzugt in mittleren bis guten Wohnlagen deutscher Großstädte und Ballungsgebiete, mit mindestens aber 20.000 Einwohnern und guter Kaufkraft
- Kaufpreise bei Bestandsimmobilien bis max. zum ca. 12-fachen der Jahresnettokaltmiete, d.h. durchschnittlich sollte die Anfangsrendite bei ca. 8,5 % liegen
- Zur Diversifikation des Portfolios und Streuung des Investitionsrisikos sollte der Kaufpreis pro Einzelimmobilie ca. EUR 4 Mio. nicht überschreiten
- Keine Hochhäuser, keine „sozialen Brennpunkte“, möglichst kein Flachdach
- Keine Hauptverkehrsstraßen oder Durchgangsstraßen mit hoher Lärmbelastigung
- Übernahme von Restbeständen oder Wohnungspaketen möglich
- Nur frei finanzierter Wohnungsbau oder kurzfristig endende Restmietbindungen aufgrund öffentlicher Förderung zur Weiterentwicklung
- Keine Erbpachtgrundstücke oder Nießbrauchrechte
- ggf. Ausbaureserven im Dachgeschoss oder zusätzliches Bauland

- Bevorzugt werden eine 2-5-geschossige Bebauung, Balkone und Terrassen, keine innen liegenden Küchen oder Bäder, mit angemessenem Grünflächenanteil
- 2 bis 4 Zimmer, Küche, Bad-Wohnungen mit zeitlos-modernen Grundrissen ohne Durchgangszimmer für Familien und Singles

Die ständige Überprüfung des Anforderungsprofils durch Projektchecklisten und anerkannte Bewertungssysteme, z.B. Plötz-Immobilienführer, IVD-Marktanalysen oder HVB-Experten unterstützen die Entscheidungsfindung in jeder Projektphase.

Die Aufteilung der Gesamtinvestition erfolgt in ca. 63 % Bestands-Immobilien und in ca. 37 % Baudenkmal-Immobilien mit entsprechenden Sanierungs- bzw. Modernisierungs-Maßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG. (vgl. auch Seite 28)

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung liegt noch kein Kaufvertrag für Immobilien vor. Angaben zu diesen noch abzuschließenden Verträgen können deshalb im gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

Aus diesem Grunde können auch noch keine abschließenden Feststellungen dazu getroffen werden, ob der Komplementärin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG (als Anbieterin, Gründungsgesellschafterin und Prospektverantwortliche) und den weiteren Gründungskommanditisten, sowie den Mitgliedern der Geschäftsführung der Treuhandkommanditistin bzw. der Mittelverwendungskontrolleurin, Eigentum an Grundstücken oder Häusern oder eine sonstige dingliche Berechtigung zustand oder zusteht. Aufgrund des vorliegenden Investitionskonzeptes ist hiervon jedoch nicht auszugehen.

#### Beschreibung des Anlageobjektes

Da die Fondsgesellschaft noch kein Immobilien-Anlageobjekt erworben bzw. Immobilien-Anlageobjekte optioniert oder Vorverträge abgeschlossen hat, unterbleibt derzeit eine Beschreibung des bzw. der Immobilien-Anlageobjekte, da diese noch nicht verbindlich feststehen.

Fest steht hingegen die typisch stille Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG, welche nunmehr folgend beschrieben wird.

#### Typisch stille Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist im Rahmen eines Unternehmensverbundes tätig, der seit über 18 Jahren Dienstleistungen rund um die Immobilie erbringt:

Von der Projektierung über die Errichtung bzw. Sanierung, dem Vertrieb und der Vermittlung bis hin zur Haus- und Vermögensverwaltung. In den letzten 16 Jahren konnte die Gruppe ein Handels- und Vermittlungsvolumen von über EUR 60 Mio. realisieren.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat somit folgerichtig die Betätigungsfelder des klassischen Aufteilungsgeschäftes, des Grossisten- und Veredelungsgeschäftes und der Projektvorfinanzierung gewählt, sowie eine strategische Ausrichtung hin zum Discount-Prinzip mit "Börsen"-Philosophie vollzogen.

#### Unique Selling Proposition „USP“

Die Unternehmensgruppe „IMMOVATION AG“ hat seit 1990 Immobilien erworben, überwiegend nach WEG geteilt und wieder veräußert.

Am 04.07.2006 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer-Testat bestätigt, dass in den Jahren von 1990 bis zum 30.06.2006 bei 43 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß der vorgelegten und geprüften Unterlagen sowie der testierten Leistungsbilanz eine

1. durchschnittliche Rendite von 125,98 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.

2. durchschnittliche Rendite von 20,06 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Gesamtkapital (Eigen- und Fremdkapital) nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.

3. ein Handels- und Vermittlungsvolumen per 30.06.2006 von über EUR 60 Mio. erreicht wurde.

Interessierte Anleger und Investoren erhalten die Möglichkeit einer unternehmerischen Beteiligung an diesem deutschen Immobilienhandelsfonds der IMMOVATION Immobilien Handels AG und partizipieren darüber hinaus an der Immobilien-Wertschöpfungskette des Unternehmensverbundes:





## IHRE KAPITALBETEILIGUNG BEI UNS BEDEUTET:

## SICHERHEIT + RENDITE + LIQUIDITÄT

UNSERE STRATEGIEN UND ERFOLGE SEIT 17 JAHREN ...  
BESTÄTIGT DURCH EIN WIRTSCHAFTSPRÜFER TESTAT (USP)**IMMOVATION AG**  
Genussrechtsemission

**20 Mio. EUR**  
Ab 5.000 EUR  
Laufzeiten: 1/2/5/10 Jahre  
jährliche Grundausschüttung: 7 %  
zzgl. 1-8 % p.a. Gewinnbeteiligung

**Zielgruppe:** Bestager 40 - 50 +  
kurz- bis mittelfristiges Anlageverhalten  
mit schneller Verfügbarkeit

**1. IMMOVATION**  
Immobilienhandels KG

**30 Mio. EUR**  
Ab 10.000 EUR  
Laufzeit bis 2017  
vierteljährlich steuerfreie Ausschüttung  
von 7,5 % p.a. nach 1 % Tilgung

**Zielgruppe:** Bestager 40 - 50 +  
mittelfristiges Anlageverhalten  
mit hoher Steuerprogression

**IMMOVATION**  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

**Unbegrenzt WB Genossenschaft**  
Ansparpläne nach dem 5. Vermögensbildungs-  
gesetz, (vermögenswirksame Leistungen)  
Sie erhalten zusätzlich 18 % Arbeitnehmer-  
spargulage und 8,8 % Wohnungsbauprämie

**Zielgruppe:** Berufstätige von 16 - 60  
für langfristiges Anlageverhalten  
mit späteren Investitionswünschen

## ÜBER IHR KAPITAL WACHEN:

WIRTSCHAFTSPRÜFER  
TREUHÄNDER  
MITTELVERWENDUNGSKONTROLLE  
BEIRAT

UNSERE INVESTITION MIT IHRER  
KAPITALBETEILIGUNG

**Due Diligence** in Verbindung mit den Researchabteilungen der  
deutscher Hypothekbanken für Wohnimmobilien in den  
Ballungsgebieten, Berlin-Potsdam, Hamburg,  
Düsseldorf/Köln/Bonn, Rhein-Main, Stuttgart, München,  
Nürnberg, Würzburg

## DER ANKAUF VON WOHNIMMOBILIEN

Attraktive Immobilien, die sich zum Aufteilen  
in Eigentumswohnungen eignen, diese werden  
an Mieter und Kapitalanleger kurzfristig  
weiterverkauft. Weitere Objekte können  
veredelt, projektiert oder einfach nur durch  
günstigen Einkauf kurzfristig durchgehandelt  
werden.

Das Ziel ist, innerhalb von nur 10 Jahren ein  
attraktives Immobilienportfolio mit min. einer  
Ankaufsrendite von 8,5 % zu erwerben und  
dieses nach Auflösung des Fonds an  
Großinvestoren oder Private Equity Fonds mit  
Gewinn zum Marktwert zu veräußern.

Gepflegte Wohnanlagen mit hoher Rendite  
und guter Mieterstruktur, in grundsoliden  
Wohnlagen, die für den kurz und mittelfristigen  
Handel nicht geeignet sind...

Ganz nach dem Motto Kostolansys:  
"Kaufen und dann schlafen legen..."

UND AN ALLEM PARTIZIPIEREN SIE DURCH  
IHRE GESICHERTE KAPITALBETEILIGUNG BEI UNS

Dieses bestätigen Ihnen u. a.  
Die Anlegerschützer

Zur Implementierung einer moderaten Immobilienhandels-Komponente beteiligt sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG in Form einer jeweils projektbezogenen typisch stillen Beteiligung an ausgesuchten Immobilienhandels-Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG.

Die Gesamtinvestition aller Einzelbeteiligungen beträgt über die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft maximal EUR 2.000.000.

Der Vorteil dieser Investitionskomponente liegt zum einen in einer steuerunschädlichen Teilnahme am durchaus lukrativen Immobilienhandel, da systembedingt Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden und somit keine Gewerblichkeit aufgrund eines unmittel- oder mittelbaren Immobilienhandels greift und zum anderen, zur Vermeidung von Interessenskonflikten, eine klar definierte und strikte Trennung der Betätigungsfelder „Immobilien-Handel“ und „Immobilien-Verwaltung“ stattfindet. Jedes am Immobilienmarkt identifizierte Projekt kann somit folgerichtig durch die handelnden Personen ohne Interessenkonflikt einer individuellen Vermarktung zugeführt werden: Kurzfristiger Handel in der IMMOVATION Immobilien Handels AG, mittelfristige steuerorientierte Bestandshaltung in der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG und schließlich langfristig orientierte Bestandsverwaltung in der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Alle Investitionsentscheidungen in Bezug auf die stillen Projekt-Beteiligungen müssen durch den Beirat genehmigt werden. Insofern obliegt der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, insbesondere um Interessenskonflikte und Vorteilsnahmen gänzlich auszuschließen, lediglich ein Vorschlagsrecht für die jeweiligen Projekt-Beteiligungen.

Die Prospektverantwortlichen gehen dabei von der Annahme aus, dass eine jährliche durchschnittliche Eigenkapitalrendite des jeweils gebundenen Kapitals von mindestens 15 %, kumuliert über alle Einzelbeteiligungen, erzielt wird. Die jeweils zwischen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG und der IMMOVATION Immobilien Handels AG zu schließenden stillen Beteiligungsverträge sehen dabei eine jährliche Höchst-Gewinn-Beteiligung / Eigenkapital-Rendite von maximal 20 % vor.

Durch das aktuelle Wirtschaftsprüfer-Testat vom 04. Juli 2006 in Bezug auf die Leistungsbilanz der Unternehmensgruppe "IMMOVATION AG" der letzten 16 Jahre bestätigt, ist bei einer durchschnittlichen Eigenkapitalrendite pro Projekt von ca. 126 % die Verzinsung einer stillen Beteiligung von lediglich maximal 20 % als vorsichtig kalkuliert zu bezeichnen.

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird darüber hinaus dafür Sorge tragen, dass ein maximal kumulierter Beteiligungsbetrag von EUR 2.000.000 auch tatsächlich investiert ist, um den in der Prognoserechnung avisierten jährlichen Ertrag von 15 % p.a. bzw. EUR 300.000 aus der stillen Beteiligung insgesamt auch zu erzielen.

Weitere Informationen zur IMMOVATION Immobilien Handels AG finden Sie im Kapitel „Die Initiatorin – IMMOVATION Immobilien Handels AG“ auf den Seiten 35 ff..





### Beteiligungskonzepte für den „Immobilienmarkt Deutschland“

Das Beteiligungskonzept der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist darauf ausgerichtet, für den Anleger überdurchschnittliche, nach Möglichkeit steuerfreie Renditen bei gleichzeitig größtmöglicher Vermögensdiversifikation, und damit höherer Sicherheit, zu erzielen. Erreicht wird dies durch eine systembedingte Streuung des Gesellschaftskapitals auf mehrere ausgewählte Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser an verschiedenen Makro- und Mikrostandorten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten.

Kundenorientiert und damit dem derzeitigen Markttrend für mittelfristige Kapitalanlagen folgend, wurde die Fondsgesellschaft auf nur 11 Jahre konzipiert. Nach Ablauf von 11 Jahren entscheidet die Gesellschafterversammlung über die Auflösung oder Fortführung der Fondsgesellschaft. Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft werden die Fondsimmobilien als Paket an Großinvestoren oder Privat Equity Fonds zum 12-fachen der dann kumuliert erzielten Jahresnettokaltemiete veräußert.

Aus Gründen der Vorsicht wurde dabei in den Prognoserechnungen im Jahr der Auflösung (2017) mit einer Pauschalversteuerung der Immobiliengewinne von 20 % gerechnet.

### Markt und Wettbewerb

Deutschlands Immobilienmarkt kommt in Bewegung. Spielten noch vor ca. 3 Jahren bei der Anlageentscheidung institutioneller und privater Investoren insbesondere Wohnimmobilien in Deutschland eher eine untergeordnete Rolle, so hat sich diese Marktmeinung seit ca. 1 bis 2 Jahren nachhaltig geändert.

Mittlerweile sind es nicht mehr nur die großen Opportunity-Fonds bzw. Pensionskassen aus den USA und Großbritannien, die den Immobilienmarkt Deutschland aufmischen. Erkannt haben das Investitionszielland

Deutschland auch die Skandinavier und Asiaten, insbesondere die Japaner. Das Ziel dieser Gesellschaften ist dabei nicht in erster Linie nur der Verkauf einzelner Wohnungen bzw. die Privatisierung an Mieter, vielmehr werden Wohnimmobilienfonds aufgelegt, welche in wenigen Jahren, insofern der Gesetzgeber dazu die Rahmenbedingungen verabschiedet, über das Finanzinstrument REITs (Real Estate Investment Trusts) an die Börse gebracht werden sollen.

Laut, zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe, aktuellem Research der DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2006 bei insgesamt 152 gewerblichen Immobilientransaktionen EUR 21,34 Mrd. umgesetzt.

Deutsche Marktteilnehmer traten bei 77,6 % der Transaktionen als Verkäufer auf, während beim Kauf mit 55,2 % mehr ausländische Investoren beteiligt waren, angeführt von Großbritannien mit 12,3 %, gefolgt von den USA mit 7,1 % und insgesamt 18,2 % von Ländern aus dem EU-Raum.

Die Marktanalyse verdeutlicht die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes insgesamt. Immobilieninvestoren kommen derzeit am „Hotspot Deutschland“ nicht vorbei, insofern gewerbliche Immobilientransaktionen immer zu Nahzieheffekten im eher wohnwirtschaftlich geprägten Bereich führen.

Verifiziert wird diese These durch den Deutschen Immobilien Index (Dix), der zwar für das Jahr 2005 lediglich einen Total Return (Netto-Cash-Flow-Rendite / Mieteinnahmen plus Wertveränderungsrendite) von 0,5 % und damit den niedrigsten Wert seiner zehnjährigen Geschichte aufweist, dabei aber die wohnwirtschaftlich geprägten Immobilien den größten Anstieg um 1,5 Prozentpunkte auf nunmehr 2,8 % verzeichnen konnten. Ermittelt wurden diese Werte durch die Deutsche Immobilien Datenbank (DID) auf der Datenbasis von 3.427 Objekten mit einem Marktwert von annähernd EUR 60 Mrd. per Dezember 2005.

Bezeichnend für diese aktuelle Marktentwicklung ist, dass ausschließlich für wohnwirtschaftlich geprägte Immobilien

eine stabile positive Veränderung der nachhaltigen Roherträge beobachtet werden kann. Dieses spricht für eine hohe Ertragsstabilität und einen nachhaltigen Wertzuwachs.

Als weiteres Indiz für den positiven Immobilientrend ist die Tatsache zu bewerten, dass es sich bei dem überwiegenden Teil der analysierten Daten nicht um Einzeltransaktionen, sondern um sog. Portfolioverkäufe handelt – im Übrigen die Exit-Strategie der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG. Grund hierfür ist in erster Linie, dass sich Kapitalmarktinvestoren mit Portfoliokäufen ein Deutschland-Exposure aufbauen wollen, um die derzeit günstige Marktphase bestmöglich zu nutzen.

Das zukunftsorientierte Beteiligungskonzept „Immobilienmarkt Deutschland“ der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG bedeutet somit konzeptionell eine ausschließlich steueroptimierte Rendite-Orientierung unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen Risiko und Verzinsung.

### Geschäftspolitik und Leitlinien

Auf dem Gebiet der Immobilien befindet sich die Fondsgesellschaft mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb. Dieser ist regional unterschiedlich stark ausgeprägt und hängt auch von den zu erwerbenden Immobilienprojekten ab.

Der Unternehmensverbund „IMMOVATION AG“ ist seit nunmehr 18 Jahren in den Segmenten Immobilien-Handel, -Verwaltung, -Vermittlung und -Finanzierung sowie der Kapitalanlagen in Immobilien erfolgreich tätig.

Der Erfolg basiert auf der unternehmenseigenen Geschäftsphilosophie. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG bietet mit ihren strategischen Partnern ein optimiertes Gesamtprodukt an. Ankauf, Aufbereitung, Sanierung und Renovierung, Vermarktung und die Kunden-Endfinanzierung der Immobilien werden von den Netzwerkpartnern als Gesamtpaket angeboten. Diese Unternehmensstrategie ermöglicht dem Kunden eine Synthese aus Kosten- und

Zeitoptimierung bei der gleichzeitigen Chance, die einzelnen Projekte in den unterschiedlichen Fragen individuell anzupassen.

### 10-Punkte-Handels-Codex der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Organe der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Immobiliengeschäft haben sich wesentliche Kriterien für eine erfolgreiche Strategie herausgebildet. Diese haben sich im gesamten Zeitraum der operativen Tätigkeit zu einem internen 10-Punkte-Handels-Codex summiert.

#### 1. Nutzung

Eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung mit maximal 30 % Gewerbeanteil pro Immobilie wird angestrebt.

#### 2. Vermietungsstand

Die Immobilie sollte annähernd voll vermietet sein (max. 10 % Leerstand). Jedoch ist der Vermietungsstand nicht das alleinige Kriterium bei der Auswahl. Entscheidend ist zudem, dass das Gefühl Platz greift: „Hier würde ich auch selber einziehen. Hier würde ich mich als Mieter wohlfühlen“. Wichtig ist die Identifikation mit der Immobilie. Das schließt einen Kauf nur nach dem Papier aus.

#### 3. Lage

Nicht ausschließlich „Lage, Lage, Lage“- Kriterien sind maßgeblich für den Ankauf durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, sondern ein für Mieter langfristig bezahlbares Nutzungskonzept. Was heute beim Investment in Mietwohnungen zählt, ist „Immobilien Mittelmaß“. Die „goldene Mitte“ aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße und -zuschnitt sowie insbesondere der Miethöhe versprechen Top-Renditen. Hier gilt: Billigpreise contra Leerstandsrisiko statt Liebhaberpreise für Spitzenobjekte. Die Implementierung der Nutzungskonzepte



in die Ankaufentscheidungen wird auch über lange Zeiträume nur zu marginalen Leerstandsquoten innerhalb der Immobilien führen. So können Wertzuwachs, Inflationsschutz und Renditeerwartungen gewährleistet werden.

#### 4. Immobilie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG investiert vorwiegend in 6 - 12-Familien-Einzelwohnhäuser Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshäuser. Um die derzeit sehr attraktiven Steuervorteile in bezug auf die Abschreibung bei denkmalgeschützten oder in Sanierungsgebieten liegenden Immobilien zu erhalten, wird auf dieses Segment ein besonderer Schwerpunkt gelegt. Das Investitionsobjekt sollte max. 3-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein (sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist). Eine Investition kommt auch nur dann in Frage, wenn sich die Immobilien in reinen Wohngebieten und nicht an Durchgangsstraßen befinden. Die Objekte müssen eine gute Infrastruktur, insbesondere Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss zum Personennahverkehr, Schulen und Kindergärten sowie Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten aufweisen.

#### 5. Aufteilung

Alle Einheiten sollten über einen Balkon bzw. Terrasse / Gartenanteil verfügen, sowie keine Durchgangszimmer oder gefangene Räume aufweisen. Bäder und Küchen sollen möglichst mit Tageslicht und Lüftungsmöglichkeiten ausgestattet sein. Keller, Abstellflächen und Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen-Plätze oder Garagen sollten ausreichend vorhanden sein.

#### 6. Struktur

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG investiert nicht in reine Apartmenthäuser. Entscheidend für den Gesamterfolg wird die Mieterschaft und deren Homogenität sein. Bei hoher Fluktuation der Mieter und

einem "anonymen Hochhauswohnen" wird sich ein langfristiger Erfolg bei Ertrag und Wertsteigerung nicht einstellen. Der Mieter muss als Kunde begriffen werden, dessen Bedürfnisse es zu befriedigen gilt. Daher muss der Mietermix in einer Immobilie stimmen. Wohnungsgrößen mit 2 bis 4 Zimmern bzw. 40 bis 90 qm Wohnfläche werden zu einer funktionierenden Hausgemeinschaft beitragen.

#### 7. Mietvertrag

Bei einem Ankauf sollte die durchschnittliche Mietdauer innerhalb einer Immobilie mindestens zwei Jahre betragen. Bei Neuvermietungen und insbesondere bei Gewerbemietverträgen sind langfristige Mietverhältnisse anzustreben.

#### 8. Grundstücke

Die Immobilienprojekte sollten angemessene Grundstücks- bzw. Grünflächen aufweisen. Das Verhältnis zwischen Wohnqualität versus Kosten für die Unterhaltung zu großer Grünflächen muss gewahrt bleiben.

#### 9. Baujahr

Grundsätzlich spielt das Baujahr nur eine untergeordnete Entscheidungsrelevanz. Altersbedingte Abzüge und Wertminderungen, aufgrund von Reparaturstau bzw. Renovierungs- und Sanierungsbedarf aufgrund von bautechnischen bzw. genehmigungspflichtigen An-, Um- und Ausbauten müssen bei der Ankaufspreisermittlung erfasst und berücksichtigt werden.

#### 10. Checkliste

Unternehmensinterne Projekt-Checklisten, welche vollständig abgearbeitet sein müssen, bilden die Grundlage für jede Ankaufentscheidung. Die Beachtung dieses Handels-Codex sichert der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG auch langfristig den wirtschaftlichen Erfolg.

Zudem erfolgt der Erwerb der Immobilien unterhalb üblicher Verkehrswerte. Hierbei hat sich insbesondere der Immobilienankauf von Genossenschaften, Versicherungen, Vermögensverwaltungen und aus Zwangsversteigerungen als lukratives Geschäftsfeld herausgestellt. Aufgrund seiner ausgezeichneten Erfahrungen in der Immobilienbranche konnte der Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG sehr gute Geschäftsbeziehungen zu diesem Bereich der Immobilienverkäufer aufbauen und pflegen.

#### **Sanierung bzw. Modernisierung von Baudenkmal-Immobilien**

Annahme- und prognosegemäß sollen ca. 37 % der Gesamtinvestitionen der Position 1. „Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten“ in der Prognose „Mittelverwendung und Mittelherkunft“ für Baudenkmal-Immobilien mit entsprechenden Sanierungs- bzw. Modernisierungs-Baumaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG, verwendet werden, mithin ein Gesamtbetrag in Höhe von EUR 9.000.000.

Dieser Gesamtbetrag von EUR 9.000.000 unterteilt sich wiederum prognosegemäß in ca. 40 %, mithin EUR 3.500.000, entfallend auf Grundstücke & Gebäude (Altsubstanz), mit entsprechenden linearen Abschreibungsmöglichkeiten und in ca. 60 %, mithin EUR 5.500.000, entfallend auf die noch aufzuwendenden Herstellungskosten für die Sanierungs- bzw. Modernisierungs-Baumaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG, mit entsprechenden erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten.

Bei der Identifizierung geeigneter Baudenkmal-Immobilien ist eine noch vorhandene und solide Bausubstanz zwingend erforderlich. Bereits vor Ankauf entsprechender Projekte findet eine ausführliche und intensive Begehung sowie Vorplanung mit unseren Architekten-Teams und Sachverständigen statt, korrespondiert von Bauleitung, Baustoffhändlern und insbesondere den örtlichen Behörden u.a. mit ihren Ämtern für Denkmalschutz und -pflege.

Während der Sanierungs- und Modernisierungsphase muss durch alle beteiligten Personen und Firmen ein behutsamer Umgang mit der Altsubstanz und insbesondere mit noch bestehenden Mietverhältnissen gewährleistet werden. Bereits baubegleitend bis zur vollständigen Fertigstellung mit Endabnahme werden zertifizierte Gutachter vom TÜV Bau- und Betriebstechnik der DEKRA oder ein vereidigter Sachverständiger zur Objekt- und Bauüberwachung eingesetzt.

#### **Platzierung und Vertrieb**

Die Komplementärin der vorliegenden Fondsgesellschaft hat erfahrene Vertriebsgesellschaften mit der Einwerbung des benötigten Eigenkapitals in Höhe von EUR 12.000.000 beauftragt, so dass die geplante Platzierung des benötigten Eigenkapitals zügig vorstatten gehen wird. Zudem findet eine Direktplatzierung mittels der unternehmenseigenen Internetplattform [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de) statt.

Die Platzierungskosten belaufen sich ohne Berücksichtigung der Abschlussgebühr des Anlegers (Agio) in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme auf 10,5 % bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital und auf 4,2 % bezogen auf das gesamte Gesellschaftskapital (Eigenkapital + Darlehen / Endfinanzierungsmittel). Die Platzierungskosten umfassen insbesondere die Vertriebsprovisionen, die Prospektentwicklungs- und Druckkosten, die Werbung, die Vertriebsakquisition, die Vertriebsmaterialien, das Marketing, die Vertriebsbetreuung und Koordination und fortlaufende Mitarbeiterschulung.

#### **Fremdfinanzierung**

Gemäß der prognostizierten Mittelverwendung und Mittelherkunft (siehe dazu Seiten 56 ff.) plant die Fondsgesellschaft bei einem zu platzierenden Eigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 eine zusätzliche Netto-Fremdkapitalaufnahme von 60 % des Gesamtgesellschaftskapitals,



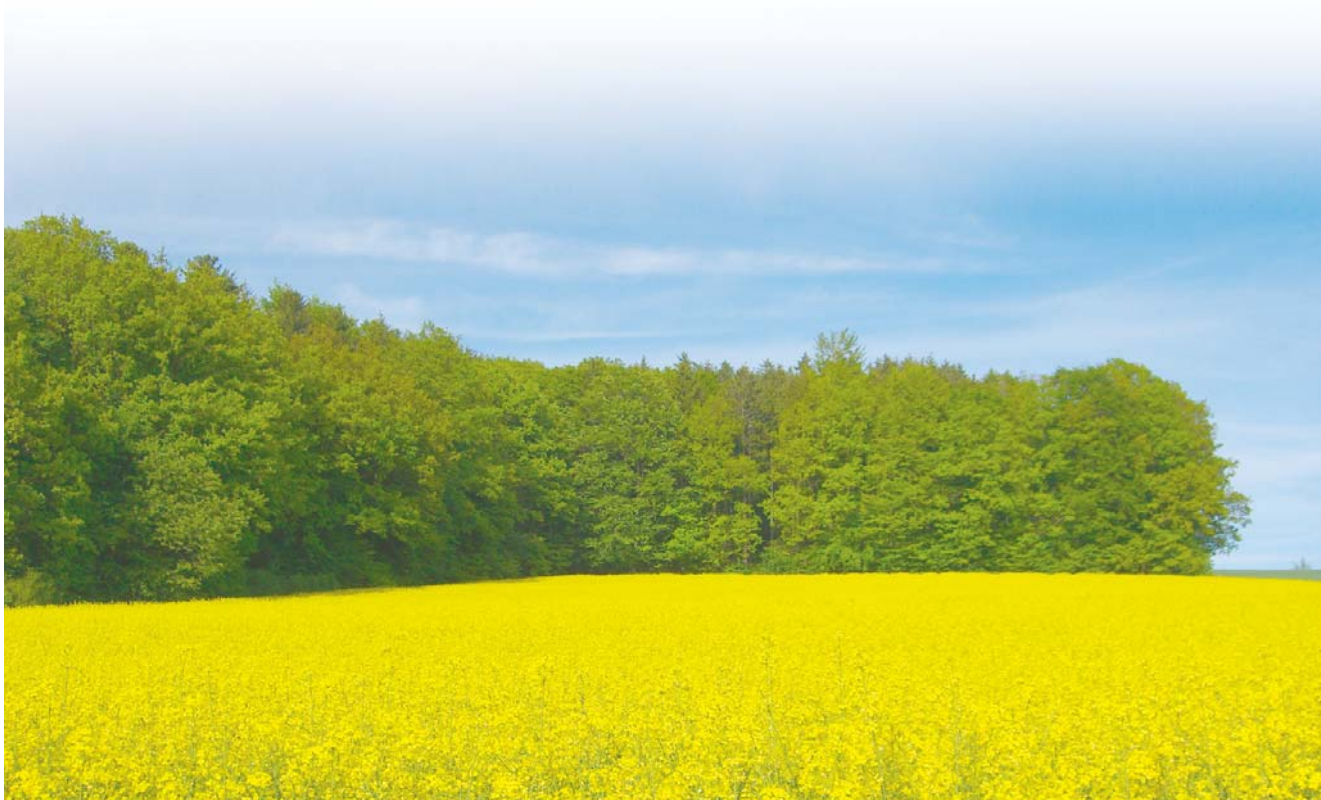
mithin in Höhe von EUR 18.000.000. Das Verhältnis der Nettoinvestitionsquote beim Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten beläuft sich auf ca. 30 % Eigenkapitalanteil und ca. 70 % Fremdkapitalanteil.

Mittels dieser guten Eigenkapitalquote für langfristige Kapitalanlage-Immobilienfinanzierungen (Zinsfestschreibung über 10 Jahre) geht die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe davon aus, das aufgenommene Brutto-Fremdkapital mit durchschnittlich nominal 5,5 % p.a. zu verzinsen. Aufgrund eines steueroptimierenden Disagios in Höhe von 5 % wird das Brutto-Fremdkapital ca. EUR 18.950.000 betragen, welches in Höhe von 1 % p.a. annuitätisch getilgt wird. Bei Auflösung der Fondsgesellschaft ist die vollständige Rückführung der noch offenen Darlehensvaluta durch Veräußerung sämtlicher Fondsimmobilen geplant. Soweit die Treugeber / Kommanditisten eine Fortführung der Fondsgesellschaft und damit eine Prolon-

gation der Fremdfinanzierungsmittel nicht wünschen. Für die Vermittlung der Fremdfinanzierungsmittel und banküblicher Bearbeitungsgebühren wurden 2 % Kosten bezogen auf das Netto-Fremdkapital in Höhe von EUR 18.000.000 kalkuliert.

#### Refinanzierung der Beteiligung

Der Anleger kann durch eine Refinanzierung seiner Beteiligung – durch Aufnahme eines persönlichen Darlehens – möglicherweise einen sog. Leverage-Effekt erzielen und so eine wesentlich höhere Verzinsung seines eingesetzten Eigenkapitals erreichen. Der Anleger sollte jedoch vor einer Refinanzierung seiner Beteiligung dies mit seinem Steuerberater/Rechtsanwalt abklären. **Der Prospektherausgeber rät ausdrücklich davon ab**, die Kapitalbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG über die Aufnahme eines persönlichen Darlehens zu finanzieren.



**Beitrittserklärung**

Der Erwerb der Vermögensanlage (Kommanditanteil der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG) geschieht dadurch, dass der Anleger die Beitrittserklärung, in DRUCKSCHRIFT oder mit Schreibmaschine vollständig ausgefüllt und an allen gekennzeichneten Stellen unterzeichnet, übersendet an die Fondsgesellschaft:

**IMMOVATION**

Immobilien Handels AG & Co. 1. KG  
Druseltalstraße 31, 34131 Kassel

Für den Fall, dass der Anleger von einem von der Fondsgesellschaft eingeschalteten Anlagevermittler zur Vermögensanlage veranlasst wird, hat der Anleger auch die Möglichkeit, die Beitrittserklärung dem Anlagevermittler persönlich zu übergeben.

Die Beitrittserklärungen werden in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs registriert und angenommen, so lange freies Gesellschaftskapital zur Verfügung steht. Der Beitritt des Anlegers wird mit Annahmeerklärung durch die Treuhandkommanditistin, Müller Rechtsanwaltschaftsgesellschaft mbH, München, wirksam. Der Anleger erhält eine schriftliche Annahmestätigung.

**Widerrufsrecht**

Für den Fall, dass der Beitritt des Anlegers auf Grund eines Haustürgeschäfts oder im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts zu Stande gekommen ist, steht dem Anleger gem. §§ 312, 312 b, 355 BGB das Recht zu, binnen einer Frist von zwei Wochen die im Rahmen der Beitrittserklärung abgegebene Willenserklärung zum Erwerb einer Beteiligung und zum Abschluss des Treuhandvertrages zu widerrufen. Der Widerruf kann ohne Angabe von Gründen erfolgen. Er ist in Textform (etwa Brief, Telefax, E-Mail) an die

**IMMOVATION**

Immobilien Handels AG & Co. 1. KG  
Druseltalstraße 31, 34131 Kassel  
Fax: 05 61 . 81 61 949, Email: info@immovation-ag.de

zu richten. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Die Frist beginnt ab dem Zeitpunkt, zu welchem

dem Verbraucher eine deutlich gestaltete Belehrung über sein Widerrufsrecht ausgehändigt worden ist.

**Mindestzeichnung**

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Einlagen müssen durch 1.000 teilbar sein.

**Zeichnungsfrist / Platzierungsphase / Vorzeitige Schließung**

Die Vermögensanlage (Kommanditanteil der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG) kann innerhalb der so genannten „Platzierungsphase“ bis längstens zum 31. Dezember 2007 erworben werden.

Im Gesellschaftsvertrag ist der Komplementärin das Recht eingeräumt worden (vgl. § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages) die ursprüngliche Platzierungsfrist um zweimal 6 Monaten bis zum 31. Dezember 2008 zu verlängern.

Die Komplementärin hat ausweislich des Gesellschaftsvertrages (vgl. § 3 Abs. 3) das Recht, die Zeichnung vorzeitig auch mit einem geringeren als dem prospektierten und geplanten Gesellschaftskapital von insgesamt EUR 30.000.000 bzw. zu platzierenden Eigenkapital von EUR 12.000.000 zu schließen. Die Komplementärin darf Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen nicht kürzen.

**Mittelverwendungskonto**

Die Zeichnungssumme zzgl. 5 % Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin innerhalb von 10 Tagen in voller Höhe auf das folgende Bankkonto einzuzahlen:

Kontoinhaber:

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**  
Bank: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München  
BLZ: 700 202 70, Konto-Nr.: 660 710 477

Verwendungszweck: Bitte den Namen des Zeichners und die mit der Beitrittsbestätigung übermittelte Treuhandnummer eintragen.



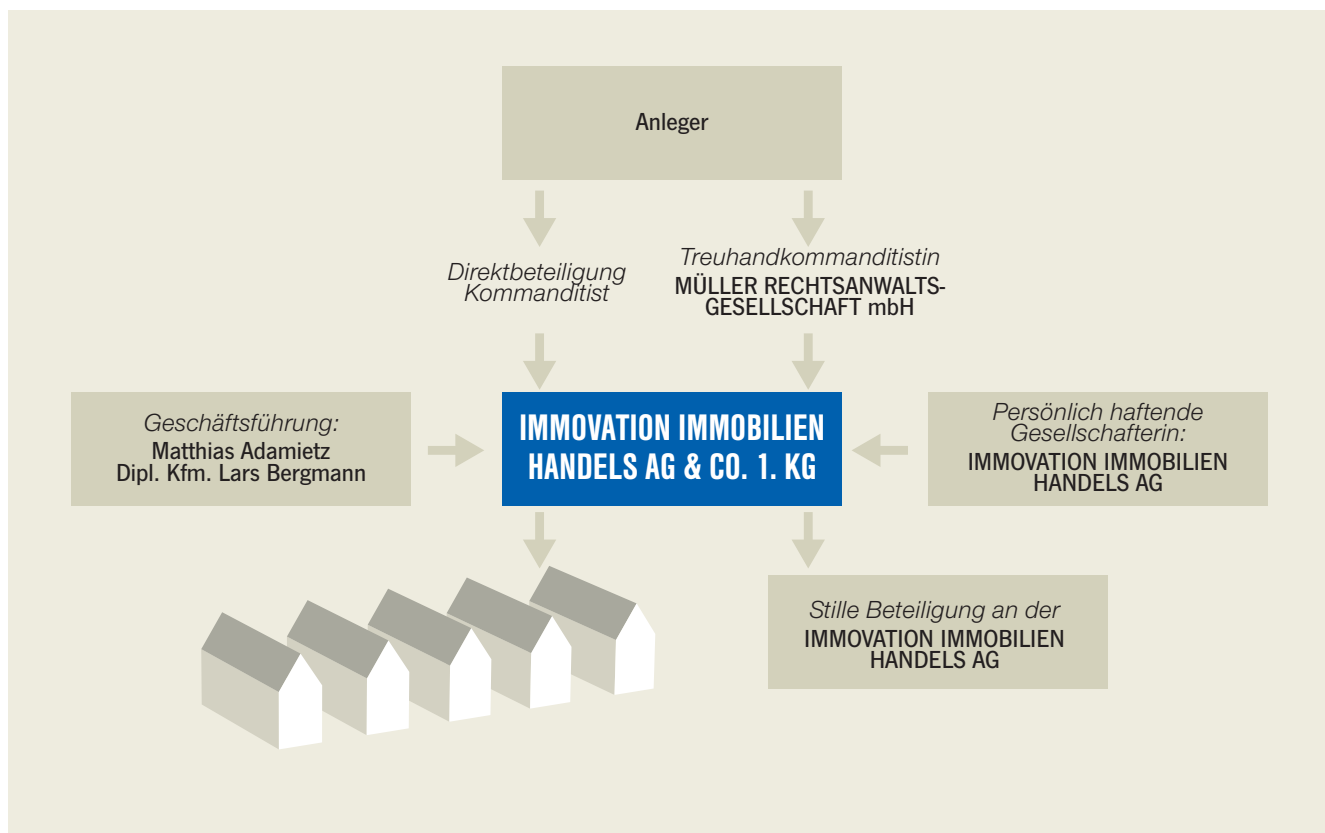
**Gesellschaftsstruktur**

Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG handelt es sich um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft in der Rechtsform einer AG & Co. KG. Die Stellung der persönlich haftenden Gesellschafterin wird von der IMMOVATION Immobilien Handels AG eingenommen. Als geschäftsführende Kommanditisten zeichnen die Herren Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann für die Vermietung und Verwaltung bei den Fondsimmobilen sowie für die Baubetreuung bei Baudenkmal-Maßnahmen verantwortlich. Die geschäftsführenden Kommanditisten verfügen über eine langjährige Berufserfahrung am Immobilienmarkt und ein umfassendes Netzwerk in diesem Marktsegment. Anleger können sich auf zwei Arten an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG beteiligen. Grundsätzlich erfolgt der Gesellschaftsbeitritt über die Treuhandkommanditistin Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH durch Erteilung eines entsprechenden Treuhandauftrages. In diesem Fall ist eine gesonderte

Eintragung des Anlegers in das Handelsregister nicht erforderlich. Der Anleger hat jedoch auch die Möglichkeit, der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG als Direktkommanditist mit eigener Eintragung in das Handelsregister beizutreten. Voraussetzung ist hierbei die Vorlage einer notariellen Handelsregistervollmacht. In diesem Fall fungiert die Treuhandkommanditistin Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH weiterhin als Verwaltungstreuhänderin für den Kommanditisten.

**Handelsregistereintragung**

Falls sich der Anleger an der Fondsgesellschaft als Direktkommanditist beteiligen möchte, muss eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht an die Treuhandkommanditistin gesandt werden. Das entsprechende Formular hält die Treuhandkommanditistin Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH auf Anforderung für den Anleger bereit.



### Ausschüttungen und Zahlstellen

Auszahlungen an die Anleger aufgrund der in diesem Prospekt beworbenen Vermögensanlage erfolgen durch die Fondsgesellschaft. Solche Auszahlungen beruhen entweder auf der Ausschüttung von Liquiditätsüberschüssen oder Jahresüberschüssen (Entnahmen) durch die Fondsgesellschaft nach entsprechendem Gesellschaftsbeschluss oder haben ihren Grund in einem Auseinandersetzungsguthaben des Anlegers nach dessen Ausscheiden.

Die Gesellschaft bewirkt die geschuldeten Auszahlungen an den Anleger regelmäßig von dem Gesellschaftskonto, das in der Beitritterklärung des Anlegers genannt ist. Die Auszahlungen werden auf das Konto des Anlegers vorgenommen, das ebenfalls in der Beitritterklärung angegeben ist.

### Gewinn- und Verlustbeteiligung / Profit-Split

Als Treugeber/Kommanditist besteht eine Beteiligung am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft. Grundlage hierfür ist ein möglicher Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag (vgl. § 20 des Gesellschaftsvertrages), sowie der Anteil des Treugebers/Kommanditisten am eingezahlten Gesellschaftseigenkapital. Bei Auflösung der Fondsgesellschaft durch einen möglichen vollständigen Verkauf der Fondsimmobiliien ab dem Jahr 2017 wird der Gesamtverkaufserlös, soweit er das Zwölfwache der Jahresnettokaltemiete des Jahres 2016 übersteigt, dergestalt geteilt, dass die Hälfte des überschießenden Betrages den Treugebern/Kommanditisten zusteht sowie der verbleibende Restbetrag zwischen der Komplementärin und der Treuhandkommanditistin entsprechend dem Gesellschaftsvertrag (vgl. dort § 27) verteilt wird.

### Art der Besteuerung

Eine wichtige Frage bei jeder Geldanlage stellt die Art der Besteuerung der zu erwartenden Erträge dar, wenngleich für eine Anlageentscheidung letztlich stets die wirtschaftlichen Erfolgsaussichten des Beteiligungskonzeptes ausschlaggebend sein sollten. Auf Basis der aktuellen steuerlichen Rahmenbedingungen handelt es sich bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG um eine vermögensverwaltende Gesellschaft.

Insbesondere aufgrund des Leverage-Effektes einer 60-prozentigen Fremdfinanzierung des Gesamtkapitals, einer linearen Abschreibung auf die Fondsimmobiliien bzw. einer erhöhten Abschreibung bei Baudenkmal-Maßnahmen und sonstiger sofort abzugsfähiger Kosten, wie z.B. Disagio oder Finanzierungsvermittlungsgebühren, plant die Gesellschaft mit steuerfreien vierteljährlichen Ausschüttungen über die gesamte Fondslaufzeit bis 2017. Darüber hinaus unterliegen Veräußerungsgewinne im Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung außerhalb der zehnjährigen Immobilien-Spekulationsfrist grundsätzlich derzeit nicht der Einkommensbesteuerung (siehe dazu auch Kapitel „Steuerliches Konzept“, S. 73 ff.)

### Kosten des Erwerbs

Die Kosten des Erwerbs setzen sich aus dem Zeichnungsbetrag und einem Agio in Höhe von 5 % zusammen. Bei Zahlungsverzögerungen können zusätzliche Kosten entstehen.

Zunächst ist jeder Anleger nach wirksamen Beitritt verpflichtet, an die Fondsgesellschaft die versprochene Einlage und zzgl. ein Agio in Höhe von 5 % hiervon zu bezahlen. Die genaue Höhe der Einlage setzt der Anleger in der Beitritterklärung selbst fest. Die Summe aus Beteiligungsbetrag und Agio bildet den Erwerbspreis für die in diesem Prospekt beworbene Vermögensanlage.

Bei Zahlungsverzögerungen oder bei nicht vollständiger Leistung des vereinbarten Einlagebetrages (einschließlich





des Agios) können dem Anleger von der Gesellschaft nach Mahnung Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz berechnet werden (vgl. § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Erfolgt trotz Mahnung und nach Fristsetzung abermals keine Zahlung, besteht weiter die Möglichkeit, dass der Treuhandvertrag durch Rücktritt aufgelöst wird (vgl. § 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages). In diesem Falle trägt der Anleger die mit dem von ihm verschuldeten Rücktritt verursachten weiteren Kosten. Ihm steht der Nachweis offen, dass ein geringerer Schaden entstanden ist (vgl. § 6 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages).

#### **Kosten der Verwaltung**

Die Verwaltung der Fondsgesellschaft und die Verwaltung der Beteiligung sind für den Anleger persönlich mit keinen eigenen, weiteren Kosten verbunden. Die Treuhandkommanditistin wird für die Wahrnehmung der Treuhänderfunktion nicht durch die Anleger, sondern unmittelbar durch die Fondsgesellschaft vergütet. Die Fondsgesellschaft trägt auch ihre sonstigen Aufwendungen selbst, beispielsweise für die Geschäftsführung.

#### **Kosten der Veräußerung**

Aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrages darf jeder Anleger über seinen Anteil frei verfügen. Schuldrechtlich ist er zwar an die Zustimmung der Treuhandkommanditistin gebunden, diese kann jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Wird die Vermögensanlage vom Anleger an einen Dritten veräußert, so werden an diesen Vorgang weder bei der Fondsgesellschaft noch bei der Treuhandkommanditistin unmittelbar Kosten geknüpft. Allerdings werden in aller Regel bei der Abwicklung des Veräußerungs- oder Übertragungsvorganges Kosten entstehen, die vom Anleger zu tragen sind.

Für den Fall, dass der Anleger das Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin kündigt und der Fondsgesellschaft

selbst unmittelbar als Kommanditist beiträgt, entstehen Handelsregister- und Notarkosten, die vom Anleger zu tragen sind. Die Notarkosten werden dadurch verursacht, dass jeder Kommanditist den geschäftsführenden Gesellschaftern aus Gründen der Praktikabilität eine notariell beglaubigte Vollmacht für spätere Handelsregisteranmeldungen der Fondsgesellschaft übergeben muss. Die Registerkosten betreffen die Eintragung des Anlegers als Kommanditist der Fondsgesellschaft. Die hier geschuldeten Handelsregister- und Notarkosten können gleichermaßen entstehen, wenn der Anleger seine Kommanditbeteiligung an einen Dritten veräußert oder diese Kommanditbeteiligung von Todes wegen auf die Erben oder die Vermächtnisnehmer des betreffenden Anlegers übergeht. Die Höhe der Handelsregister- und Notarkosten richtet sich nach der gesetzlichen Gebührenregelung.

#### **Weitere Verpflichtungen des Erwerbers**

Der Anleger ist im Innenverhältnis zur Fondsgesellschaft verpflichtet, seine Einlageverpflichtung zzgl. Agio vollständig zu erfüllen. Sofern die Einlage zzgl. Agio einmal bezahlt ist, bestehen (abgesehen von den oben genannten Notar- und Registerkosten) bei Übertragung der Beteiligung auf einen Dritten keine Zahlungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anleger mehr. Darüber hinaus besteht insbesondere keine Nachschusspflicht des Anlegers, gleich ob er als Treugeber zunächst mittelbar oder später als Kommanditist direkt an der Gesellschaft beteiligt ist.

#### **Fondsnebenkosten**

Die Fondsgesellschaft hat im Zusammenhang mit der Gründung und Einrichtung der Gesellschaft Vorleistungen ihrer Gesellschafter in Anspruch genommen. Die Fondsgesellschaft hat darüber hinaus Gesellschafter und Dritte mit der laufenden Verwaltung der Fondsgesellschaft, der Anlegerbetreuung sowie mit dem Eigenkapitalvertrieb, Konzeption, Steuerberatung, Mittelverwendungskontrolle und Marketing beauftragt. Diese Leistungen werden

grundsätzlich mit Honoraren vergütet, die in Abhängigkeit vom tatsächlich eingezahlten Gesellschaftskapital stehen. Auf diese Weise sollen eine leistungs- und erfolgsbezogene Honorierung erreicht und eine angemessene Relation zwischen dem gesamten Gesellschaftskapital und den Kosten der Fondsgesellschaft sichergestellt werden. Alle diese Honorare, deren Höhe und Entstehung sich nach dem tatsächlich eingezahlten Gesellschaftskapital und dem Agio richten, werden im vorliegenden Prospekt auch als „Fondsnebenkosten“ oder „weitere Kosten“ bezeichnet.

Der Fondsgesellschaft entstehen in der Platzierungsphase die nachfolgenden Fondsnebenkosten. Der angegebene Prozentsatz bezieht sich jeweils auf den Betrag des bei der Gesellschaft eingegangenen Gesellschaftseigenkapitals (ohne Agio):

#### Liquiditätsreserve

Die Komplementärin hat das Recht, eine Liquiditätsreserve zur Sicherung des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes zu bilden, welche gemäß Investitionsplan EUR 500.000 beträgt, mithin 4,17 % bezogen auf das Gesellschaftseigenkapital bzw. 1,67 % bezogen auf das Gesellschaftskapital inkl. Fremdkapital. Darüber hinaus dient die Liquiditätsreserve systembedingt auch den Liquiditätsüberschüssen bzw. Liquiditätsunterdeckungen des laufenden Geschäftsbetriebes. Der Verlauf der Liquiditätsreserve während der gesamten Laufzeit der Fondsgesellschaft kann dem prognostizierten Finanz- und Investitionsplan entnommen werden.



- Eigenkapitalbeschaffung	8,00 %	960.000		
- Konzeption	1,67 %	200.000		
- Marketing	2,50 %	300.000		
- Treuhandkommanditistin	0,42 %	50.000		
- Mittelverwendungskontrolle	0,42 %	50.000		
- Steuerberatung	0,67 %	80.000		
- Finanzierungsvermittlung	3,00 %	360.000		
<b>Fondsnebenkosten insgesamt</b>	<b>16,67 %</b>	<b>2.000.000</b>		

Das von den Anlegern einbezahlte Agio in Höhe von 5 % des jeweiligen Einlagebetrages wird zusätzlich zu den oben genannten Honoraren betreffend „Eigenkapitalbeschaffung“ für die Kapitalplatzierung an die von der Fondsgesellschaft beauftragten Vertriebsunternehmen bezahlt.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde am 1. April 1996 als IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH nach deutschem Recht gegründet.

Durch Beschlüsse der Gesellschafterversammlung vom 21. Dezember 2001 und vom 29. Mai 2002 wurde die Gesellschaft im Wege des Formwechsels in die IMMOVATION Immobilien Handels AG umgewandelt und ist am 2. September 2002 unter der Nr. HRB 6062 beim Amtsgericht Kassel im Handelsregister eingetragen worden.

Sitz der Gesellschaft ist Kassel (Anschrift: Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel).

Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Projektierung und der Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der Eigenan- und -verkauf von Immobilien und die Vermittlung von Finanzierungen.

Die Gesellschaft kann in der Bundesrepublik Deutschland und im Ausland Schutzrechte erwerben und darüber verfügen sowie Vertretungen, Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften errichten.

### Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospektes beträgt das Grundkapital der IMMOVATION Immobilien Handels AG Euro 52.000,- und ist eingeteilt in 26.000 auf den Inhaber lautende Aktien zum Nennbetrag von je Euro 2,-. Auf je Euro 2,- Nennbetrag der Aktien entfällt eine Stimme.

Alleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG im August 2006 sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (13.000 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (13.000 Aktien).

Die Hauptversammlung hat am 14. Juli 2006 beschlossen, das Grundkapital von derzeit Euro 52.000,- auf Euro

250.000,- zum 31. August 2006 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung erfolgt zum einen in Form einer ordentlichen Kapitalerhöhung durch Bareinlage der Aktionäre Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Matthias Adamietz in Höhe von insgesamt Euro 100.000,- und zum anderen in Form einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durch Umwandlung der Kapitalrücklage (Agio) in Höhe von Euro 98.000,-.

Die Aktionäre Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Matthias Adamietz haben darüber hinaus am 30. Juni 2006 bereits Ihre Bereitschaft schriftlich angezeigt, die neuen 99.000 auf den Inhaber lautenden Aktien zum Nennbetrag von je Euro 2,- vollständig zu übernehmen.

Alleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG mit insgesamt 125.000 Aktien ab 01. September 2006 werden somit Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann mit 62.500 Aktien und Herr Matthias Adamietz mit ebenfalls 62.500 Aktien sein.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft beschlossen, Genussrechte mit einem Gesamtnennwert von Euro 20.000.000,- zu in einem gesonderten Emissionsprospekt beschriebenen Konditionen zu begeben. Weitere Kapitalien bestehen nicht bzw. wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben. Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe belief sich der Platzierungsstand aus ca. EUR 5.400.000,00.

### Beteiligungen, verbundene Unternehmen

An den nachstehenden Gesellschaften ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG persönlich haftender Gesellschafter nach § 285 Nr. 11a HGB:

1. IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 1. KG, München
2. IMMOVATION Immobilien Handels AG & Lars Bergmann GbR, Kassel (Arbeitsgemeinschaft Friedrich-Ebert-Straße 120, Kassel)

Am 13.06.2005 wurde die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG mit Sitz in München gegründet. Die Genossenschaft wurde am 06. Oktober 2005 unter der Nr. GnR 2532 beim Amtsgericht München -Registergericht- im Genossenschaftsregister eingetragen.

#### Nachweislich erfolgreich

Die Unternehmensgruppe „IMMOVATION AG“ hat seit 1990 Immobilien erworben, überwiegend nach WEG geteilt und wieder veräußert.

Am 04.07.2006 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer testat bestätigt, dass in den Jahren von 1990 bis zum 30.06.2006 bei 43 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß der vorgelegten und geprüften Unterlagen sowie der testierten Leistungsbilanz eine

**1. durchschnittliche Rendite von 125,98 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.**

**2. durchschnittliche Rendite von 20,06 % pro Projekt bezogen auf das eingesetzte Gesamtkapital (Eigen- und Fremdkapital) nach Zinsen vor Steuern erzielt wurde, bei einer durchschnittlichen Transaktionszeit von ca. 4 bis 20 Monaten.**

**3. ein Handels- und Vermittlungsvolumen per 30.06.2006 von über Euro 60 Mio. erreicht wurde.**



### **Erfahrung und Kompetenz des Vorstandes und Aufsichtsrates**

#### **Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Vorstand**

Herr Lars Bergmann wurde am 06. Mai 1964 in Marburg / Lahn geboren, ist mit Frau Sabine Bergmann verheiratet und Vater zweier Kinder.

Nach seinem Abitur und der Absolvierung des 18-monatigen Wehrdienstes studierte er an der Universität Marburg/Lahn Rechtswissenschaft und Betriebswirtschaftslehre.

In den Jahren 1986 bis 1987 war Herr Bergmann jeweils als Werksstudent bei der Deutschen Bank Kassel im Bereich Effektenhandel und in den Jahren 1988 bis 1989 bei Hoechst -Behringwerke Marburg - mit dem Schwerpunkt Controlling tätig.

Seine universitäre Ausbildung schloss er 1992 erfolgreich als Diplom-Kaufmann ab. Bereits seit 1988 ist Herr Bergmann mit der Vermittlung von Immobilien und Kapitalanlagen in Immobilien befasst. In diesen Geschäftsfeldern erwarb er sich durch sein umfangreiches Know-how allgemeine Anerkennung.

Seit 1991 ist Herr Bergmann mit seinem Unternehmensverbund Mitglied im Ring Deutscher Makler (RDM), heutiger Immobilienverband Deutschland (IVD), und war von 1995 bis 2004 Mitglied der IHK-Vollversammlung Kassel für die Wahlgruppe Grundstücks- und Wohnungswesen, neben zahlreichen Mitgliedschaften in diversen Ausschüssen, ehrenamtlich tätig. Darüber hinaus bekleidet Herr Bergmann seit 2003 das Amt eines ehrenamtlichen Handelsrichters beim Landgericht Kassel.

Herr Bergmann gründete 1995 die IMMOVATION Kapitalanlagenvertriebs GmbH. Seit der Umwandlung in die IMMOVATION Immobilien Handels AG im Jahr 2002 ist er im Vorstand.

Herr Bergmann zeichnet als Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG für die Bereiche Inneres, Konzeptionen & Strategien sowie Rechnungswesen verantwortlich.

#### **Matthias Adamietz, Vertriebs-Vorstand**

Herr Matthias Adamietz, geboren am 28. August 1966 in Korbach, ledig, schloss nach dem Realschulabschluss seiner Ausbildung zum Maschinenbauer mit 4-jähriger Tätigkeit in diesem Beruf eine Ausbildung zum Versicherungskaufmann in den Jahren 1991 bis 1992 an.

Seit 1991 war Herr Adamietz überwiegend selbständig als Versicherungs- und Immobilienmakler tätig. Von 1995 bis 2000 war er Geschäftsstellenleiter der LBSi Kassel. Derzeit ist Herr Adamietz auch geschäftsführender Mitesellschafter der Firma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel.

Durch qualifizierte Weiterbildungsmaßnahmen in den letzten Jahren zum Gutachter und Sachverständigen für Immobilienbewertungen konnte Herr Adamietz sein Berufsbild weiter verstärkend unterstützen. Herr Adamietz hat im Rahmen seiner Vorstandstätigkeit bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG die Bereiche Marketing & Vertrieb sowie Objekteinwertung & Einkauf von Immobilien übernommen.

**Dipl.-Ing. Wolf-Heinrich Walter,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates**

Dipl.-Ing. Wolf-Heinrich Walter (Jahrgang 1967) ist verheiratet und Vater zweier Kinder. Nachdem Abitur 1988 folgte eine Ausbildung zum Bankkaufmann. Anschließend studierte Herr Walter an der Universität Gesamthochschule Kassel Bauingenieurwesen und schloss 1999 erfolgreich als Diplom-Ingenieur ab.

Im gleichen Jahr trat er in die 1926 vom Großvater gegründete Baustoffmarkt-Gruppe Walter ein. Die heutige Baustoffmarkt-Gruppe wuchs durch Neugründungen, Kooperationen und Übernahmen einzelner Baustoffhändler und besteht derzeit aus bis zu 40 Baustoffhändlern, welche hauptsächlich in Hessen, Niedersachsen, Ost-Westfalen, Thüringen und Sachsen vertreten sind. Strategie und Firmenphilosophie der Baustoffmarkt-Gruppe Walter ist es, mit befreundeten Partner-Unternehmen eine bessere Position sowohl bei Lieferanten als auch bei Kunden zu erreichen. Seit 2002 ist Herr Walter Mitgeschäftsführer des Baustoffmarktes Walter.

**Dr. Heidemarie Krüger,  
stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates**

Dr. Heidemarie Krüger (Jahrgang 1954) ist geschieden und Mutter eines Sohnes. Nach dem Abitur 1973 folgte bis 1978 ein Studium der Soziologie an der Universität Bielefeld, mit dem Abschluß zur Diplom Soziologin. Von 1978 bis 1988, mit Promotion in 1987 zur Dr. rer. soc., konnte Frau Dr. Krüger als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Gesamthochschule Kassel, der RWTH Aachen und der Universität Bielefeld in mehreren Forschungsprojekten ihr Fachwissen weiter verstärken.

Seit 1989 ist sie als Personalberaterin bei der Firma Steinbach & Partner GmbH Managementberatung tätig.

1993 wurde sie Seniorberaterin sowie Büroleiterin und 1994 als Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung berufen. Nebenberuflich fungierte Frau Dr. Krüger von 1984 bis 1989 als Lehrbeauftragte im Fachbereich Ökonomie an der Universität Kassel und von 2002 bis 2004 als Gastdozentin an der KIMS Kassel International Management School.

Ihren Lebensweg begleiteten darüber hinaus aktive Mitgliedschaften in diversen Ausschüssen und Gremien u.a. bei der IHK Kassel als Vollversammlungsmitglied und Mitglied diverser IHK-Ausschüsse, bis 2004 an der KIMS Kassel International Management School als Mitglied des Senates und des Examination Board, dem Land Hessen als Mitglied in diversen Wettbewerbsjurys und als ehrenamtliche Richterin am Arbeitsgericht Kassel sowie weitere Vereins- und Verbandsmitgliedschaften.

**Dirk Lassen-Beck,  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates**

Dirk Lassen-Beck (Jahrgang 1966) ist verheiratet und Vater einer Tochter. Nach dem Abschluss der Höheren Handelsschule in 1987 und dem Abitur in 1988 folgte von 1989 bis 1992 ein Grundstudium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Dortmund und von 1992 bis 1996 das Hauptstudium im Fachbereich Volkswirtschaftslehre an der Universität/Gesamthochschule Essen.

Im Jahr 1996 trat er in den 1951 vom Großvater gegründeten Mineralölhandel, die Firma Albert Beck GmbH ein, welche heute in 3. Generation durch Herrn Lassen-Beck als Geschäftsführer geleitet wird. Neben dem Mineralölhandel beschäftigt sich das Unternehmen mit dem Betrieb von Tanklagern und Tankstellen. Seit Ende 2004 ist die Albert Beck GmbH Direct-Partner der Shell AG.



### Die Emittentin und das Kapital der Emittentin

Firma: **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**  
Funktion: Beteiligungsgesellschaft  
Sitz: Ohmstraße 13/I., 80802 München  
Geschäftsanschrift: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel  
Telefon 05 61/ 81 61 940  
Telefax 05 61/ 81 61 949  
E-mail: info@immovation-ag.de

Gründung der Gesellschaft: 22. November 2004  
Tag der ersten Eintragung im Handelsregister: 07. März 2005  
Handelsregister: Amtsgericht München, HRA 85728

### Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft besteht vom 22.11.2004, dem Gründungsdatum, auf bestimmte Zeit bis zum 31. Dezember 2017. Die geschäftsführenden Kommanditisten haben das Recht, die Dauer der Gesellschaft dreimal um jeweils ein Jahr zu verlängern. Ein Gesellschafter oder Treugeber kann die Gesellschaft kündigen mit einer Frist von einem Jahr erstmals zum 31. Dezember 2017.

### Rechtsordnung, Rechtsform und Gerichtsstand

Die Emittentin, die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, ist eine Kommanditgesellschaft deutschen Rechts. Sie unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft, somit München.

### Struktur der persönlich haftenden Gesellschafterin

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Fondsgesellschaft ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, mit Sitz in der Druseltalstraße 31, 34131 Kassel. Vorstände und alleinige Aktionäre sind die Herren Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

### Von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen im KG-Gesellschaftsvertrag

Der vorliegende Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (siehe Seiten 81 ff.) weicht in den folgenden Punkten von der gesetzlichen Regelung ab:

#### 1. Mittelbare Gesellschaftsstellung über Treuhandkommanditistin

Grundsätzlich beteiligen sich Gesellschafter an einer Personengesellschaft unmittelbar als Kommanditisten. Vorliegend besteht im Gegensatz hierzu für den Anleger die Wahlmöglichkeit, ob er sich unmittelbar (als Kommanditist) oder nur mittelbar (über den Treuhandkommanditisten) an der Fondsgesellschaft beteiligt. Die lediglich treuhänderisch beteiligten Anleger sind hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten den unmittelbar beteiligten Anlegern gleichgestellt.

## 2. Komplementärhaftung

Da die Haftung der IMMOVATION Immobilien Handels AG gesetzlich auf deren Grundkapital beschränkt ist, weicht der Gesellschaftsvertrag von dem gesetzlichen Leitbild des unbeschränkt haftenden Komplementärs (vgl. § 161 HGB) ab. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist nicht am Vermögen aber am Ergebnis der Fondsgesellschaft, ausschließlich in Bezug auf den Profit-Split bei Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung sämtlicher Fondsimmobilien, beteiligt. Sie unterliegt nicht dem Wettbewerbsverbot des § 112 HGB.

## 3. Vertretung und Geschäftsführung

Nach den gesetzlichen Regelungen (vgl. § 164 HGB) sind die Kommanditisten grundsätzlich von der Vertretung der Kommanditgesellschaft ausgeschlossen. Diese Funktion obliegt der Komplementärin. Die Geschäftsführung erfolgt allerdings nicht durch die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), sondern durch die geschäftsführenden Kommanditisten Herrn Matthias Adamietz und Herrn Dipl.-Kfm. Lars Bergmann.

## 4. Haftung / Nachschussverpflichtung

Nach den Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) haftet der Kommanditist den Gläubigern der Gesellschaft zunächst genauso wie die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) unmittelbar. Die Höhe seiner Haftung ist allerdings auf die im Handelsregister eingetragene Einlage (sog. Hafteinlage) beschränkt. Wird diese Hafteinlage an die Kommanditgesellschaft geleistet, so ist die Haftung des Kommanditisten ausgeschlossen. Die Haftung kann wieder aufleben, wenn die Einlage an den Kommanditisten, z. B. durch Entnahmen, wieder zurückgezahlt wird. Sie ist aber auch dann auf den Betrag der Hafteinlage beschränkt.

Im Gesellschaftsvertrag ist geregelt, dass die Hafteinlage 1 % der Beteiligung des Kommanditisten entspricht (§ 4 Abs. 4). Der Anleger wird durch Erbringung seiner Einlage im Außenverhältnis von der Haftung befreit. Die Haftung kann nur in den gesetzlich geregelten Fällen bei Rückgewähr der Einlage wieder aufleben gemäß § 172 HGB.

Eine Nachschussverpflichtung des Gesellschafters/Treuegebers über die vereinbarte Beteiligung hinaus, besteht ausweislich des Gesellschaftsvertrages nicht (vgl. § 7).

## 5. Ausscheiden aus der Gesellschaft

Nach dem gesetzlichen Leitbild könnte ein Gesellschafter grundsätzlich jederzeit aus der Gesellschaft durch Kündigung ausscheiden. Im Interesse der Verwirklichung des gemeinsamen Gesellschaftszwecks ist diese Kündigungsmöglichkeit dahingehend eingeschränkt, dass der Gesellschafter erstmals mit einer Frist von einem Jahr ordentlich zum 31.12.2017 aus der Gesellschaft ausscheiden kann (vgl. § 23 Abs.1).

## Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und Vermietung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder dienlich sind. Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften mit gleichem Unternehmensgegenstand erwerben.





**Konzerneinbindung**

Die Fondsgesellschaft ist nicht in einem Konzern eingebunden und deshalb auch nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

**Gezeichnetes Kapital**

Die Fondsgesellschaft weist nach ihrer Gründung ein Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 2.500 aus. Die geschäftsführenden Kommanditisten, Herr Matthias Adamietz und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann halten jeweils einen Kommanditanteil von EUR 1.000. Die Treuhandkommanditistin, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, hält einen Kommanditanteil in Höhe von EUR 500. Die Einlagen der vorgenannten Kommanditisten sind voll erbracht. Die Komplementärin, die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist am Gesellschaftskapital der Emittentin nicht beteiligt und hat auch keine Einlageverpflichtung. Somit sind auch keine weiteren Einlagen ausstehend. Bei der Art der Anteile handelt es sich um Kommanditanteile. Die Rechte der Gründungsgesellschafter entsprechen den Rechten der zukünftigen Treugeber / Kommanditisten in Bezug auf Informations- und Kontrollrechte, das Recht auf Teilnahme an Gesellschaftsversammlungen, Stimmrecht, Vermögens- und Ergebnisbeteiligung, Kündigungs-, Veräußerungs- und Liquiditätsrecht sowie das Recht auf ein Auseinandersetzungs- und Abfindungsguthaben.

**Bisher ausgegebene Vermögensanlagen**

Im Gesellschaftsvertrag (§ 4 Abs. 1) ist die Möglichkeit vorgesehen, in der Platzierungsphase bis 31.12.2007, die längstens bis zum 31.12.2008 verlängert werden kann, Kapitalerhöhungen bis zur Höhe von insgesamt EUR 12.000.000 vorzunehmen. Es sind bis zur Prospektherausgabe keine Gesellschaftsanteile mit Ausnahme der Gründungskommanditisten ausgegeben worden, der Stand des eingeworbenen Gesellschaftskapital beträgt EUR 2.500. Es wurden darüber hinaus zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe auch keine weiteren Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8 f Verkaufsprospektgesetz herausgegeben.

Da es sich bei der Emittentin nicht um eine Aktiengesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft auf Aktien handelt, entfallen die Angabepflichten gem. § 6 Satz 2 und 3 VermVerkProspV.

**Die Gründungsgesellschafter**

Mit Ausnahme der nachfolgend genannten Vergütungen stehen den Gründungsgesellschaftern außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, sonstige Gesamtbezüge insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte oder Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

<b>Firma:</b>	<b>IMMOVATION Immobilien Handels AG</b>
<b>Funktion:</b>	Persönliche haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Prospektherausgeberin und Initiatorin
<b>Sitz:</b>	Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
<b>Geschäftsanschrift:</b>	Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
<b>Einlage:</b>	Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Einlage.

**Beteiligungen**

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist weder an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt sind, noch die Fremdkapital zur Verfügung stellen. Des Weiteren ist sie nicht an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes mehr als nur geringfügige Leistungen oder Lieferungen erbringen.

### Vergütungen

Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos keine Vergütung. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für ihre Konzeptionsleistungen pauschal eine feste, gewinnunabhängige Vergütung in Höhe von EUR 200.000, mithin 1,67 % des gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals. Weiterhin erhält die persönlich haftende Gesellschafterin für die Koordination der Platzierung und die Übernahme des Initiatorrisikos eine Vergütung in der Platzierungsphase in Höhe von EUR 960.000, mithin 8 % des gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals zzgl. 5 % Agio sowie für die Erbringung der Marketingleistungen in der Platzierungsphase EUR 300.000, mithin 2,5 % des gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals. Alle Vergütungen können entsprechend der Liquidität der Fondsgesellschaft auch anteilig ausbezahlt werden. Eine etwaige Umsatzsteuer ist in allen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert. Weitere Vergütungen oder Bezüge erhält die persönlich haftende Gesellschafterin nicht.

Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 6062

Gründung der Gesellschaft: 01. April 1996. Im Wege des Formwechsels durch Beschlüsse vom 21.12.2001 und 29.05.2002 umgewandelt in eine Aktiengesellschaft.

Tag der ersten Eintragung im Handelsregister: 02. September 2002 (AG)

Grundkapital: EUR 52.000 (voll eingezahlt). Beschlossene Kapitalerhöhung zum 31.08.2006 auf EUR 250.000.

Aktionäre/Vorstände: Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

### Von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen in der Satzung der Komplementärin

Die Satzung der Komplementärin weist keine Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild der Aktiengesellschaft auf.

Firma:	CT-Treuhand Steuerberatungsgesellschaft mbH
Funktion:	Treuhandkommanditistin (Registertreuhänderin)
Sitz:	Ohmstraße 13, 80802 München
Handelsregister:	Amtsgericht München, HRB 82759
Einlage:	EUR 500 Kommanditeinlage. Die Einlage wurde bereits vollständig eingezahlt und mit Wirkung vom 01. Juli 2006 übertragen auf:
Firma:	<b>Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH</b>
Funktion:	Treuhandkommanditistin (Registertreuhänderin)
Sitz:	Teuchertstraße 38, 81829 München
Geschäftsanschrift:	Teuchertstraße 38, 81829 München

### Beteiligungen

Die Treuhandkommanditistin ist weder an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt sind, noch die Fremdkapital zur Verfügung stellen. Des Weiteren ist sie nicht an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes mehr als nur geringfügige Leistungen oder Lieferungen erbringen.



### Vergütungen

Die Treuhandkommanditistin erhält für die nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und der einzelnen, mit den Anlegern zu schließenden Treuhandverträge zu erbringenden Leistungen von der Fondsgesellschaft eine feste, gewinnunabhängige Vergütung in Höhe von EUR 50.000, mithin 0,42 % des gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals. In der Nachplatzierungsphase erhält die Treuhandkommanditistin ein jährliches Honorar in Höhe von EUR 10.000. Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert. Weitere Vergütungen oder Bezüge erhält die Treuhandkommanditistin nicht.

Handelsregister:	Amtsgericht München, HRB 153 555 Tag der ersten Eintragung im Handelsregister: 17 August 2004
Stammkapital:	EUR 25.000 (vollständig einbezahlt)
Gesellschafter/ Geschäftsführer:	RA/StB Rudolf L. Müller
Kommanditisten:	<b>Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann</b>
Funktion:	Geschäftsführende Kommanditisten
Geschäftsanschrift:	Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
Einlagen:	Jeweils EUR 1.000 Kommanditeinlage. Die Einlagen wurden bereits vollständig eingezahlt.

### Beteiligungen

Die geschäftsführenden Kommanditisten sind weder an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt sind, noch die Fremdkapital zur Verfügung stellen. Des Weiteren sind sie nicht an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes mehr als nur geringfügige Leistungen oder Lieferungen erbringen.

### Vergütungen

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhalten die geschäftsführenden Kommanditisten ab dem 01.01.2008 laufend pro vollem Kalenderjahr, sonst anteilig, eine gewinnabhängige Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 144.000 p.a.. Dieser Betrag ist in kalendermonatlichen Teilbeträgen, die jeweils zum Ende des Kalendermonats fällig werden, zahlbar. Weiterhin erhalten die geschäftsführenden Kommanditisten für die Verwaltung der Fondsgesellschaft ebenfalls beginnend ab dem 01.01.2008 jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 48.000.

Auch diese Vergütung ist in kalendermonatlichen Teilbeträgen, die jeweils zum Ende des Kalendermonats fällig werden, zahlbar. Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert. Weitere Vergütungen oder Bezüge erhalten die geschäftsführenden Kommanditisten nicht.

### **Bisher erbrachte Vergütungen**

Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe sind weder an die Komplementärin, die Treuhandkommanditistin, die geschäftsführenden Kommanditisten, die Mittelverwendungskontrolleurin, den Steuerberater noch an sonstige mit dieser Fondsgesellschaft in Verbindung stehenden Firmen oder Personen Gesamtbezüge gewährt worden, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art.

### **Angaben über die Geschäftstätigkeit der Emittentin**

Die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft (Emittentin) besteht darin, das verfügbare Beteiligungskapital (eingeworbenes Gesellschaftseigenkapital abzüglich der im Investitionsplan ausgewiesenen Vergütungen zuzüglich des Fremdkapitals) zum Ankauf von Immobilien in Deutschland zu verwenden, welche von der Fondsgesellschaft langfristig vermietet und verwaltet werden. Das Gesellschaftskapital wird sukzessive zum Erwerb der angestrebten Immobilieninvestitionen verwendet bzw. für typisch stille, projektbezogene Beteiligungen (max. EUR 2.000.000) an ausgesuchten Immobilienhandelsprojekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG.

Geplant ist ein Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 30.000.000, wobei von einem aufzunehmenden Netto-Fremdkapital in Höhe von EUR 18.000.000 ausgegangen wird. Das Brutto-Fremdkapital beträgt aufgrund des 5-prozentigen Disagios somit ca. EUR 18.950.000. Als Renditeziel sind im Jahresdurchschnitt 7,5 % p. a. bei Einhaltung der Laufzeit geplant.

### **Geschäftsgang 2006**

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG wird mit Platzierungsbeginn im September 2006 erfolgen.

### **Angaben über laufende Investitionen und Nutzung der Kapitalanlage**

Die laufenden Geschäftskosten der Fondsgesellschaft müssen zunächst vollständig aus den Einlagen der Gesellschafter und Anleger finanziert werden.

Die weiteren Kosten des laufenden Gesellschaftsverkehrs sind in der Prognoserechnung (vgl. S. 60 ff.) bereits eingestellt und erfasst.

### **Patente und Lizenzen**

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Fondsgesellschaft sind.



### **Haftungsverhältnisse / Rechtsstreitigkeiten**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes ist die Fondsgesellschaft bereits im Handelsregister eingetragen; die allgemeine persönliche Haftung eines Anlegers, die vor Eintragung einer Gesellschaft in das Handelsregister, bei Zustimmung zum Geschäftsbeginn, bestünde, ist damit ausgeschlossen.

Nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages haftet der Anleger nur bis zur Höhe der von ihm übernommenen Einlage. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Da die Haftsumme nur einen kleinen Teil – nämlich 1 % des jeweils einzuzahlenden Kapitalanteils – der gesellschaftsrechtlich zu übernehmenden Pflichteinlage ausmacht, besteht kaum eine Gefahr, von Gläubigern der Fondsgesellschaft wegen entnommener Gewinne oder der Rückgewährung von Einlagen durch Entnahmen persönlich in Anspruch genommen zu werden.

Es bestehen im Zeitpunkt der Prospektherausgabe weder Haftungs- oder Eventualverpflichtungen, Rechts- oder Steuerstreitigkeiten noch Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen bedeutenden Einfluss auf die Lage der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG haben könnten. Auch liegen keine Pfand- oder sonstigen Rechte Dritter an den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft vor. Finanzielle Verpflichtungen ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG nur in dem in diesem Prospekt beschriebenen Umfang eingegangen.

### **Geschäftsjahr und Bekanntmachungen**

Das Geschäftsjahr der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht oder in einem sonstigen Börsenpflichtblatt.

### **Berichterstattung**

Über den wirtschaftlichen Verlauf der Fondsgesellschaft werden die Anleger regelmäßig durch Zusendung eines Jahresberichtes informiert. Dieser enthält neben dem Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang auch eine Aufstellung der Fondsimmobilen nebst Erläuterungen zu deren wirtschaftlicher Entwicklung. Darüber hinaus erhalten alle Treugeber/Kommanditisten eine persönliche Einladung zur Teilnahme an den jeweiligen Anleger- bzw. Gesellschafterversammlungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG.

### **Sonstige Verträge von besonderer Bedeutung**

Mit der Identifizierung geeigneter Immobilien wurde die Maklerfirma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel, exklusiv beauftragt. Weitere Verträge von besonderer Bedeutung ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG bis zur Prospektherausgabe nicht eingegangen. Es werden darüber hinaus keinerlei Leistungen und Lieferungen durch Personen erbracht, die nach § 3 (Prospektverantwortliche), § 7 (Gründungsgesellschafter) oder § 12 (Mitglieder der Geschäftsführung, des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte der Emittentin) VermVerkProspV zu nennen sind.

### **Außergewöhnliche Ereignisse**

Außergewöhnliche Ereignisse, die die Tätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG beeinflusst haben, bestehen nicht.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin

Die Fondsgesellschaft wurde am 22.11.2004 errichtet und am 07.03.2005 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 85728 eingetragen.

### Hinweis gemäß

**§ 10 Abs. 1 Nr. 2b VermVerkProspV i. V. m. § 8 h Abs. 2 Verkaufsprospektgesetz:**

**Aufgrund einer bislang fehlenden operativen Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, welche erst ab September 2006 entfaltet werden soll, und des bisher vorhandenen Bilanzumfanges, welcher lediglich die Gründungsphase mit den entsprechenden Gründungseinlagen und Gründungskosten widerspiegelt, wurde auf die Erstellung von Lageberichten und Bestätigungsvermerken durch einen Abschlussprüfer verzichtet.**

Für die Fondsgesellschaft ergeben sich somit folgende - nicht durch einen Wirtschaftsprüfer geprüfte und testierte - Bilanzen

### Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2005 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

AKTIVA		PASSIVA	
Ausstehende Einlagen auf das Kommanditkapital der Gründungsgesellschafter	2.500 EUR	Eigenkapital Kommanditkapital	2.500 EUR
Summe Aktiva	2.500 EUR	Summe Passiva	2.500 EUR

### Bilanz zum 31. Dezember 2005 Zwischenbilanz zum 31. Juli 2006 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

AKTIVA	31.12.2005	31.07.2006
	EUR	EUR
<b>A. Ausstehende Einlagen</b>	2.500,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Flüssige Mittel		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	21,48	2.139,98
<b>C. Variables Kapital</b>		
<b>Kommanditisten</b>	1.280,92	1.960,02
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.802,40</b>	<b>4.100,00</b>



<b>PASSIVA</b>	31.12.2005	31.07.2006
	EUR	EUR
<b>A. Kommandit-Kapital</b>	2.500,00	2.500,00
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	1.000,00	1.600,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	302,40	0,00
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.802,40</b>	<b>4.100,00</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005**  
**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2006 bis 31. Juli 2006**  
**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**

	31.12.2005	31.07.2006
	EUR	EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) verschiedene betriebliche Aufwendungen	1.334,72	679,65
2. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,72
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1,42	0,17
<b>4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.336,14</b>	<b>-679,10</b>
<b>5. Verlust</b>	<b>1.336,14</b>	<b>679,10</b>

**Anhang zum 31. Dezember 2005**  
**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**

Der Anhang zum 31. Dezember 2005 wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften gemäß §§ 264 ff., 284 ff. HGB aufgestellt. Von den Erleichterungen für kleine Gesellschaften gemäß § 288 i. V. m. § 267 Abs. 1 HGB und § 264a HGB wurde Gebrauch gemacht.

**I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

1. Bilanzierungsmethoden

Die Bilanz zum 31. Dezember 2005 wurde nach dem handelsrechtlichen Gliederungsschema aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Angewandte Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt unter dem Aspekt der Fortführung der Gesellschaft (Going-Concern-Prinzip). Etwaige Wahlrechte des Bilanzansatzes wurden nach steuerlichen Grundsätzen entschieden.

Die Rückstellungen sind nach vernünftigem kaufmännischem Ermessen gebildet worden und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Rückzahlungsbeträgen und die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zu Nominalwerten angesetzt.

**II. Angaben zur Bilanz**

1. Ausstehende Einlagen

Zum Bilanzstichtag sind ausstehende Einlagen in Höhe von EUR 2.500 vorhanden. Davon eingefordert sind EUR 2.500.

2. Eigenkapital

Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt EUR 2.500,00 und wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

**III. Sonstige Pflichtangaben**

1. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2005 waren keine Arbeitnehmer beschäftigt.

2. Gesellschaftsorgane

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel.

3. Die Geschäftsführung wird von den geschäftsführenden Kommanditisten ausgeübt.

Mitglieder der Geschäftsführung sind: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel, Matthias Adamietz, Kassel

Kassel, im Juni 2006

**gez. Dipl.-Kfm. Lars Bergmann**

(Geschäftsführender Kommanditist)

**gez. Matthias Adamietz**

(Geschäftsführender Kommanditist)

Vorliegender Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 und Zwischensabschluss 31. Juli 2006 wurden von uns auf der Grundlage der von uns geführten Bücher, der vorgelegten Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG erstellt. Die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen und Angaben war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Bad Karlshafen, den 04. August 2006

Brecht - R. Reinhardt - Mangold - Preiß - Schneider  
Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Steuerberater

**Dipl.-Kfm. Thomas Brecht**

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater





**Angaben über den jüngsten Geschäftsgang sowie die Geschäftsaussichten der Emittentin**

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG wird mit Platzierungsbeginn zur Einwerbung des Gesellschaftseigenkapitals in Höhe von EUR 12.000.00 im September 2006 erfolgen. Im November und Dezember 2006 planen die geschäftsführenden Kommanditisten bereits die ersten Ankäufe von Immobilienprojekten in die Fondsgesellschaft. Insofern liegen die Geschäftsaussichten für das laufende Geschäftsjahr im Rahmen der in diesem Prospekt dargestellten Erwartungen. (vgl. dazu auch S.51)

**Gewährleistete Vermögensanlagen**

Die Rückzahlung oder Verzinsung der Vermögensanlage wird weder durch eine juristische Person noch durch eine andere Gesellschaft gewährleistet. Daher sind Angaben gem. § 14 VermVerkProspV nicht erforderlich.

**Angaben über bereits durchgeführte Vermögensanlagen**

Bisher wurden Vermögensanlagen in der in diesem Prospekt dargestellten Form noch nicht durchgeführt.

**PLANBILANZEN (PROGNOSE)**

<b>AKTIVA</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Sachanlagen	2.174.372	26.495.760	25.529.350
II. Finanzanlagen	2.000.000	2.000.000	2.000.000
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Guthaben bei Kreditinstituten	2.140	540.735	384.046
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	65.414	852.632	757.895
	<b>4.241.926</b>	<b>29.889.127</b>	<b>28.671.290</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Kapitalanteile			
Kommanditkapital	1.716.429	12.000.000	12.000.000
Variables Kapital	-76.281	-526.281	-1.426.281
II. Verlustvortrag	0	-78.112	-423.034
III. Jahresfehlbetrag	-78.112	-344.922	-122.837
<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Sonstige Rückstellungen	1.600	1.600	1.600
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.678.290	18.836.842	18.641.842
	<b>4.241.926</b>	<b>29.889.127</b>	<b>28.671.290</b>


**PLAN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGEN (PROGNOSE)**

	2006 EUR	2007 EUR	2008 EUR
1. Umsatzerlöse	164.900	989.400	2.018.376
2. Rohertrag	164.900	989.400	2.018.376
3. Personalaufwand	0	0	144.000
4. Abschreibungen	80.534	483.205	966.411
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	85.071	536.946	398.585
6. Erträge aus Beteiligung	0	150.000	300.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	751	6.750	9.625
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78.158	470.921	941.842
9. <b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-78.112</b>	<b>-344.922</b>	<b>-122.837</b>

**PLAN-CASH-FLOW DER EMITTENTIN (PROGNOSE)**

	2006 EUR	2007 EUR	2008 EUR
1. Finanzmittel am Beginn der Periode	2.140	-1.112.992	540.735
2. + Einzahlungen	165.650	1.146.150	2.328.001
3. - Auszahlungen für Aufwendungen	70.857	455.743	447.848
4. - Zinszahlungen	78.158	470.921	941.842
<b>5. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.635</b>	<b>219.486</b>	<b>938.311</b>
6. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	1.713.929	10.283.571	0
7. - Auszahlungen an die Kommanditisten	75.000	450.000	900.000
8. + Einzahlungen aus Kreditaufnahme	1.500.000	16.500.000	0
9. - Auszahlungen für Kredittilgung	15.789	94.737	195.000
<b>10. = Cash-Flow Finanzierung</b>	<b>3.123.139</b>	<b>26.238.835</b>	<b>-1.095.000</b>
11. - Auszahlungen für Investitionen Sachanlagevermögen	2.254.906	24.804.594	0
12. - Auszahlungen für Investitionen Finanzanlagevermögen	2.000.000	0	0
<b>13. = Cash-Flow aus Investition</b>	<b>-4.254.906</b>	<b>-24.804.594</b>	<b>0</b>
14. Zahlungswirksame Veränderungen	-1.115.132	1.653.727	-156.689
15. Finanzmittel am Ende der Periode	-1.112.992	540.735	384.046

**ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN 2006 BIS 2008 (PROGNOSE) GEMÄSS § 15 ABS. 1 ZIFF. 4  
VERMÖGENSANLAGEN-VERKAUFSPROSPEKT-VERORDNUNG**

	2006 EUR	2007 EUR	2008 EUR
1. Umsatzerlöse	164.900	989.400	2.018.376
2. Rohergebnis	164.900	989.400	2.018.376
3. Personalaufwand	0	0	144.000
4. Abschreibungen	80.534	483.205	966.411
5. Instandhaltung	8.000	78.600	220.848
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	77.071	458.346	177.737
7. Erträge aus Beteiligung	0	150.000	300.000
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	751	6.750	9.625
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78.158	470.921	941.842
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-78.112</b>	<b>-344.922</b>	<b>-122.837</b>
11. sonstige Steuern	0	0	0
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-78.112</b>	<b>-344.922</b>	<b>-122.837</b>

**Erläuterung der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge  
der gemachten Angaben nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 und 4 VermVerkProspV.**

Die Plan-Bilanzen und die Plan-GuVs wurden nach den handelsbilanziellen Grundsätzen aufgestellt sowie davon abgeleitet auch die Plan-Cash-Flow-Rechnungen und die Ertragslage der Emittentin, jeweils für die Jahre 2006, 2007 und 2008.

Annahmegemäß soll mit der Platzierung dieser Emission im September 2006 begonnen werden. Bis Ende 2006 gehen die Prospektverantwortlichen von einem Platzierungsstand in Höhe von ca. 8 % des einzuwerbenden Gesellschaftseigenkapitals aus und auch von einer dementsprechend gleichhohen Investitionsquote. Prognosegemäß soll bis zum 31.12.2007 das Gesellschaftseigenkapital voll eingeworben sowie die Investitionsphase abgeschlossen sein. Anleger erhalten bereits ab wirksamen Beitritt und Bezahlung ihrer Pflichteinlage eine gewichtete, jahresanteilige geplante Ausschüttung in Höhe von 7,5 % p.a. Die Werbungskosten aus der Platzierungsphase, geplant bis Ende 2007, und aus dem laufenden Geschäftsbetrieb, geplant ab dem Jahr 2008, werden quotal bezogen auf den individuellen Beteiligungsbetrag durch den Steuerberater der Fondsgesellschaft dem Anleger für seine private Einkommensteuererklärung mitgeteilt. Da das Agio in Höhe von 5 % des Kommanditkapitals für die Fondsgesellschaft lediglich nur einen liquiditätsmäßig durchlaufenden Posten darstellt, die Emittentin mithin nur als „Inkassostelle“ fungiert, bleibt das Agio bei der Cash-Flow-Rechnung unberücksichtigt.

Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angaben lediglich um Planungen und Prognosen handelt. Diese sind notwendigerweise mit Unwägbarkeiten und Unsicherheiten behaftet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich die tatsächliche Entwicklung der Fondsgesellschaft anders darstellen wird. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Entwicklung vom tatsächlichen Zufluss der Anlegergelder und vom wirtschaftlichen Erfolg der Investitionen abhängig ist. Im Übrigen enthalten die Prognoserechnungen lediglich die im Prospekt genannten Aufwendungen und Erträge.

### Geschäftsführung der Emittentin

Die Geschäftsführung der Emittentin erfolgt durch die geschäftsführenden Kommanditisten, die Herren Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, zu denen im Rahmen ihrer Funktion als Gründungsgesellschafter bereits Angaben gemacht wurden. Beide Geschäftsführer nehmen Geschäftsführungsaufgaben bei der Emittentin gleichberechtigt wahr, jedoch ohne gesonderte Ressortzuständigkeiten. Weiterführend wird insbesondere auf die Darstellungen der „Erfahrung und Kompetenz des Vorstandes“ im Kapitel „Die Initiatorin – IMMOVATION Immobilien Handels AG“ verwiesen.

Die Personen, die die Geschäftsführung besorgen, sind darüber hinaus zum Zeitpunkt der Prospektierung nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage betreut sind, der Emittentin Fremdkapital geben oder im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlageobjekt nicht nur geringfügige Lieferungen und Leistungen erbringen. Auch zukünftig ist nicht zu erwarten, dass dies der Fall sein wird.

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhalten die geschäftsführenden Kommanditisten ab dem 01.01.2008 laufend pro vollem Kalenderjahr, sonst anteilig, einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 144.000 p.a.. Dieser Betrag ist in kalendermonatlichen Teilbeträgen, die jeweils zum Ende des Kalendermonats fällig werden, zahlbar. Weiterhin erhalten die geschäftsführenden Kommanditisten für die Verwaltung der Fondsgesellschaft ebenfalls beginnend ab dem 01.01.2008 jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 48.000.

Auch diese Vergütung ist in kalendermonatlichen Teilbeträgen, die jeweils zum Ende des Kalendermonats fällig werden, zahlbar. Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert.

### Beirat (Anlageausschuss)

Die Prospektverantwortlichen und die Emittentin haben einen Anlageausschuss bzw. Beirat der Geschäftsführung, bestehend aus 3 natürlichen Personen, zur Einhaltung der Immobilien-Ankauf-Kriterien ins Leben rufen. Dem Beirat werden sämtliche zum Ankauf in Frage kommenden Immobilien-Projekte und projektbezogenen, typisch stillen Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Immobilien-Handels-Projekte) sowie die damit jeweils verbundenen Finanzierungen über die Aufnahme von Fremdkapital zur Entscheidung **vor** einem notariellem Kaufvertrag vorgelegt.

Der Beirat wird in regelmäßigen Sitzungen tagen und sich über alle entscheidungsrelevanten Einzelinvestitionen ausführlich vorab informieren. Beschlüsse des Beirates müssen mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst werden, anzustreben ist allerdings bei jeder Entscheidung eine Einstimmigkeit innerhalb des Beirates. Fällt durch den Beirat keine positive Ankauf-Entscheidung, ist es der Geschäftsführung untersagt, den notariellen Verkauf abzuschließen. Aufgrund der Blind-Pool-Konstruktion dieser Fondsbeteiligung wollen die Prospektverantwortlichen dafür Sorge tragen, dass der Anlegerschutz in hohem Maße beachtet und gewahrt bleibt. Auch über die Investitionsphase hinaus soll der Beirat eine beratende Unterstützung für die Geschäftsführung wahrnehmen.

Der Beirat erhält als Vergütung eine Aufwandsentschädigung, die durch die Gesellschafterversammlung zu einem späterem Zeitpunkt festgelegt wird und daher in der Prognoserechnung bislang noch nicht berücksichtigt wurde.

Für die Arbeit im Beirat / Anlageausschuss haben sich in alphabetischer Reihenfolge zur Verfügung gestellt:

**Oliver Eike Helms**, Deutsche Senioren Treuhand e.K.,  
Unter dem Park 6A, 31008 Elze/Hannover

Zertifizierter Anlageberater und staatlich geprüfter Versicherungskaufmann, arbeitet seit über 10 Jahren erfolgreich im Bereich Kapitalanlagen für Senioren.

Seine Ausbildung absolvierte er bei der Nürnberger Versicherung mit Erfolg von 1993-1995 und baute von 1998-2001 Anlageteams im Seniorenbereich für den Kölner Gerling Konzern in Hannover und Hamburg auf. Um seinen Kunden die gewünschte Unabhängigkeit von Anlagegesellschaften zu gewährleisten, wurde die Deutsche Senioren Treuhand gegründet, dessen Inhaber Herr Helms heute ist.

Herr Helms, geb. 03.08.1970, wohnt mit seiner Ehefrau und den drei gemeinsamen Kindern in Elze bei Hannover.

**Bernhard Stern**, STERN ASS AG,  
Marie-Curie-Straße 6, 78048 Villingen-Schwenningen

Ausbildung zum Kaufmann im Groß- und Außenhandel, anschließend Studium zum Betriebswirt an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Freiburg, mit ergänzenden Kenntnissen als zertifizierter NLP-Berater, NLP-Therapeut und NLP-Master.

Seit 1978 selbständige beratende Tätigkeit in der Finanzdienstleistungsbranche. Von 1980 bis 1984 Organisationsleiter, anschließend von 1985 bis 1994 zunächst Bezirks-, dann Filialdirektor bei der Victoria Versicherung.

1995 Gründung der Stern Assekuranz als Einzelunternehmen. Seit 1996 Geschäftsführer der Stern Assekuranz, Gesellschaft für Vermittlung von Versicherungen, Finanzierungen und Immobilien mbH, seit 2001 Alleinvorstand der STERN ASS Finanz- und Wirtschaftsberatung Aktiengesellschaft und schließlich seit 2005 Geschäftsführer der Finanzkontor Südwest Ltd.

Herr Stern, geb. 10.08.1953, ist verheiratet und hat zwei Söhne.

**Wolfgang Zumbrink**, Fidestas Capital GmbH,  
Cicerostaße 26, 10709 Berlin

Nach der Lehre in Coburg und dem Abitur in Schweinfurt studierte Herr Zumbrink in Bielefeld von 1973 bis 1977

Volkswirtschaft und Mathematik. Nach dem Staatsexamen zog es ihn nach Berlin. In seiner Eigenschaft als Seminarleiter war er viele Jahre in der Aus- und Weiterbildung von Beamten tätig.

Seit ca. 15 Jahren ist Herr Zumbrink als selbständiger Versicherungs- und Immobilienmakler aktiv. Im Jahre 2002 gründete er die Fidestas Capital GmbH, in der er seit dieser Zeit als Geschäftsführer tätig ist. Im April 2006 gründete Herr Zumbrink zusammen mit seinem Partner, Herrn Marco Böhm, die Böhm & Zumbrink Capital Management GmbH, eine Vermögens- und Finanzportfolioverwaltung. Hier übernahm er die Position des Prokuristen.

Herr Zumbrink ist in vielen Ausschüssen von Gesellschaften und Vorständen von Vereinen tätig. U.a. war er Aufsichtsrat bei Blue Tel, ist Mitglied beim Bund der Selbständigen (BDS), im Bundesverband der Mittelständischen Wirtschaft (BVMW) und er wirkt seit mehreren Jahren im Lionsclub Berlin-Dorotheenstadt im Präsidium.

Herr Zumbrink, geb. 16.08.1947, hat eine Tochter und drei Enkelkinder.

#### Treuhänderin

Treuhänderin (Treuhandkommanditistin) ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München. Der Sitz der Gesellschaft ist ebenfalls in München.

Die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH hält und verwaltet treuhänderisch die Beteiligungen der Anleger, die sich jedoch auch selbst, dann als sog. Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen lassen können. Die Treuhänderin fungiert in diesem Fall lediglich als Verwaltungstreuhänderin. Vertragsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin ist der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag (vgl. ab S. 81 ff.). Der Anleger beauftragt durch Unterzeichnung und Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin, diese seine Beteiligung um den jeweiligen Zeichnungsbetrag auf seine Rechnung zu erhöhen und die übernommene Kommanditbeteiligung nach Maßgabe des Gesellschafter-

vertrages bzw. des Treuhandvertrages und dem gemeinsamen Interesse aller Anleger zu verwalten. Der Treuhandvertrag wird auf Dauer der Gesellschaft geschlossen. Er endet in damit in jedem Fall mit Auflösung der Gesellschaft. Er kann durch den Anleger gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages bzw. des Treuhandvertrages gekündigt werden. Der Anleger kann ihn mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres sowie aus wichtigem Grund jederzeit kündigen.

Der Treugeber ist entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wirtschaftlich einem im Handelsregister eingetragenen Kommanditisten gleichgestellt. Dem Treugeber steht deshalb auch gegenüber der Treuhänderin das Recht zu, alles, was sie aufgrund ihrer formalen Stellung als Treuhänderin erlangt, an die diesen herauszugeben. Im Rahmen ihrer Tätigkeit haftet die Treuhänderin nur, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine feste, gewinnunabhängige Vergütung in Höhe von EUR 50.000, mithin 0,42 % des gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals. In der Nachplatzierungsphase erhält die Treuhandkommanditistin ein laufendes jährliches Honorar in Höhe von EUR 10.000.-, das auch monatlich ausbezahlt werden kann mitthin bis 2017 einen Gesamtbetrag in Höhe von EUR 120.000. Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert.

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhänderin begründen könnten, sind nicht gegeben.

#### Mittelverwendungskontrolle

Mittelverwender ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München. Der Sitz der Gesellschaft ist ebenfalls in München.

#### Tätigkeitsumfang

Eine Mittelverwendungskontrolle findet **ausschließlich** in der Platzierungsphase statt. Sämtliche auf dem Gesellschafts-

konto eingehenden Zahlungen von Gesellschaftern / Treugebern in der Platzierungsphase werden nur vom Mittelverwendungskontrolleur gemeinsam mit der Fondsgesellschaft, vertreten durch mindestens einen ihrer geschäftsführenden Kommanditisten, freigegeben (sog. „Und-Konto“).

Nach den Bestimmungen des Mittelverwendungskontrollvertrages darf der Mittelverwendungskontrolleur nach Zahlungseingang der Zeichnungssummen die jeweils fälligen Beträge, insbesondere für Immobilieninvestitionen, aber auch für Vergütungen von Funktionsträgern bzw. Abschlagszahlungen auf Funktionsträgergebühren, nach den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge freigegeben und die Überweisung veranlassen.

Für ihre Tätigkeit erhält die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ein Honorar in Höhe von EUR 50.000, mithin 0,42 % des bei Beendigung der Platzierungsphase gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Mit Beendigung der Platzierungsphase ist auch die Tätigkeit der Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH beendet. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert.

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Mittelverwendungskontrolle begründen könnten, liegen nicht vor.

### Steuerberatung

Der hiermit beauftragte Steuerberater, dessen Namen aus standesrechtlichen Gründen nicht genannt werden kann, erbringt die laufende steuerliche Beratung der Gesellschaft sowohl in der Platzierungs- wie auch in der Nachplatzierungsphase. Zu den Aufgaben zählen neben der laufenden Beratung insbesondere auch die Erstellung der Buchhaltung, der Bilanzen sowie aller notwendigen Steuererklärungen der Gesellschaft.

Außerdem obliegt dem Steuerberater die Wahrnehmung der Interessen der Gesellschaft gegenüber den Finanzbehörden, insbesondere im Rahmen von Betriebsprüfungen oder bei der Anfechtung von Steuerbescheiden.

Der Steuerberater erhält für seine Tätigkeit ein Honorar, das, soweit es die Steuerberatergebührenverordnung zulässt, pauschaliert wird.

Im Zusammenhang mit allen steuerlichen Angelegenheiten der von der Gesellschaft wahrzunehmenden Investitionen und Aufwendungen, die aus den Einzahlungen der Treugeber bestritten werden, beträgt das Pauschalhonorar in der Platzierungsphase EUR 80.000, mithin 0,67 % der jeweils eingeworbenen Beteiligungssumme einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. In der Nachplatzierungsphase (ab 01.01.2008) erhält der Steuerberater jährlich ein Honorar in Höhe von EUR 25.000,00 einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert.

### Exklusiver Immobilien-Maklervertrag

Mit der Identifizierung geeigneter Immobilien wurde die Maklerfirma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, exklusiv beauftragt. Die Maklerfirma ist berechtigt, Unterverträge mit anderen Immobilienmaklern zu schließen. Für die erfolgreiche Vermittlung von Immobilien an die Fondsgesellschaft erhält die Maklerfirma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, eine bundeslandbezogene, ortsübliche Courtage in Höhe von mindestens 5 % zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis. Courtage-Ansprüche der Untervermittler werden ausschließlich durch die Adamietz & Bergmann Immobilien GbR abgerechnet.

## Mittelverwendung und Mittelherkunft bis 31.12.2007 (Prognose)

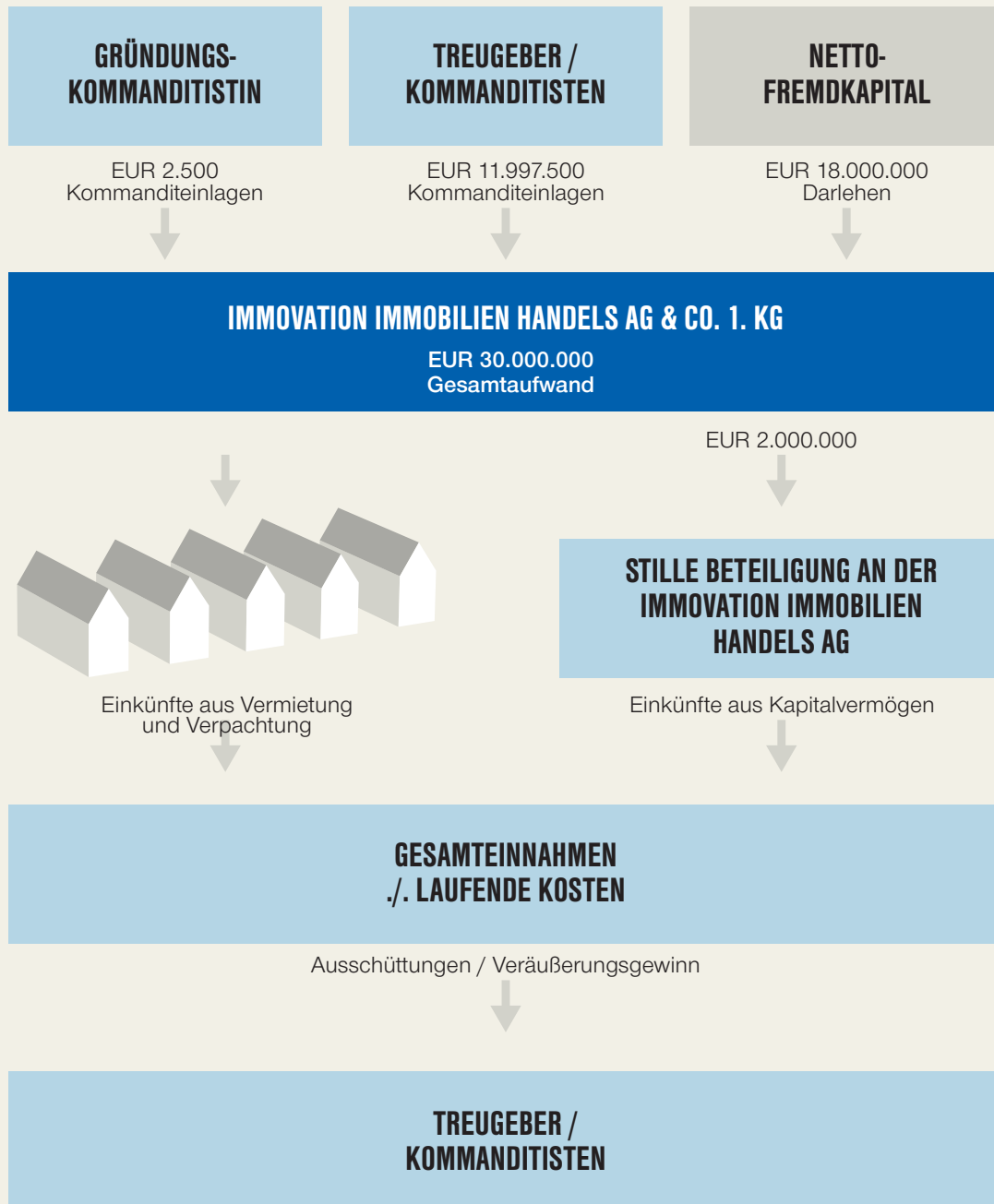
<b>A. Mittelverwendung / Investitionsplan</b>		in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
<b>1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten *)</b>			
1.1. Grundstücke & Gebäude ohne Baudenkmal	EUR 15.000.000,00	50,00%	125,00%
1.2. Grundstücke & Gebäude mit Baudenkmal	EUR 3.500.000,00	11,67%	29,17%
Herstellungskosten / Modernisierung §§ 7h, 7i EstG	EUR 5.500.000,00	18,33%	45,83%
1.3. Grunderwerbsteuer	EUR 647.500,00	2,16%	5,40%
1.4. Objektprüfungen / Objektakquisitionen	EUR 574.500,00	1,92%	4,79%
1.5. Notar, Grundbuch, sonstige Erwerbsnebenkosten	EUR 277.500,00	0,93%	2,31%
	<b>EUR 25.499.500,00</b>	<b>85,00%</b>	<b>212,50%</b>
<b>2. Emissionskosten in der Platzierungsphase</b>			
2.1. Vergütungen			
Eigenkapitalbeschaffung **)	EUR 960.000,00	3,20%	8,00%
Konzeption	EUR 200.000,00	0,67%	1,67%
Marketing	EUR 300.000,00	1,00%	2,50%
Treuhandkommanditistin	EUR 50.000,00	0,17%	0,42%
Mittelverwendungskontrolle	EUR 50.000,00	0,17%	0,42%
	<b>EUR 1.560.000,00</b>	<b>5,20%</b>	<b>13,00%</b>
<b>2.2. Nebenkosten</b>			
Steuerberatung	EUR 80.000,00	0,27%	0,67%
Finanzierungsvermittlung / Bearbeitungsgebühren *)	EUR 360.000,00	1,20%	3,00%
	<b>EUR 440.000,00</b>	<b>1,47%</b>	<b>3,67%</b>
<b>3. Sonstige Aufwendungen</b>	EUR 500,00	0,00%	0,00%
<b>4. Stille Beteiligung IMMOVATION AG</b>	EUR 2.000.000,00	6,67%	16,67%
<b>5. Liquiditätsreserve</b>	EUR 500.000,00	1,67%	4,17%
<b>Gesamtinvestitionskosten Platzierungsphase</b>	<b>EUR 30.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>250,00%</b>
<b>B. Mittelherkunft / Finanzierungsplan</b>			
<b>1. Eigenkapital</b>			
Gründungsgesellschafter	EUR 2.000,00		
Treuhandkommanditistin	EUR 500,00		
Treugeber / Kommanditisten **)	EUR 11.997.500,00		
	<b>EUR 12.000.000,00</b>	<b>40,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>2. Fremdkapital</b>			
Darlehen / Endfinanzierungsmittel	EUR 18.000.000,00	60,00%	150,00%
<b>Gesamtkapital Platzierungsphase</b>	<b>EUR 30.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>250,00%</b>

\*) prognostiziert

\*\*) zzgl. 5% Agio







Sämtliche nachfolgend genannten Aufwendungen verstehen sich einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Alle Abweichungen von der prognostizierten Mittelverwendung führen zu Veränderungen der Liquiditätsreserve.

#### A. Mittelverwendung / Investitionsplan

##### 1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung des Anlageobjektes einschließlich Nebenkosten

Kalkulatorisch betragen die Anschaffungskosten der überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Fondsimmobiliien EUR 18.500.000 zuzüglich Herstellungskosten für Modernisierungs-Baumaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG in Höhe von EUR 5.500.000, mithin insgesamt EUR 24.000.000.

Die Grunderwerbsteuer berechnet sich nach den Vorschriften des Grunderwerbsteuergesetzes aus dem jeweiligen Kaufpreis der Grundstücke und Gebäude. Die Herstellungskosten für Modernisierungs-Baumaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG unterliegen nicht der Grunderwerbsteuer, da die Fondsgesellschaft diese Baumaßnahmen selber als Bauherrin erst nach Kauf der betreffenden Fondsimmobiliien durchführen wird und damit kein grunderwerbsteuerliches verbundenes Geschäft darstellen. Annahmegemäß wurde für die Position Grunderwerbsteuer ein Betrag in Höhe von EUR 647.500 eingestellt.

Für die Objektprüfungen und die Objektakquisition werden insgesamt EUR 574.500 fällig.

Die sonstigen Erwerbsnebenkosten wie Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten wurden mit EUR 277.500 inkl. Umsatzsteuer veranschlagt.

##### 2. Emissionskosten in der Platzierungsphase

Die Vergütungen der Gesellschaften betragen insgesamt EUR 1.560.000. (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Prospektteil „Rechtliche Rahmenbedingungen“). Die Positionen machen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe ca. 5,2 % der Gesamtinvestitionskosten bzw. ca. 13,0 % des einzuwerbenden Eigenkapitals einschließlich

der Gründungsgesellschafter aus. Die Eigenkapitalsbeschaffungskosten erhöhen sich noch um das 5-prozentige Agio.

Die Nebenkosten der Vermögensanlage umfassen die Aufwendungen für die Steuerberatung und die voraussichtlichen Endfinanzierungsvermittlungsgebühren sowie die banküblichen Bearbeitungsgebühren.

##### 3. Sonstige Aufwendungen

Bei dieser Position handelt es sich um Aufwendungen für die Gründung der Gesellschaft.

##### 4. Stille Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG

Für die typisch stillen, projektbezogenen Beteiligungen an Immobilienhandels-Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde ein Maximalbetrag in Höhe von EUR 2.000.000 eingestellt.

##### 5. Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve der Gesellschaft soll verzinslich angelegt werden (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel „Erläuterungen zum prognostizierten Finanz- und Investitionsplan“).

#### B. Mittelherkunft / Finanzierungsplan

##### 1. Eigenkapital

Das Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaft setzt sich aus EUR 11.997.500 Beteiligungskapital der Fondszeichner und EUR 2.500 Eigenkapital der Gründungsgesellschafter jeweils in der Form von Kommanditanteilen zusammen.

In der Platzierungsphase wurde modellhaft unterstellt, dass das gesamte Beteiligungskapital zum 31.12.2007 ausplatziert wird und die Fondsgesellschaft geschlossen werden kann.

Da die Kapitalplatzierung von den unterstellten Zeiträumen abweichen kann, würde es ggf. auch zu Veränderungen bei den wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnissen kommen.

## 2. Fremdkapital / Endfinanzierungsmittel

Da zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe noch keine Fondsimmobilien erworben waren, liegen systembedingt auch noch keine Darlehensverträge vor. Das Fremdkapital wird zukünftig durch erstrangige Grundschulden zugunsten der finanzierenden Banken abgesichert. Prognosegemäß ergeben sich die folgenden Annahmen:

Netto-Darlehensbetrag insgesamt:	EUR 18.000.000
5 % Disagio:	EUR 947.368
Brutto-Darlehensbetrag insgesamt:	EUR 18.947.368
Auszahlung:	95,0 %
Laufzeit / Zinsfestschreibung:	10 Jahre
Zinssatz inkl. Disagio (kalkuliert):	5,0 % p.a. nominal
Tilgung	1,0 % p.a.
Tilgungsverrechnung:	monatlich nachschüssig

### Prognose der Kosten in der Platzierungs- und Investitionsphase gemäß IDW S 4

Prognosegemäß stellen sich die Kosten in der Platzierungs- und Investitionsphase komprimiert gemäß dem u.a. Tableau dar. Position 1. beinhaltet den „Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten“. Die fondsabhängigen Emissionskosten in der Platzierungs- und Investitionsphase, Position 2., betreffen kumuliert die Vergütungen für Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption, Marketing, Treuhänderin, und Mittelverwendungskontrolle. Die Steuerberatung, Endfinanzierungsvermittlung und banküblichen Bearbeitungsgebühren wurden in der Position 3. „Nebenkosten der Vermögensanlage“ zusammengefasst. Sonstige Aufwendungen, die stille Beteiligung an der IMMOVATION AG und die Liquiditätsreserve schließen mit der Position 4.



### Prognose der Kosten nach IDW S 4

Investitionsplan	EUR	EUR	% vom Eigenkapital inkl. Agio / Gesamtaufwand
1. Immobilien-Investitionen	25.499.500	25.499.500	202,37%
2. Fondabhängige Kosten / Vergütungen	2.160.000		17,14 %
3. Nebenkosten der Vermögensanlage	440.000		3,50 %
4. Sonstiges, Stille Beteiligungen, Liquiditätsreserve	2.500.500		19,84 %
<b>Gesamtaufwand</b>		<b>30.600.000</b>	<b>242,85 %</b>

	2006	2007	2008	2009
<b>A. Prognostiziertes wirtschaftliches Ergebnis</b>				
1. Netto-Mieteinnahmen	170.000,00	1.020.000,00	2.080.800,00	2.122.416,00
2. Mietausfallwagnis	-5.100,00	-30.600,00	-62.424,00	-63.672,48
3. Zinseinnahmen Liquiditätsreserve	750,00	6.750,00	9.625,00	6.500,00
4. Stille Beteiligung / Private Placement	0,00	150.000,00	300.000,00	300.000,00
5. Verkaufserlös	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Gesamteinnahmen</b>	<b>165.650,00</b>	<b>1.146.150,00</b>	<b>2.328.001,00</b>	<b>2.365.243,52</b>
7. Laufende Instandhaltungen	0,00	30.600,00	124.848,00	127.344,96
8. Hausverwaltungen	8.000,00	48.000,00	96.000,00	96.000,00
9. Geschäftsführung	0,00	0,00	144.000,00	144.000,00
10. Fondsverwaltung	0,00	0,00	48.000,00	48.000,00
11. Steuerberatung	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
12. Treuhänderin	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
13. Zinsen Darlehen / Endfinanzierungsmittel	78.157,89	470.921,05	941.842,11	932.092,11
14. Tilgung Darlehen / Endfinanzierungsmittel	15.789,47	94.736,84	194.999,99	204.749,99
<b>15. Gesamtausgaben</b>	<b>101.947,37</b>	<b>644.257,89</b>	<b>1.584.690,10</b>	<b>1.587.187,06</b>
16. Überschuss	63.702,63	501.892,11	743.310,90	778.056,46
17. Ausschüttung Kommanditisten / Gründungsgesellschafter	75.000,00	450.000,00	900.000,00	900.000,00
18. Ausschüttung Kommanditisten / Gründungsgesellschafter in %	7,5 % p.a.	7,5 % p.a.	7,5 % p.a.	7,5 % p.a.
19. Liquiditätsreserve	30.369,30	540.594,74	383.905,64	261.962,10
<b>B. Prognostiziertes steuerliches Ergebnis</b>				
20. Laufende steuerpflichtige Gesamteinnahmen	165.650,00	1.146.150,00	2.328.001,00	2.365.243,52
21. Werbungskosten Platzierungsphase	62.857,14	377.142,86	0,00	0,00
22. Steuerwirksame Gesamtausgaben	99.691,72	630.724,02	1.484.426,91	1.477.173,87
23. Abschreibungen	80.534,23	483.205,36	966.410,71	966.410,71
24. Gesamtwerbungskosten	243.083,09	1.491.072,24	2.450.837,62	2.443.584,58
25. Steuerliches Ergebnis	-77.433,09	-344.922,24	-122.836,62	-78.341,06
26. Steuerliches Ergebnis kumuliert	-77.433,09	-422.355,33	-545.191,95	-623.533,01
<b>C. Bestand per 31.12.</b>				
27. Immobilienbestand	2.124.958,33	25.499.500,00	25.499.500,00	25.499.500,00
28. Valuta Darlehen / Endfinanzierungsmittel	1.563.157,89	18.836.842,11	18.641.842,11	18.437.092,12

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	2.164.864,32	2.208.161,61	2.252.324,84	2.297.371,34	2.343.318,76	2.390.185,14	2.437.988,84	2.486.748,62
	-64.945,93	-66.244,85	-67.569,75	-68.921,14	-70.299,56	-71.705,55	-73.139,67	-74.602,46
	4.500,00	3.250,00	3.125,00	4.000,00	6.000,00	9.125,00	13.500,00	20.625,00
	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.341.483,40
	2.404.418,39	2.445.166,76	2.487.880,09	2.532.450,20	2.579.019,20	2.627.604,58	2.678.349,17	7.074.254,56
	129.891,86	132.489,70	135.139,49	137.842,28	140.599,13	143.411,11	146.279,33	149.204,92
	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00	96.000,00
	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00	144.000,00
	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00
	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	921.854,61	911.105,23	899.818,39	887.967,20	875.523,46	862.457,52	848.738,30	834.333,11
	214.987,49	225.736,87	237.023,71	248.874,90	261.318,64	274.384,58	288.103,80	16.686.662,12
	1.589.733,96	1.592.331,80	1.594.981,59	1.597.684,38	1.600.441,23	1.603.253,21	1.606.121,43	17.993.200,14
	814.684,43	852.834,96	892.898,50	934.765,82	978.577,97	1.024.351,37	1.072.227,74	14.527.118,10
	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00	900.000,00	14.527.118,10
	7,5% p.a.	7,5 % p.a.	7,5% p.a.	7,5% p.a.	7,5 % p.a.	7,5 % p.a.	7,5 % p.a.	121,06 %
	176.646,53	129.481,49	122.379,99	157.145,81	235.723,78	360.075,16	532.302,90	0,00
	2.404.418,39	2.445.166,76	2.487.880,09	2.532.450,20	2.579.019,20	2.627.604,58	2.678.349,17	2.732.771,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.469.483,27	1.461.331,73	1.452.694,68	1.443.546,28	1.433.859,38	1.423.605,43	1.412.754,43	1.306.538,02
	966.410,71	966.410,71	966.410,71	966.410,71	966.410,71	966.410,71	844.919,08	844.919,08
	2.435.893,98	2.427.742,44	2.419.105,39	2.409.957,00	2.400.270,10	2.390.016,15	2.257.673,51	2.151.457,10
	-31.475,59	17.424,32	68.774,70	122.493,20	178.749,10	237.588,44	420.675,67	581.314,05
	-655.008,60	-637.584,28	-568.809,58	-446.316,38	-267.567,28	-29.978,84	390.696,82	972.010,88
	25.499.500,00	25.499.500,00	25.499.500,00	25.499.500,00	25.499.500,00	25.499.500,00	25.499.500,00	0,00
	18.222.104,62	17.996.367,75	17.759.344,04	17.510.469,14	17.249.150,50	16.974.765,92	16.686.662,12	0,00

### Allgemeine Ausführungen

Die Zahlen der Prognoserechnungen wurden auf ganze Euro-Beträge berechnet und gerundet. Die Prognoserechnungen beruhen soweit sie nicht vertraglich fixiert sind zum Teil auf geschätzten Einnahmen und Ausgaben, die von der zukünftigen Entwicklung abhängig sind und hier im Einzelnen erläutert werden. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Einnahmen bzw. Ausgaben von den prognostizierten Werten abweichen werden. Deshalb verändern sich die jährlichen Überschüsse, die jährlich steuerlichen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung entsprechend.

Die Prognoserechnung bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.09.2006 bis 31.12.2017. Dabei wurde unterstellt, dass jeder Anleger sofort nach wirksamem Beitritt zur Fondsgesellschaft am wirtschaftlichen Ergebnis partizipiert.

Da bis zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe durch die Fondsgesellschaft noch keine Immobilien erworben wurden, können die Einnahmen und Ausgaben nur geschätzt werden. Insofern ergeben sich für die einzelnen Positionen Annahmen, die auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der Geschäftsführung beruhen.

### A. Prognostiziertes wirtschaftliches Ergebnis

#### 1. Netto-Mieteinnahmen

Durchschnittlich sollen alle Fondsimmobiliien mit einer Anfangsrendite bezogen auf den Kaufpreis ohne Ankaufnebenkosten von ca. 8,5 % p.a. erworben werden, was einem kumulierten Faktor von ca. dem 11,8-fachen der Jahresnettokaltmiete entspricht. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen für den Immobilienerwerb wurde dabei gemäß den Anlagekriterien auf ca. 8 – 10 % für das Jahr 2006 und auf ca. 90 – 92 % für das Jahr 2007 verteilt.

Bei den Mieteinnahmen wurde darüber hinaus unterstellt, dass sich die Mieten in der Regel um 2% p.a. erhöhen lassen. Mieterhöhungen können sich ergeben z.B. durch Revitalisierungsmaßnahmen, Anpassung an das örtliche

Mietpreisniveau, Neuvermietungen zu höheren Mietansätzen und insbesondere durch erfolgte Gebäude- und/oder Wohnungsmodernisierungen.

#### 2. Mietausfall

Von Anfang an wird rechnerisch ein Mietausfall in Höhe von 3 % p. a. der Nettomieteinnahmen berücksichtigt. Abweichende Mietausfälle sollen durch die Liquiditätsreserve der Gesellschaft ausgeglichen werden.

#### 3. Zinseinnahmen

Die Liquiditätsreserve soll bis zum Jahr 2017 zu einem prognostizierten Ertrag in Höhe von 2,5 % p. a. festverzinslich angelegt werden. Höhere bzw. niedrigere tatsächliche Zinssätze führen zu höheren bzw. niedrigeren Zinseinnahmen. Auf den Ausweis einer Zinsabschlagssteuer wurde vorerst verzichtet.

#### 4. Stille Beteiligung / Private Placement

Die Prospektverantwortlichen gehen dabei von der Annahme aus, dass ab dem Jahr 2007 eine jährliche durchschnittliche Eigenkapital-Rendite des jeweils gebundenen Kapitals von mindestens 15 %, kumuliert über alle Einzelbeteiligungen, erzielt wird. Die jeweils zwischen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG und der IMMOVATION Immobilien Handels AG zu schließenden stillen Beteiligungsverträge sehen dabei eine jährliche Höchst-Gewinn-Beteiligung / Eigenkapital-Rendite von maximal 20 % vor.

#### 5. Verkaufserlös

Ab dem Jahr 2017 können die Gesellschafter die Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes (Paketverkauf) beschließen. Dabei wurde ein durchschnittlicher Verkaufsfaktor von nur 12,0 der Mieteinnahmen unterstellt. Der Veräußerungsfall wurde in der Prognoserechnung zum Ende des Geschäftsjahres 2017 unterstellt.



#### 6. Gesamteinnahmen

Die Gesamteinnahmen errechnen sich aus den Positionen 1 bis 5.

#### 7. Laufende Instandhaltungen

Die Prospektherausgeberin unterstellt in der Prognoserechnung, dass im Jahr 2007 ordentliche Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca. 3 % p.a. der erwirtschafteten Jahresnettomiete durchgeführt werden und ab dem Jahr 2008 jährlich ca. 6 % der erwirtschafteten Jahresnettomiete. Die tatsächlichen Instandhaltungskosten können höher oder niedriger als der hier kalkulierte Aufwand ausfallen. Demzufolge kann sich der hier errechnete Betrag verändern.

#### 8. Hausverwaltungen

Für die Position Hausverwaltungen wurde ein Bestand von durchschnittlich ca. 400 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten unterstellt, bei einer Verwaltergebühr pro Einheit pro Jahr von EUR 240 inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

#### 9. Geschäftsführung

Für beide geschäftsführenden Kommanditisten wurde ab dem Jahr 2008 jährlich ein Betrag von insgesamt EUR 144.000 p. a. angesetzt.

#### 10. Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltung erhält ebenfalls ab dem Jahr 2008 einen jährlichen Betrag in Höhe von EUR 48.000 p.a. inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

#### 11. Steuerberatung

Für die Steuerberatung wird ab dem Jahr 2008 jährlich ein Betrag von insgesamt EUR 25.000 p. a. inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer angesetzt.

#### 12. Treuhänderin

Für die Treuhänderin (Treuhandkommanditistin) wird ab dem Jahr 2008 ein jährlicher Betrag in Höhe von EUR 10.000 p. a. inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer angesetzt. Ergänzende Ausführungen finden sich im Kapitel „Rechtliche Rahmenbedingungen“.

#### 13, 14. Zinsen und Tilgung Darlehen

Die unterstellten Darlehnskonditionen sind ausführlich im Kapitel „Erläuterungen zur Mittelverwendung und Mittelherkunft“ dargestellt.

#### 15. Gesamtausgaben

Die Gesamtausgaben errechnen sich aus den Positionen 7 bis 14.

#### 16. Überschuss

Der Überschuss ist der Saldo aus der Summe der Einnahmen (6) und der Summe der Ausgaben (15)

#### 17, 18. Ausschüttung

Nach Deckung der laufenden Kosten und Bedienung des Fremdkapitals verbleiben jährliche liquide Mittel, die prognosegemäß eine vierteljährliche Ausschüttung von insgesamt 7,5 % p. a. für Anleger der Fondsgesellschaft ermöglichen sollen.

Die jährlich stattfindende Gesellschafterversammlung legt die endgültige Höhe der jährlichen Ausschüttungen fest. Der Liquiditätsüberschuss kann in einzelnen Jahren höher oder niedriger sein als die geplante Ausschüttung. Die Position Liquiditätsreserve der Gesellschaft verringert sich jeweils um die Differenz. Ausschüttungen sind nicht Bestandteil der steuerlichen Bemessungsgrundlage.

#### 19. Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve soll bis zum Jahr 2017 zu einem prognostizierten Ertrag in Höhe von 2,5 % p. a. festverzinslich angelegt werden. Abweichende tatsächliche Zinssätze führen zu veränderten Zinseinnahmen. Auf den Ausweis einer Zinsabschlagsteuer wurde verzichtet. Darüber hinaus könnte die Liquiditätsreserve für vorzeitige Darlehnstilgungen bzw. Instandhaltungen verwendet werden.

### B. Prognostiziertes steuerliches Ergebnis

#### 20. Laufende steuerpflichtige Gesamteinnahmen

Die laufenden steuerpflichtigen Gesamteinnahmen ergeben sich aus der Summe der Einnahmen (Pos. 6) abzgl. der Verkaufserlöse aus den Objektverkäufen (Pos. 5).

#### 21. Werbungskosten Investitionsphase

Die Werbungskosten der Platzierungsphase umfassen die einmaligen Kosten für die Steuerberatung, die Endfinanzierungsvermittlung und die Bearbeitungsgebühren der Banken für die Darlehen. Ggf. sonstige sofort abzugsfähige Aufwendungen könnten den ausgewiesenen Betrag noch erhöhen.

#### 22. Summe der steuerwirksamen Ausgaben

Die Summe der steuerwirksamen Ausgaben ergibt sich aus der Summe der Ausgaben (Pos. 15) abzgl. der Tilgungsleistungen für die Darlehen (Pos. 14).

#### 23. Abschreibungen

Die Absetzung für Abnutzung (AfA) belaufen sich für die Fondsimmobilien einschließlich der aktivierungspflichtigen Nebenkosten auf 2 % p. a. für Gebäude mit Baujahr nach dem 31.12.1924 bzw. auf 2,5 % p.a. für Gebäude mit Baujahr vor dem 01.01.1925 der Abschreibungsbemessungsgrundlage der Gebäude. Die AfA bemisst sich bei Gebäuden nach § 7 Abs. 4 EStG. Auf eine zusätzliche gesonderte Berechnung einer erhöhten AfA für Immobilien oder Immobilienteile, die nicht zu Wohnzwecken dienen, wurde vorerst verzichtet, diese könnte aber die Position Abschreibungen nochmals erhöhen, da auch Immobilien mit einem max. 30-prozentigen Gewerbeteil erworben werden sollen. Für die AfA bei Baumaßnahmen im Bereich des Denkmalschutzes (ggf. auch Sanierungsgebietes) wurden die Vorschriften der §§ 7 h, 7 i EStG beachtet.

Die tatsächliche AfA wird voraussichtlich von der prognostizierten abweichen; damit wird es zu Veränderungen bei den steuerlichen Ergebnissen kommen. Das Disagio der Darlehen wurde über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Die Summe der Werbungskosten ist die Summe aus den Pos. 21 bis 23.

#### 24, 25. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis ist die Differenz zwischen den laufenden steuerpflichtigen Einnahmen (Pos. 20) und der Summe der Werbungskosten (Pos. 24). Schließlich das steuerliche Ergebnis kumuliert (Pos. 26) über die Jahre.

Aufgrund von zeitlichen Verschiebungen der Zahlungszeitpunkte einzelner Kostenpositionen könnten sich Verschiebungen bei den steuerlichen Ergebniszusammenfassungen ergeben. Ebenso könnten die steuerlichen Ergebnisse der Höhe nach von den prognostizierten Werten abweichen. Auf den Anleger entfällt entsprechend seiner Beteiligungshöhe ein Anteil am Ergebnis der Gesellschaft.



Das steuerliche Ergebnis ist vom Anleger zu versteuern. Das anteilige steuerliche Ergebnis wird vom Steuerberater der Gesellschaft für jedes Geschäftsjahr ermittelt und den Gesellschaftern – aufgeteilt in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen – spätestens mit Ablauf des dritten Quartals des Folgejahres automatisch zugesandt.

Die steuerlichen Ergebnisse aus der Beteiligung werden vom zuständigen Betriebsfinanzamt einheitlich und gesondert für jeden Gesellschafter festgestellt und direkt an das Wohnsitzfinanzamt des Anlegers weitergeleitet.

Jeder Gesellschafter muss für die beabsichtigte Dauer seiner Beteiligung zur Anerkennung seiner steuerlichen Anfangsverluste und unter Berücksichtigung seiner persönlichen Werbungskosten einen Totalüberschuss anstreben (sog. Gewinnerzielungsabsicht). Dabei ist auf den Zeitpunkt des Anteilserwerbs abzustellen. Ergänzende Ausführungen finden sich im Kapitel „Steuerliches Konzept“.

#### **Ergänzende Anmerkung**

Die voraussichtlichen erbschafts- und schenkungssteuerlichen Werte werden bei Bedarf von der Fondsgesellschaft mitgeteilt. Diese vorausgerechneten Werte ersetzen jedoch keinesfalls eine genaue Berechnung des Steuerberaters der Fondsgesellschaft im Zeitpunkt der Schenkung bzw. im Erbfall, sondern geben die mögliche Größenordnung dieser Ansätze wieder.

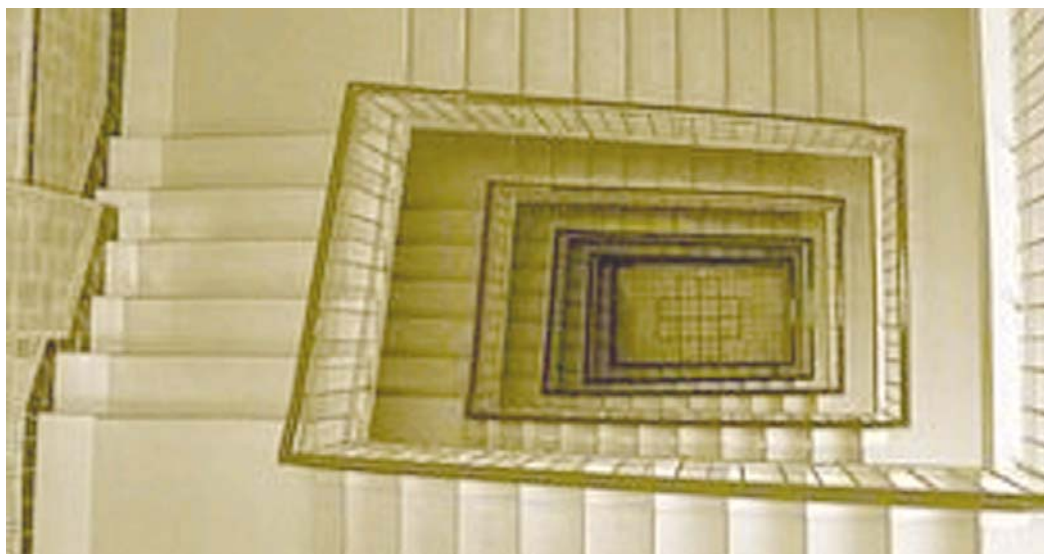
#### **C. Bestand zum 31.12.**

##### **27. Immobilienbestand**

Diese Position gibt die kumulierten Werte des Immobilienbestandes wieder. Prognosegemäß wird zum 31.12.2007 von einer Vollinvestition des Gesellschaftskapitals ausgegangen.

##### **28. Valuta Darlehen / Endfinanzierungsmittel**

Diese letzte Position stellt die jeweilige Restschuld aller Darlehen insgesamt zum 31.12. eines jeden Jahres dar. Die Restschuld ergibt sich aus der ursprünglichen Darlehenssumme abzüglich aller geleisteten Tilgungszahlungen und Sondertilgungen. Annahmegemäß sollen sämtliche Darlehensvaluten durch Veräußerung aller Fondsimmobilen zum Ende des Jahres 2017 vollständig zurückgeführt werden.





Grenzsteuersatz zzgl. Soli	30 %	42 %
Kommanditanteil	EUR 10.000	EUR 10.000
zzgl. 5 % Agio auf den Kommanditanteil	EUR 500	EUR 500
<b>Einzahlung gesamt</b>	<b>EUR 10.500</b>	<b>EUR 10.500</b>

#### Betrachtungszeitraum 2006 - 2017

Summe der laufenden Barausschüttungen	EUR 7.500	EUR 7.500
Kumulierte Steuerbelastung 2006 - 2017	EUR -252	EUR -352
Kapitalrückfluss 2017	EUR 10.000	EUR 10.000
Anteil am Veräußerungsgewinn *)	EUR 2.106	EUR 2.106
<b>Gesamtrückfluss nach Steuern</b>	<b>EUR 19.354</b>	<b>EUR 19.254</b>

\*) inkl. Besteuerung der Veräußerungsgewinne mit einem Steuersatz von 20 %

**Annahmen:** Beteiligungskapital EUR 10.000 zzgl. 5% Agio  
 Modellhafter Beitritt zur Fondsgesellschaft per 01. 01. 2007  
 Laufzeit 11 Jahre (132 Monate)  
 Auflösung der Fondsgesellschaft durch vollständigen Verkauf der  
 Fondsimmobilien in 2017

## Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)

Parameter	Verschlechterung	Annahmen gemäß Prognoserechnung	Verbesserung
<b>1. Verkaufserlöse Immobilien</b>			
Verkaufserlös als Vielfaches der Jahresnettokaltniete	11,00	12,00	14,00
Summe der laufenden Barausschüttungen	7.500	7.500	7.500
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	448	2.106	3.764
Kumulierte Steuerbelastung 2006 – 2017	./ . 352	./ . 352	./ . 352
Kapitalrückfluss 2017	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>17.596</b>	<b>19.254</b>	<b>20.912</b>
<b>2. Prognostizierte Mietsteigerung</b>			
ab 01.01.2008	1,5 % p.a.	2 % p.a.	2,5 % p.a.
Summe der laufenden Barausschüttungen	7.500	7.500	7.500
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	673	2.106	3.596
Kumulierte Steuerbelastung 2006 – 2017	./ . 147	./ . 352	./ . 564
Kapitalrückfluss 2017	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>18.026</b>	<b>19.254</b>	<b>20.532</b>
<b>3. Stille Beteiligung / Private Placement</b>			
ab 01.01.2008	12 % p.a.	15 % p.a.	18 % p.a.
Summe der laufenden Barausschüttungen	7.500	8.025	8.550
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	1.581	1.581	1.581
Kumulierte Steuerbelastung 2006 – 2017	./ . 124	./ . 352	./ . 580
Kapitalrückfluss 2017	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>18.957</b>	<b>19.254</b>	<b>19.551</b>
<b>4. Fremdkapitalzinsen</b>			
ab Ankauf des ersten Immobilienprojektes	6,0 % p.a.	5,5 % p.a.	5,0 % p.a.
Summe der laufenden Barausschüttungen	7.500	7.500	7.500
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	1.325	2.106	2.888
Kumulierte Steuerbelastung 2006 – 2017	./ . 13	./ . 352	./ . 692
Kapitalrückfluss 2017	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>18.812</b>	<b>19.254</b>	<b>19.696</b>

**Erläuterungen zur Sensitivitätsanalyse**

Diese Sensitivitätsanalyse soll dem Anleger beispielhaft aufzeigen, wie das Ergebnis der Fondsgesellschaft bei veränderten Annahmen der Prognoserechnung beeinflusst wird. In der nachfolgenden Tabelle wird dazu bei Veränderung der, nach Meinung der Prospektverantwortlichen, wichtigsten Parameter die Wirkung auf die Fondsbeteiligung und deren Wirtschaftlichkeit isoliert dargestellt. Zu beachten ist, dass die Veränderung eines Parameters unter Umständen andere Parameter verändert, die das Ergebnis der isolierten Betrachtung kompensieren oder auch verstärken kann, sog. kumulatives Auftreten mehrerer günstiger oder ungünstiger Parameter gleichzeitig. Der Anleger soll mit diesen Informationen in die Lage versetzt werden, sich ein eigenes Urteil über mögliche Verläufe der Beteiligung zu bilden.

Die Berechnungen werden am Beispiel einer Beteiligung von EUR 10.000 zzgl. 5 % Agio bei einem Grenzsteuersatz von 42 % zzgl. Solidaritätszuschlag über die gesamte Laufzeit durchgeführt.



### Vertragliches Konzept

Grundlage für die Beteiligung des Anlegers an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist der im Emissionsprospekt abgedruckte Gesellschaftsvertrag (vgl. S. 81 ff.), sowie bei einer mittelbaren Beteiligung über den Treuhandkommanditisten, der ebenfalls im Emissionsprospekt (vgl. S. 94 ff.) abgedruckte Treuhandvertrag.

Darüber hinaus wurden durch die Emittentin mit Vertragspartnern weitere Verträge abgeschlossen, die mit ihrem jeweils wesentlichen Inhalt nachfolgend beschrieben werden:

#### ■ Eigenkapitalbeschaffungsvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG einen Vertrag über die Beschaffung des Gesellschaftseigenkapitals bis zur Höhe von EUR 12.000.000 abgeschlossen, der bis zur Beendigung der Platzierung befristet ist. Die Vergütung der IMMOVATION Immobilien Handels AG hierfür beträgt bei Vollplatzierung der Fondsgesellschaft EUR 960.000 zuzüglich 5% Agio.

Die Vergütung wird entsprechend dem jeweils eingeworbenen Gesellschaftskapital fällig.

#### ■ Konzeptions- und Marketingvertrag

Die Fondsgesellschaft hat weiterhin mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG einen Vertrag über die Erstellung der Konzeption und des Marketing abgeschlossen. Als Vergütungen sind hierfür ein Betrag in Höhe von EUR 200.000 (Konzeption) sowie EUR 300.000 (Marketing) vereinbart, jeweils einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütungen sind abhängig vom Platzierungsstand des einzuwerbenden Gesellschaftseigenkapitals.

#### ■ Steuerberatung

Die Fondsgesellschaft hat mit einer Steuerberatungsgesellschaft, die aus standesrechtlichen Gründen nicht benannt werden darf, einen Vertrag über die steuerliche Beratung der Fondsgesellschaft, sowohl während der Platzierungsphase, wie auch in der Nachplatzierungsphase abgeschlossen. Die Vergütung hierfür beträgt in der Platzierungsphase EUR 80.000 einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer, in der Nachplatzierungsphase (beginnend ab dem Jahr 2008) beträgt die laufende Steuerberatungsvergütung jährlich EUR 25.000 einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

#### ■ Finanzierungsvermittlung

Die Fondsgesellschaft hat über die Vermittlung der Endfinanzierungen noch keinen Vermittlungsvertrag abgeschlossen. Lediglich aus Vorsichtsgründen wurde bei einer konzeptionsgemäß geplanten Fremdfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 18.000.000 eine Vermittlungsprovision in Höhe EUR 360.000 (einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese anfällt) kalkuliert.

#### ■ Maklervertrag für die Immobilienprojekt-Beschaffung

Die Fondsgesellschaft hat mit der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR einen Exklusivvertrag zur Suche und Auswahl von geeigneten Immobilien abgeschlossen, die den Investitionskriterien der Fondsgesellschaft (vgl. S. 21) entsprechen. Nach diesem Vertrag, der eine unbestimmte Laufzeit hat, ist es Aufgabe der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR geeignete Immobilien in ganz Deutschland zu suchen, zu bewerten und die Vorverhandlungen über ihren Erwerb zu führen. Als Vergütung hierfür erhält die Adamietz & Bergmann Immobilien GbR eine jeweils marktübliche Courtagevergütung, höchstens jedoch 6 % des Kaufpreises zuzüglich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung ist mit Abschluss des jeweiligen Kaufvertrages fällig.

## Rechtliche Angaben zur Beendigung der Vermögensanlage

### Gesellschaftsdauer / Kündigung bzw. Ausschluss des Gesellschafters

Die Fondsgesellschaft ist auf bestimmte Zeit errichtet. Sie endet zum 31.12.2017, wenn nicht die Geschäftsführung die Laufzeit der Fondsgesellschaft verlängert, wozu sie nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (dort § 23 Abs. 1) dreimal für jeweils ein Jahr befugt ist.

Während der Laufzeit der Fondsgesellschaft ist eine ordentliche Kündigung durch den Gesellschafter/Treugeber ausgeschlossen, wobei sein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde unberührt bleibt.

Der Gesellschafter/Treugeber kann aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden (vgl. § 24 des Gesellschaftsvertrages), wenn

- in seiner Person ein wichtiger Grund eintritt, der die anderen Gesellschafter berechtigen würde, die Auflösung der Gesellschaft zu verlangen.

Wichtige Gründe sind insbesondere, wenn

- über das Vermögen des Gesellschafters oder Treugebers ein gerichtliches Schuldenbereinigungsverfahren angenommen, Antrag auf Restschuldbefreiung gestellt oder das Insolvenzverfahren eröffnet ist oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist;

- der Gesellschafter bzw. Treugeber seine Pflichten gemäß §§ 133, 175 HGB grob verletzt;

- der Gesellschafter bzw. Treugeber eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt;

so scheidet der Gesellschafter/Treugeber aus der Fondsgesellschaft aus. Er hat Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das sich zum Stichtag des Ausscheidens errechnet aus der Summe der Salden der Konten des ausscheidenden Gesellschafters oder Treugebers

(Kapitalkonto I und II, Verlustvortragskonto) zuzüglich des Anteils des Gesellschafters oder Treugebers an den Rücklagen (einschließlich einer eventuellen Kapitalrücklage) und eines Anteils an der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert des Anlagevermögens der Gesellschaft, die dem Verhältnis entsprechen, in dem die für den ausscheidenden Gesellschafter oder Treugeber zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens seines Ausscheidens zu ermittelnde Gesellschaftseinlage im Verhältnis zur Summe der Einlagen aller Gesellschafter und Treugeber zum gleichen Stichtag steht. Soweit Verkehrswerte für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens zum Stichtag des Ausscheidens nicht feststellbar sind, werden sie auf Wunsch und Kosten des ausscheidenden Gesellschafters oder Treugebers durch die Komplementärin in Auftrag zu gebende Schätzgutachten eines in Deutschland öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.

Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt in jedem Fall außer Ansatz.

Im Falle einer durch einen Gesellschafter oder Treugeber zu vertretenden außerordentlichen Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses bleibt bei dem gemäß Ziffer 2. zu berechnenden Auseinandersetzungsguthaben eine eventuelle Kapitalrücklage der Gesellschaft unberücksichtigt. Vom Auseinandersetzungsguthaben, das dem Gesellschafter/Treugeber in diesen Fällen zusteht, wird von der Gesellschaft eine Abgangsentschädigung in Höhe von 10 % (Bemessungsgrundlage ist die Nominaleinlage des Ausscheidenden) zu Gunsten der Gesellschaft in Abzug gebracht. Das vom Gesellschafter/Treugeber bezahlte Agio bleibt bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens ebenfalls außer Betracht.

Das Auseinandersetzungsguthaben wird sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres, in dem der Gesellschafter oder Treugeber ausscheidet, fällig und ist bis zu diesem Zeitpunkt unverzinslich.

Ausscheidende Gesellschafter oder Treugeber können keine Sicherstellung ihres Auseinandersetzungsguthabens verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger.

### **Auflösung der Fondsgesellschaft**

Soweit die Fondsgesellschaft ihre Auflösung beschließt, ist nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen die Komplementärin zur Liquidatorin bestellt (vgl. § 27 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages). Die löst die Fondsgesellschaft in Abstimmung mit der Treuhandkommanditistin auf, indem sie das Gesellschaftsvermögen verwertet.

Die Komplementärin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 1%, die Treuhandkommanditistin in Höhe von 0,25% (jeweils inklusive der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer) berechnet auf Grundlage des Liquidations- bzw. Veräußerungswertes.

Der Erlös aus der Liquidation wird zunächst dazu verwendet die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft zu erfüllen und danach solche gegenüber Gesellschaftern oder Treugebern (Verrechnungskonten) auszugleichen.

Soweit der Verwertungserlös das bis zu Zwölfwache der Jahresnettokaltmiete des Jahres 2016 erreicht, wird er - nach Erfüllung der Gesellschaftsverbindlichkeiten - zunächst auf die Kapitalkonten II der Gesellschafter/Treugeber ausbezahlt. Reicht hierzu der Verwertungserlös nicht aus, erfolgt die Auszahlung im Verhältnis der Salden der Kapitalkonten II der Gesellschafter bzw. Treugeber untereinander. Soweit der Verwertungserlös das Zwölfwache der Jahresnettokaltmiete des Jahres 2016 übersteigt, wird er zwischen den Gesellschaftern/Treugebern einerseits und den geschäftsführenden Kommanditisten/der Treuhandkommanditistin (nachfolgend „Geschäftsführungsanteil“) andererseits hälftig geteilt, wobei im Innenverhältnis den geschäftsführenden Kommanditisten an diesem „Geschäftsführungsanteil“ ein Anteil von dreiviertel gegenüber der Treuhandkommanditistin zusteht.

### **Rückabwicklung**

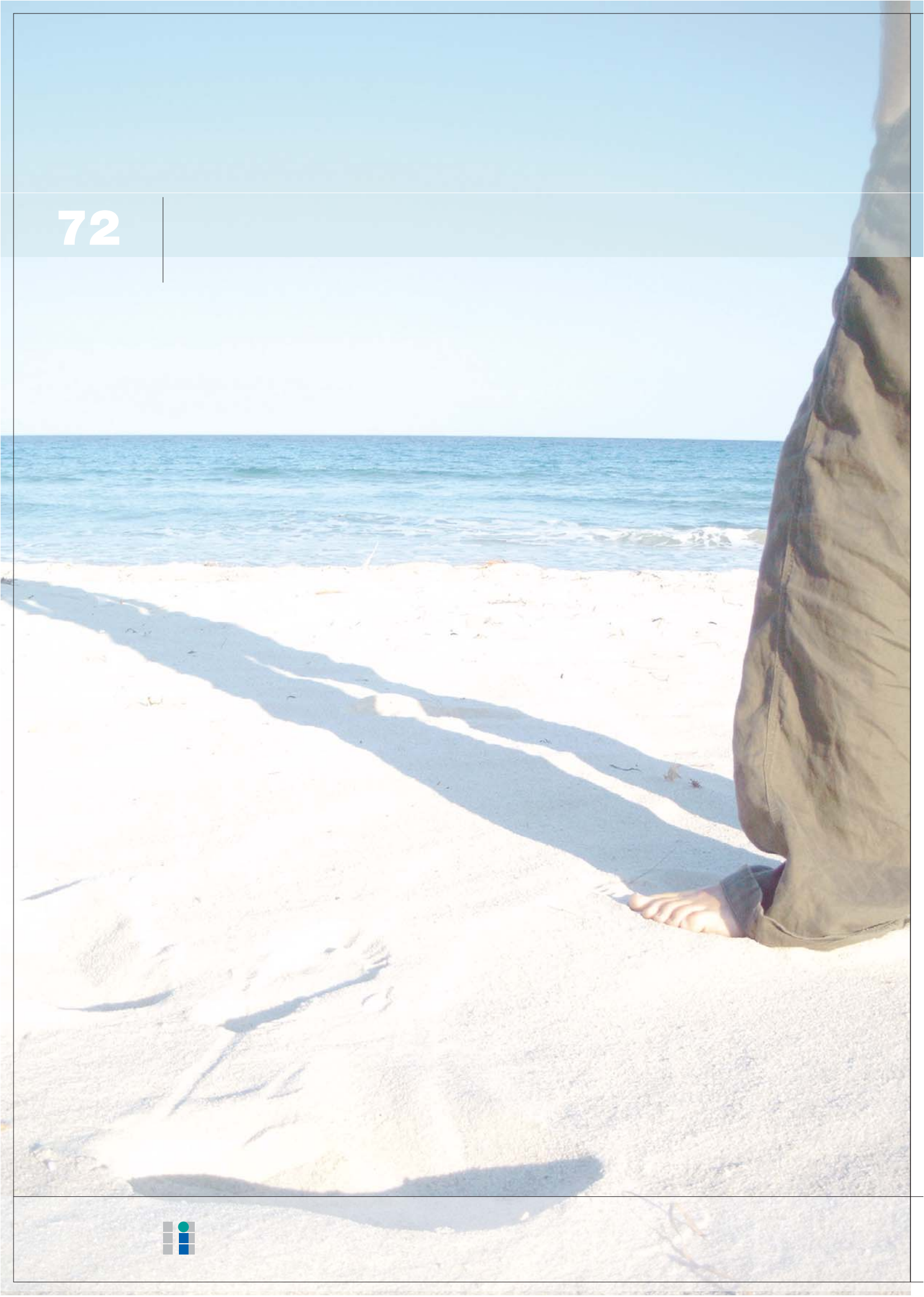
Da im Gesellschaftsvertrag (vgl. § 3 Abs.3) die Möglichkeit vorgesehen ist, die Fondsgesellschaft mit einem geringeren Gesellschaftseigenkapital als den geplanten EUR 12.000.000 zu schließen, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft auf Grund mangelnder Platzierung nicht. Die Fondsgesellschaft setzt dann, bei einem geringeren als dem geplanten Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 12.000.000, ihr Unternehmenskonzept mit dem dann tatsächlich eingeworbenen – geringeren – Gesellschaftseigenkapital um.

### **Übertragbarkeit**

Nach § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages kann der Gesellschafter/Treugeber jederzeit über seinen Gesellschaftsanteil verfügen. Die Verfügung über den Anteil ist der Gesellschaft anzuzeigen, Teilabtretungen sind nicht möglich.

Jede Übertragung eines Anteils eines Treugebers bedarf der Zustimmung der Treuhandkommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Im Falle des Todes des Gesellschafters/Treugebers geht seine Beteiligung auf seine Erben oder Vermächtnisnehmer über (vgl. § 22 des Gesellschaftsvertrages).





## 1. Vorbemerkungen

Die Angaben im Prospekt sowie die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Gegebenheiten erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflicht des Prospektherausgebers unter Berücksichtigung der Prospekthaftungsgrundsätze des BGH und der einschlägigen Prospektinhaltskataloge; sie enthalten „entscheidungserhebliche Umstände“ im Sinne des § 264 a StGB und geben Hinweise auf die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Gesetze, Verordnungen sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktgesellschafter an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin. Die Darstellung der steuerlichen Gegebenheiten ist auf Gesellschafter ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten.

Die nachfolgende Darstellung unterstellt, dass der einzelne Anleger

- eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige, natürliche Person ist,
- die gezeichnete Fondsbeteiligung im Privatvermögen hält.

Die steuerliche Konzeption beruht hinsichtlich der deutschen Besteuerung auf der aktuellen Rechtslage unter Berücksichtigung der bei Herausgabe des Prospektes geltenden Steuergesetze.

Änderungen der Gesetze, ihrer Interpretationen durch Rechtsprechung und Verwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die steuerlichen Ergebnisse entfalten. (Siehe hierzu auch das Kapitel „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“ ab S. 13 ff.)

Die steuerliche Darstellung steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die zuständigen Finanzbehörden, so dass weder die Gesellschaft noch der Prospektherausgeber oder die Hilfspersonen, deren er sich bedient hat, für die von der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern/Treugebern erstrebten, steuerlichen Ergebnisse haftet.

## 2. Einkunftsart

Ausweislich des Gesellschaftsvertrages ist Gesellschaftszweck die Verwaltung und die Vermietung von Immobilien.

Da der von der Gesellschaft erworbene Grundbesitz langfristig vermietet werden soll, erstreckt sich die Tätigkeit auf die Verwaltung, die Einziehung der Mieten und die Instandhaltung der Immobilie. Hierzu wird sich die Gesellschaft der Hilfe Dritter bedienen.

Eine solche ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeit, die den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen ist, führt regelmäßig zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 21 EStG, sofern der Gesellschaftsanteil im Privatvermögen gehalten wird.

Guthabenzinsen für die Liquiditätsreserve sind grundsätzlich den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 EStG zuzurechnen.

Der Zweck der Gesellschaft ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrages die Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung von Grundstücken, weiterhin der zukünftige Erwerb von Immobilien und deren Vermietung und Verpachtung. Weiterhin wird die Gesellschaft aus der Anlage ihres liquiden Vermögens ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen. Die Gesellschaft ist deshalb ausschließlich vermögensverwaltend tätig, da sie Einkünfte gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 20 Abs. 1 EStG erzielt.

Die Qualifizierung der Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb scheidet aus, da die Gesellschaft weder eine originär gewerbliche Tätigkeit vornimmt, noch eine sogenannte gewerbliche Prägung gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG aufgrund ihrer Rechtsform als AG & Co. KG vorliegt. Nach dieser Vorschrift kommt es nur dann zu einer gewerblichen Prägung der Gesellschaft, wenn ausschließlich Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und nur diese oder Personen, die keine Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Da die Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin entzogen ist und die Geschäftsführung von den geschäftsführenden Kommanditisten, den Herren Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, ausgeübt

wird, besteht auch nach Auffassung der Finanzverwaltung (vgl. RL 138 Abs. 6 Satz 2 EStR 1999) keine gewerbliche Prägung der Kommanditgesellschaft mit der Folge, dass diese vermögensverwaltend tätig ist und Einkünfte gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 20 Abs. 1 EStG erzielt.

Da des Weiteren die Fondsgesellschaft selbst kein Steuersubjekt ist, erzielt jeder einzelne Treugeber/Gesellschafter anteilige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. aus Kapitalvermögen. Die Einkünfte aus der Beteiligung werden grundsätzlich nach dem Zu- und Abflussprinzip im Wege der steuerlichen Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermittelt. Soweit die Einnahmen hierbei die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo zu versteuern.

Sind dagegen die Werbungskosten höher als die Einnahmen, ergibt sich ein steuerlicher Verlust, der grundsätzlich mit anderen positiven Einkünften der gleichen Vermögensanlage verrechnet werden kann.

Die einkommensteuerrechtliche Beurteilung von so genannten „geschlossenen Fonds“ - speziell geschlossener Immobilienfonds - ergibt sich im Wesentlichen aus dem Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20.10.2003 (sog. 5. Bauherrenerlass Gz: IV C 3 – S 2253a – 48/03). Die wesentlichen Kernaussagen dieses Erlasses bestehen in der steuerlichen Behandlung des Sofortabzugs von bestimmten Ausgaben im Bereich der Beschaffung von Eigenkapital und der Fremdfinanzierung.

Mit Urteilen vom 8. Mai 2001 und 28. Juni 2001 hat der BFH im Widerspruch zum 4. Bauherrenerlass vom 31. August 1990 entschieden, dass sämtliche Aufwendungen einer Fondsgesellschaft - insbesondere die Eigenkapitalvermittlungsprovision - zu aktivieren sind, weil alle Verträge, die im Zusammenhang mit der Fondsgestaltung abgeschlossen werden, eine Einheit bilden würden; hinsichtlich des Werbungskostenabzugs von Dienstleistungsgebühren läge somit ein Missbrauchstatbestand im Sinne des § 42 AO vor.

Dieser Rechtsauffassung hat sich auch die Finanzverwaltung durch den vorgenannten neuen Bauherrenerlass angeschlossen. Danach sind sämtliche fondsspezifischen Dienstleistungsgebühren den Anschaffungskosten der erworbenen Kapitalanlagen zuzurechnen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten der Fondsgesellschaft sind ggf. teilweise den Einkünften aus Kapitalvermögen zuzurechnen, mit der Folge, dass zumindest anteilig ein Werbungskostenabzug wegen der im Vordergrund stehenden verzinslichen Kapitalanlage möglich ist.

In den abgeschlossenen (Dienstleistungs-)Verträgen sind für den Abfluss der Werbungskosten und den Zufluss der Einnahmen feste Zahlungszeitpunkte vereinbart. Werden diese Termine nicht eingehalten, so können sich Verschiebungen bei den steuerlichen Ergebnissen einzelner Jahre ergeben.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse wird aufgrund einer Betriebsprüfung entschieden, deren Ergebnisse zu verzinslichen Einkommensteuernachforderungen bei den Gesellschaftern führen können.

Die Zinspflicht auf Steuernachforderungen gemäß § 233 a AO beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist (Karenzzeit); nach Ablauf der Karenzzeit betragen die Zinsen 0,5 % pro vollem Monat. Bemessungsgrundlage für die Zinsberechnung ist der Steuernachzahlungsbetrag.

Der BFH hat mit Urteil vom 27. Januar 1993 (IX R 269/87) entschieden, dass Treugeber/Gesellschafter, die über ein Treuhandverhältnis an einem Grundstück beteiligt sind, unter bestimmten Voraussetzungen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung – die hier nicht vorliegen - erzielen.

Der BFH hat in einem weiteren Urteil vom 27. Januar 1993 (IX R 269/87) entschieden, dass Treugeber/Gesellschafter, die über ein Treuhandverhältnis an einem Grundstück beteiligt sind, unter bestimmten Voraussetzungen keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Der Urteilsfall ist jedoch von der vorliegenden Immobiliengesellschaft insoweit abweichend, als dass dort der Treuhänder nach außen im eigenen Namen und als Vermieter auftrat. Bei der vorliegenden Immobiliengesellschaft hingegen verwirklichen die Gesellschafter in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung.

Bei der gewählten Treuhandkonstruktion hält der Treuhänder lediglich seine Gesellschaftsbeteiligung für die Treugeber als einheitlichen Gesellschaftsanteil in offener Stellvertretung auf Rechnung und Gefahr des Treugebers. Der Treuhänder handelt ausschließlich im Auftrag des Treugebers. Er ist weisungsgebunden und die Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die den Treugebern zustehen, sind einem unmittelbar beteiligten Gesellschafter vergleichbar.

Weiterhin kann der Treugeber das Treuhandverhältnis gegenüber dem Treuhänder jederzeit ohne wirtschaftliche Nachteile kündigen und dem Treuhänder darüber hinaus jederzeit Weisungen erteilen. Der hier zugrunde liegende Treuhandvertrag mit umfangreichen Weisungsrechten des Treugebers dürfte die Anforderungen der Finanzverwaltung, die ihren Niederschlag im Treuhanderlass vom 1. September 1994 (IV B 3 - S 2253 a - 15/94) gefunden haben, erfüllen. Der Treugeber ist damit gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 AO steuerlich einem unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligten Gesellschafter gleichgestellt.

Die steuerliche Konzeption und die Berechnungen des Prospektes entsprechen den Erfordernissen von Gesetz, Verordnungen, Rechtsprechung und der Praxis der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe (August 2006).

### 3. Einkunftserzielungsabsicht

Die Finanzverwaltung und mit ihr die Finanzrechtsprechung bejahen nur dann das Vorliegen einer Einkunftsart (hier insbesondere Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG), wenn die Gesellschaft und die Treugeber / Gesellschafter ihre Betätigung mit der Absicht ausüben, positive Überschüsse zu erzielen. Das Streben nach Totalgewinn entspricht der steuerlich geforderten Einkunftserzielungsabsicht.

Nur wenn positiv die Einkunftserzielungsabsicht bejaht wird, kann einkommensteuerrechtlich von einer relevanten Tätigkeit in Abgrenzung zur nicht relevanten Tätigkeit der steuerlichen „Liebhaberei“ gesprochen werden. Zu beachten ist hierbei, dass aufgrund einer Langzeitbetrachtung im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie zu beurteilen ist, ob die Gesellschaft bzw. der Treugeber/Gesellschafter Überschüsse erzielt.

### 4. Werbungskosten / Abschreibungen

Die Beteiligungsgesellschaft hat in der Investitionsphase hinsichtlich der Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsgebühren diese nach dem 5. Bauherrenenerlass (sogenannter Nebenkostenerlass) als Anschaffungskosten berücksichtigt.

Die Kaufpreise der Fondsimmobilien gliedern sich steuerlich auf in:

- Steuerlich nicht zu berücksichtigende Grundstückskosten
- Abschreibungen auf die Anschaffungskosten der Gebäude

Nicht abschreibungsfähig ist der Anteil des Gesamtkaufpreises, der auf die Grundstückskosten entfällt. In der Prognoserechnung wurde der Anteil von Grund und Boden vorerst mit einem Pauschalansatz in Höhe von ca. 10 % der jeweiligen Kaufpreise kalkuliert.

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt gemäß § 7 Abs. 4 EStG mit 2,0 % bzw. 2,5 % p. a..

Die Gebäudeabschreibung gemäß §§ 7 h, 7 i EStG in Höhe von 9 % in den ersten acht Jahren und 7 % in den folgenden vier Jahren.

### 5. Vermögenswirksame Leistungen

Wenn der Treugeber/Gesellschafter vermögenswirksame Leistungen einsetzt, muss er sicherstellen, dass der Einsatz dieser vermögenswirksamen Leistungen im Sinne des Fünften Vermögensbildungsgesetzes begünstigt ist.

Es ist dem Anleger in diesem Fall zu raten, einen erfahrenen Steuerberater oder Rechtsanwalt vor Einsatz der vermögenswirksamen Leistungen zu konsultieren.

### 6. Gewerbesteuer

Die Gesellschaft betreibt kein Gewerbe, sondern lediglich Vermögensverwaltung. Die Erträge und das Vermögen der Gesellschaft unterliegen daher nicht der Gewerbesteuer.

### 7. Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer

Auf die Anleger entfällt entsprechend ihrer Beteiligung auch ein Anteil am Vermögen und den Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

### 8. Vermögensteuer

Durch das Jahressteuergesetz 1997 wird die Vermögensteuer für den Veranlagungszeitraum ab 1. Januar 1997 nicht mehr erhoben. Es werden daher für Zwecke der Vermögensteuer keine Werte mehr festgestellt.

### 9. Erbschaftsteuer / Schenkungsteuer

Jeder Kommanditist ist mit seiner Beteiligung anteilig entsprechend am Vermögen und den Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft beteiligt.

Im Erbschafts- oder Schenkungsfall sind bebaute Grundstücke mit dem so genannten Bedarfswert gemäß § 12 ErbStG in Verbindung mit § 146 BewG anzusetzen.

Dabei erfolgt im Regelfall die Wertermittlung auf Basis eines modifizierten Ertragswertverfahrens, dem gemäß ein bebautes Grundstück mit dem 12,5-fachen der durch-

schnittlichen in den letzten drei Jahren erzielten Jahresrohmiete (ohne Nebenkosten) vermindert um einen Altersabschlag von 0,5 % jährlich seit Fertigstellung (maximal jedoch 25 %) anzusetzen ist.

Wenn im Rahmen des Erwerbs der Immobilien – wie hier – Darlehen aufgenommen werden, so können diese bei der Erbschaftsteuer im Rahmen der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs grundsätzlich in vollem Umfang zum Abzug gebracht werden.

Dabei ist es unerheblich, ob die Darlehen im Rahmen der Fondsgesellschaft – wie hier geplant mit netto EUR 18.000.000 - aufgenommen werden und damit anteilig den einzelnen Gesellschaftern/Treugebern zugerechnet werden, oder wenn der einzelne Gesellschafter zur Finanzierung seiner Gesellschaftseinlage ein persönliches Darlehen aufnimmt.

Ergibt sich hierbei ein so genanntes Minusvermögen, so kann dieses von einem positiven Erbschaftsvermögen im Übrigen abgezogen werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die vorstehende Darstellung, die bislang sowohl für die unmittelbare Beteiligung (als Kommanditist), sowie auch für die mittelbare Beteiligung (als Treugeber) gegolten hat, nach einem bundeseinheitlichen abgestimmten Erlass der Finanzverwaltung (vergl. Erlass vom 14. Juni 2005, AZ. 3-3806/S1) nur noch für unmittelbar beteiligte Gesellschafter (Kommanditisten) einschlägig ist.

Für lediglich treuhänderisch beteiligte Anleger (Treugeber) gilt demnach nach Ansicht der Finanzverwaltung folgendes:

Der lediglich treuhänderisch gebundene Anleger vererbt oder verschenkt in vorliegendem Fall nicht mehr anteilig Immobilienvermögen, sondern den Herausgabeanspruch gegenüber dem Treuhänder. Bei diesem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen so genannten Sachleistungsanspruch aus dem Treuhandvertrag, der grundsätzlich mit dem gemeinen Wert, der regelmäßig dem Verkehrswert entspricht, anzusetzen ist.



Streitig ist in diesem Zusammenhang noch, wie der Gemeindewert bei der Übertragung treuhänderisch gehaltener Kommanditbeteiligungen zu ermitteln ist. Ob es hier für zu einer Ableitung eines gemeinen Wertes aus zeitnahen Verkäufen kommt, oder ob die Finanzverwaltung den gemeinen Wert durch Schätzung ermittelt, ist bislang strittig.

Soweit Anleger die bisherigen Regelungen, d.h. die Bewertung bei Immobilienvermögen nach dem modifizierten Ertragswertverfahren wünschen, ist es danach zwingend erforderlich, dass sie unmittelbar als Kommanditisten der Gesellschaft beitreten. Ob damit jedoch die negativen Auswirkungen des vorgenannten Erlasses der Finanzverwaltung endgültig vermieden werden kann, kann gegenwärtig gleichwohl nicht abschließend beurteilt werden. Dem einzelnen Anleger kann im Hinblick auf die erbschaftsteuerlichen Auswirkungen deshalb nur geraten werden, sich von seinem persönlichen Steuerberater in dieser Frage beraten zu lassen.

Bei der Schenkungsteuer ist, anders als bei der Erbschaftsteuer, ein Abzug der Darlehen, die zur Finanzierung der Vermögenswerte aufgenommen wurden, nicht in voller Höhe möglich. Die Schenkung von Anteilen an der vorgenannten Fondsgesellschaft ist vielmehr als so genannte gemischte Schenkung zu beurteilen, was zur Folge hat, dass die Vermögensübertragung in einen entgeltlichen und einen teilweise unentgeltlichen Anteil aufzuspalten ist. Soweit der Beschenkte Schulden, die auf der Beteiligung anteilig lasten oder die zum Erwerb der Beteiligung persönlich vom Anleger aufgenommenen Darlehen übernimmt, ist sein Erwerb grundsätzlich als entgeltlich zu betrachten. Dieser Anteil unterliegt dann nicht der Schenkungsteuer.

## 10. Grunderwerbsteuer

Die für den Erwerb des Fondsobjektes anfallende Grunderwerbsteuer ist im Investitionsplan einkalkuliert. Dabei wurde berücksichtigt, dass bestimmte Teile der im Investitionsplan aufgeführten Dienstleistungsgebühren die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer erhöhen können.

Mit Wirkung ab 1. Januar 1997 ist die Grunderwerbsteuer auf 3,5 % erhöht worden. Zusätzlich wurde die neue Vorschrift des § 1 Abs. 2 a GrEStG eingefügt. Rechtsvorgänge, die formal nur auf die Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften gerichtet sind, im wirtschaftlichen Ergebnis aber einen Rechtsträgerwechsel am Grundbesitz bewirken, werden nunmehr der Grunderwerbsteuer unterworfen.

Die Übertragung von Anteilen einer Grundbesitz haltenden Personengesellschaft ist damit dem Erwerb eines Grundstückes durch eine andere Personengesellschaft gleichgestellt. Ändert sich danach der Gesellschafterbestand einer Grundbesitz haltenden Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren vollständig oder wesentlich, gilt dies als auf die Übereignung des Grundbesitzes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Eine wesentliche Änderung des Gesellschafterbestandes ist nach dem Gesetz anzunehmen, wenn sie bei wirtschaftlicher Betrachtung eine Übertragung des Grundbesitzes auf die neue Personengesellschaft darstellt.

Dies ist stets der Fall, wenn 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen innerhalb von fünf Jahren auf neue Gesellschafter übergehen. Das bedeutet also, dass im Einzelfall durchaus auch bereits der Übergang von weniger als 95 % der Anteile eine wesentliche Änderung des Gesellschafterbestandes darstellen kann.

Die Finanzverwaltung hat einen gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder zur Anwendung des § 1 Abs. 2 a GrEStG am 13. Juni 1997 (BStBl I 1997, S. 632 ff.) herausgegeben. Danach besteht im vorliegenden Fall das Risiko für die Fondsgesellschaft, dass die Grunderwerbsteuer nochmals in Höhe von 3,5 % durch die Finanzverwaltung erhoben wird.

In der Prognoserechnung ist für die Grunderwerbsteuer ein Betrag von insgesamt EUR 647.500 angesetzt. Bei Anfall einer zweiten Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG wäre dieser Betrag nicht ausreichend kalkuliert, sodass die Gesellschaft zur Bezahlung dieses zusätzlichen Aufwandes die erforderlichen Beträge aus der Liquiditätsreserve entnehmen müsste. Die Prognoserechnung würde sich dann im Hinblick auf die kalkulierten Zinsen auf die Liquiditätsreserve verändern, die Erträge wären dann insoweit niedriger.

### **11. Veräußerung von Gesellschaftsanteilen / Gewerblicher Grundstückshandel**

Soweit der Treugeber/Gesellschafter seine Fondsbeteiligung nach der Spekulationsfrist von zehn Jahren und einem Tag gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 a EStG veräußert, unterliegt sein Veräußerungsgewinn nach derzeitiger Rechtslage nicht der Einkommensteuer. Dies gilt jedoch nur dann, wenn seine Beteiligung nicht im Betriebsvermögen, sondern im Privatvermögen gehalten wird und kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Nach dem BMF-Schreiben vom 26.03.2004 (IV A 6 – S 2240 – 46/04) kann gewerblicher Grundstückshandel insbesondere dann vorliegen, wenn ein Treugeber / Gesellschafter an der Fondsgesellschaft mit mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als EUR 250.000 beträgt. Die Finanzverwaltung bewertet eine solche Beteiligung wie Miteigentum am Grundstück selbst mit der Folge, dass ein Verkauf dieser Beteiligung beim Treugeber / Gesellschafter gewerblichen Grundstückshandel auslösen kann, wenn dafür auch alle übrigen von der Finanzverwaltung aufgestellten Merkmale gegeben sind. Soweit gewerblicher Grundstückshandel gegeben wäre, würde der Gewinn sowohl der Einkommen- als auch der Gewerbesteuerpflicht unterliegen.

Weiterhin ist zu beachten, dass auch im Rahmen der sogenannten „Drei-Objekt-Grenze“ Veräußerungen der Fondsgesellschaft (z. B. Wohnungsveräußerungen) als Veräußerungen des Anlegers selbst qualifiziert werden könnten, allerdings hier auch nur dann, wenn ein Treugeber/Gesellschafter an der Fondsgesellschaft mit mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10% mehr als EUR 250.000 beträgt.

Im Ergebnis würde dies bedeuten, dass auf der Ebene des einzelnen Treugebers / Gesellschafters wegen der Zurechnung von Wohnungsverkäufen durch die Fondsgesellschaft bei ihm ein so genannter gewerblicher Grundstückshandel vorliegen könnte.

Die steuerlichen Konsequenzen wären dann grundlegend anders als bei unterstellten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, von deren Vorliegen bei diesem Konzept ausgegangen wurde. Insbesondere wären dann mögliche Veräußerungsgewinne zu versteuern. Daneben würde Gewerbesteuerpflicht bestehen.

Soweit jedoch die Fondsgesellschaft die Immobilien bis zu einer eventuellen Veräußerung für einen langen Zeitraum (mindestens zehn Jahre) zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung oder Verpachtung nutzt, gehört grundsätzlich auch noch die Veräußerung der Immobilien oder Teilen hiervon zur privaten Vermögensverwaltung (vgl. BFH Urteil vom 6. April 1990, BStBl II S. 1057).



## 12. Sonderwerbungskosten

Der einzelne Treugeber/Gesellschafter kann weitere Aufwendungen im Hinblick auf seine Beteiligung haben, die als sogenannte Sonderwerbungskosten bezeichnet werden. Es dürfte sich hierbei vor allem um Finanzierungskosten (Zinsen, Gebühren) bei Finanzierung des Anteils handeln. Diese Sonderwerbungskosten sind ausschließlich im Rahmen der Feststellung nach § 180 Abs. 2 AO (einheitlich und gesonderte Gewinnfeststellung) geltend zu machen.

Zur Berücksichtigung der Sonderwerbungskosten ist der Treugeber / Gesellschafter verpflichtet, diese bis spätestens 31. Januar der dem jeweils vorher abgeschlossenen Kalenderjahr folgt, dem steuerlichen Berater der Gesellschaft anzuzeigen, damit diese in der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung berücksichtigt werden können. Sonderwerbungskosten, die nach diesem Zeitpunkt gemeldet werden, können bei der Feststellungserklärung nicht mehr berücksichtigt werden.

Hierauf wird der Treugeber / Gesellschafter nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) werden in diesem Kapitel folgende Negativtestate, diesen Verkaufsprospekt betreffend, erklärt:

#### Allgemeine Grundsätze ( § 2 VermVerkProspV)

##### § 2 Abs. 1 Satz 5:

Dieser Verkaufsprospekt wurde in keiner anderen in internationalen Finanzkreisen gebräuchlichen Sprache verfasst, sondern ausschließlich in deutscher Sprache.

#### Angaben über die Vermögensanlagen (§ 4 VermVerkProspV)

##### § 4 Satz 1 Nr. 8:

Diese Emission erfolgt als Angebot in voller Höhe ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland.

#### Angaben über Gründungsgeschafter des Emittenten (§ 7 VermVerkProspV)

##### § 7 Abs. 1 Satz 2:

Die Emittentin wurde erst am 22.11.2004 gegründet. Insofern enthält dieser Verkaufsprospekt alle Angaben gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3.

#### Zusätzlich Angaben (§ 9 Abs. 2 VermVerkProspV)

##### § 9 Abs. 2 Nr. 3:

Es liegen keine dinglichen Belastungen des Anlageobjekts vor.

##### § 9 Abs. 2 Nr. 4:

Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, liegen nichts vor.

##### § 9 Abs. 2 Nr. 5:

Behördliche Genehmigungen sind nicht erforderlich und liegen daher auch nicht vor.

##### § 9 Abs. 2 Nr. 6:

Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile wurden nicht geschlossen.

##### § 9 Abs. 2 Nr. 7:

Ein Bewertungsgutachten wurde nicht erstellt.

##### § 9 Abs. 2 Nr. 9:

Aufgrund des Immobilienkonzeptes der Emittentin können systembedingt bei Prospektherausgabe keine Einzelangaben über die Prognosen und Erläuterungen hinaus gemacht werden, ebenso wenig zu voraussichtlichen Gesamt-, Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstigen Kosten Eigen- und Fremdmitteln bzw. Zwischen- und Endfinanzierungsmitteln.

#### Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten (§ 10 VermVerkProspV)

##### § 10 Abs. 3:

Nach dem Stichtag zum 31.07.2006 sind keine wesentlichen Änderungen der Angaben eingetreten.

#### Angaben des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten (§ 12 Abs. 1 und 2 VermVerkProspV)

##### § 12 Abs. 2 Nr. 1:

Die Beiräte sind an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage betraut oder beauftragt sind.

##### § 12 Abs. 2 Nr. 2:

Die Beiräte sind nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

##### § 12 Abs. 2 Nr. 3:

Die Beiräte sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes Lieferungen oder Leistungen jedweder Art erbringen.

#### „Sonstige Personen“ (§ 12 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 VermVerkProspV)

##### § 12 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2:

Eine wesentliche Beeinflussung in Bezug auf Herausgabe und Inhalt des Prospektes durch sonstige Personen hat nicht stattgefunden.





Für die zwischen

1. IMMOVATION Immobilien Handels AG  
– nachfolgend Komplementärin genannt –

2. Herrn Matthias Adamietz, Kassel

3. Herrn Lars Bergmann, Kassel  
– nachfolgend auch geschäftsführende Kommanditisten  
genannt –

bestehende Kommanditgesellschaft gilt folgender Gesellschaftsvertrag:

### § 1 FIRMA – SITZ

1. Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft und führt die Firma IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG.

2. Der Sitz der Gesellschaft ist München. Die Gesellschaft wurde im Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen.

### § 2 GESELLSCHAFTSZWECK

1. Der Zweck der Gesellschaft ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrages die Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung von Grundstücken, weiterhin der zukünftige Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen und deren Vermietung und Verpachtung.

2. Die Finanzierung der Investitionsvorhaben der Gesellschaft erfolgt durch den Beitritt und die Leistung von Einlagen weiterer Kommanditisten (nachfolgend „Treugeber“ genannt) über eine Treuhandkommanditistin, die der Gesellschaft bereits beigetreten ist.

3. Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

4. Die Finanzierung der Gesellschaft richtet sich nach dem Investitions- und Finanzierungsplan, der diesem Vertrag als Bestandteil als Anlage 1 beigefügt ist.

### § 3 GESELLSCHAFTER – EINLAGEN

1. Komplementärin ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel, HRB 6062. Die Komplementärin hat keinen Anteil am Festkapital und keine Einlageverpflichtung.

2. Kommanditisten sind:  
Herr Matthias Adamietz,  
mit einem Festkapitalanteil von EUR 1.000;

Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann,  
mit einem Festkapitalanteil von EUR 1.000.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt ebenfalls jeweils EUR 1.000.

Die Gesellschafter haben ihre Einlagen durch Bareinlagen erbracht.

3. Es ist beabsichtigt, das Gesellschaftskapital zu erhöhen und dabei über die künftige Treuhandkommanditistin weitere Einlagezahlungen, die diesem durch Treugeber zur Verfügung gestellt werden, bis zur Höhe von insgesamt EUR 12.000.000 zuzulassen, wobei die Komplementärin befugt ist, das Gesellschaftskapital nur bis zu einem geringeren Betrag zu erhöhen und dann keine weiteren Gesellschafter / Treugeber mehr aufzunehmen, die Gesellschaft also mit einem geringeren Gesellschaftseigenkapital als den geplanten EUR 12.000.000 zu schließen. Die Mindestbeteiligung soll EUR 10.000 betragen, wobei die Komplementärin berechtigt ist, auch Gesellschafter mit einer niedrigeren Gesellschaftsbeteiligung in die Gesellschaft aufzunehmen.

4. Die Platzierungszeit zur Einwerbung des vorgesehenen Gesellschaftseigenkapitals ist auf den 31. Dezember 2007 befristet, kann jedoch durch die geschäftsführenden Kommanditisten bis zu zweimal um jeweils sechs Monate verlängert werden.

#### § 4 KAPITALERHÖHUNG - TREUHANDKOMMANDITIST

1. Die zukünftige Treuhandkommanditistin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, ohne erneute Zustimmung der übrigen Gesellschafter ihren Gesellschaftsanteil um bis zu EUR 12.000.000 zu erhöhen. Die Erhöhung kann auch sukzessive in dem Umfang erfolgen, wie Treugeber dem Treuhandkommanditisten Kapital zur Leistung von Einlagen zur Verfügung stellen.

2. Die Komplementärin wird neben der zukünftigen Treuhandkommanditistin hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, namens aller jeweiligen Gesellschafter die zur Erhöhung des von ihm gehaltenen Kommanditkapitalanteils notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen und die dazu erforderlichen Handlungen vorzunehmen. Im Verhältnis der Gesellschafter untereinander wird die Erhöhung des Kommanditkapitalanteils mit Abgabe und Entgegennahme der vorbezeichneten Erklärung wirksam, sofern der Treuhandkommanditist nichts anderes bestimmt. Die Erklärung kann auch unter aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen abgegeben werden.

3. Die Einzahlungsverpflichtung der Treuhandkommanditistin besteht mit Rücksicht auf ihre treuhänderische Gesellschafterstellung nur in der Höhe, in welcher die Treugeber die im Innenverhältnis zur Treuhandkommanditistin übernommenen Verpflichtungen zur Leistung erfüllt haben.

4. Die Summe der Festkapitalanteile der Gesellschafter und Treugeber ergibt nominal das Gesellschaftskapital. Die dabei einzutragende Haftsumme eines Treugebers beträgt 1 % seines jeweils eingezahlten Festkapitalanteils. Die Anmeldung zur Eintragung der Haftsumme bzw. Erhöhung erfolgt jeweils am Anfang eines Quartals durch die Treuhandkommanditistin. Die Bemessungsgrundlage errechnet sich aus der Summe des aus dem Vorjahr eingezahlten Festkapitalanteils des einzelnen Treugebers.

5. Auf die Gesellschafter findet § 112 HGB keine Anwendung. Auch für die Treugeber gilt kein Wettbewerbsverbot. Insoweit bedarf eine Änderung des Gesellschaftsvertrages eines einstimmigen Gesellschafterbeschlusses. Die Treuhandkommanditistin ist ausschließlich auf Rechnung und Gefahr der Treugeber tätig. Sie hat insbesondere einen Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen gegen die Treugeber sowie einen Anspruch darauf, durch die Treugeber von den Verbindlichkeiten, die sie auf deren Rechnung eingegangen ist, befreit zu werden.

6. Die Treuhandkommanditistin übt gegenüber der Gesellschaft ihre Rechte auf den Beitritt, die Rechte aus § 4 Ziffer 2 und das Recht zum treuhänderischen Halten der Kommanditbeteiligung für die Treugeber aus. Alle übrigen Rechte aus der Kommanditbeteiligung werden, soweit gesetzlich zulässig, von den Treugebern selbst ausgeübt, soweit diese Rechte anteilig auf sie entfallen.

Soweit erforderlich, erteilt die Treuhandkommanditistin den Treugebern insoweit Ermächtigung bzw. Vollmacht unter Befreiung von Beschränkungen des § 181 BGB.

#### § 5 GESELLSCHAFTERKONTEN

1. Für jeden Gesellschafter oder Treugeber werden zwei Kapitalkonten geführt, deren Salden unverzinslich sind. Auf dem Kapitalkonto I wird der übernommene feste Kapitalanteil des Gesellschafters oder Treugebers gebucht. Das Kapitalkonto I weist den jeweils aktuellen Stand des tatsächlich eingezahlten Festkapitalanteils des einzelnen Gesellschafters oder Treugebers ohne Agio aus.

2. Auf dem Kapitalkonto II werden Gewinne, Entnahmen und Einlagen, mit Ausnahme solcher in die Kapitalrücklage der Gesellschaft, gebucht.

3. Verlustanteile werden auf einem separaten Verlustkonto gebucht. Gewinnanteile sind bis zu seinem Ausgleich dem Verlustkonto gutzuschreiben.



4. Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern, den Treugebern oder der Komplementärin werden gesonderte Verrechnungskonten geführt. Diese Konten haben im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

5. Die vorstehenden Kapital- und Verrechnungskonten sind unverzinslich und können nur einheitlich zusammen mit der Gesellschafterstellung übertragen werden. Die Übertragung einzelner Rechte und Pflichten aus diesen Konten ist ausgeschlossen.

#### § 6 ERBRINGUNG DER EINLAGE

1. Die Gesellschafter sind zur Barleistung ihrer Zahlung auf das Konto der Gesellschaft verpflichtet. Die Treugeber leisten ihre Kapitaleinlage durch Einzahlung entsprechend den Bedingungen des Zeichnungsscheins auf das dort genannte Gesellschaftskonto, über das die Gesellschaft in der Platzierungsphase nur zusammen mit dem Mittelverwendungskontrollleur verfügen darf. Die Platzierungsphase wird im Sinne dieses Vertrages als der Zeitraum verstanden, in dem die Gesellschaft weitere Gesellschafter / Treugeber zum Beitritt in die Gesellschaft, auch über die Treuhandkommanditistin, anwirbt und die Komplementärin die Gesellschaft für den Beitritt weiterer Gesellschafter und/oder Treugeber noch nicht geschlossen hat.

Aus den auf dem Gesellschaftskonto von Treugebern einbezahlten Beträgen erfüllt die Treuhandkommanditistin die im Rahmen von Kapitalerhöhungen im eigenen Namen, aber für Rechnung der Treugeber eingegangenen Einlageverpflichtungen.

2. Leistet ein Gesellschafter oder Treugeber seine Einzahlungen nicht fristgerecht, ist die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von jährlich 5 % über dem Basiszinssatz zu verlangen. Die Zinspflicht tritt ein, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Geltendmachung weiteren Schadenersatzes bleibt unberührt. Dem säumigen Gesellschafter oder Treugeber

bleibt es vorbehalten, keinen oder einen geringeren Verzugsschaden nachzuweisen. Der geltend gemachte Verzugsschadenersatz steht der Gesellschaft zu.

3. Wird die fällige Einzahlung der Einlage eines Treugebers/ Gesellschafters trotz Mahnung und Nachfristsetzung samt Ausschlussandrohung nicht oder nicht in voller Höhe erbracht, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von dem Treuhandvertrag mit dem säumigen Treugeber zurückzutreten. Von einer im Hinblick auf die Beteiligung des säumigen Treugebers bereits übernommenen Einlageverpflichtung der Treuhandkommanditistin gegenüber der Gesellschaft kann dieser dann ebenfalls zurücktreten.

4. Der säumige Treugeber trägt die im Zusammenhang mit dem Rücktritt vom Treuhandvertrag entstandenen Kosten. Insoweit ist die Treuhandkommanditistin zur Aufrechnung mit etwaigen Rückzahlungsansprüchen berechtigt. Dem säumigen Treugeber bleibt es vorbehalten, einen geringeren Verzugsschaden nachzuweisen.

#### § 7 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT

Über die Verpflichtung zur Leistung des mit der Treuhandkommanditistin im Treuhandvertrag vereinbarten Kapitalanteils hinaus übernehmen die Treugeber keine weiteren Zahlungs- und Nachschussverpflichtungen oder Haftungen. Die gesetzlichen Regelungen über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB bleiben von dem vertraglichen Ausschluss unberührt.

#### § 8 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

##### 1.1 Geschäftsführung:

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft sind nur die beiden Kommanditisten (vergl. § 3 Abs. 2) jeweils einzeln befugt. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die Kommanditisten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### 1.2 Vertretung

Die Komplementärin vertritt die Gesellschaft im Außenverhältnis allein. Dies umfasst insbesondere alle Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung der Rechtsgeschäfte der geplanten Anlageinvestition. Es steht ihr jedoch frei, zum Abschluss von einzelnen Rechtsgeschäften Vollmacht zu erteilen.

Die Komplementärin ist zur Aufnahme der Darlehen zur Durchführung der geplanten Investitionen berechtigt, wie sie sich aus dem Mittelherkunftsplan (vgl. Anlage 1 zu diesem Vertrag) ergeben.

2. Die geschäftsführenden Kommanditisten führen die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum üblichen Betrieb der Gesellschaft gehören.

3. Im Innenverhältnis bedürfen die geschäftsführenden Kommanditisten zu folgenden Rechtsgeschäften der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

a) Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die über die Maßnahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hinausgehen oder für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind, insbesondere die Belastung des Anlagevermögens, die Aufnahme oder Vergabe von langfristigen Darlehen (mit Ausnahme der im Mittelherkunftsplan vorgesehenen Darlehen gemäß Anlage 1 zu diesem Vertrag), und die Eingehung von Beteiligungen.

b) Bestellung von Prokuristen und Erteilung von Generalvollmachten, soweit der vorliegende Gesellschaftsvertrag dies nicht ausdrücklich bestimmt.

4. Die Geschäftsführungsbefugnis kann durch die Gesellschafterversammlung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen entzogen werden. Sie erlischt bei Ausscheiden eines Geschäftsführers aus der Gesellschaft.

### § 9 KONTROLLRECHTE – GESCHÄFTSBERICHT

1. Die Gesellschafter und Treugeber haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch einen Angehörigen der steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe bzw. einer entsprechenden Gesellschaft auf eigene Kosten einsehen zu lassen.

2. Die Komplementärin hat den Gesellschaftern und Treugebern jährlich mindestens einmal bis zum 31. Juli eines Jahres über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft im abgelaufenen Jahr, zusammen mit einem Ausblick auf das laufende Jahr, zu berichten.

### § 10 HAFTUNG

1. Die Gesellschafter und Treugeber haben untereinander, sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

2. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter und Treugeber untereinander verjähren drei Jahre nach Bekanntwerden des haftungsbegründenden Sachverhaltes, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen. Derartige Ansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung des Schadens gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

### § 11 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

1. Die Gesellschafterversammlung wird jährlich bis spätestens 1. November des jeweiligen Kalenderjahres, erstmals bis spätestens 1. November 2008 bzw. im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 1. November 2009, einberufen. § 15 Ziffer 1. bleibt unberührt.

2. Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der geschäftsführenden Kommanditisten (Geschäftsführung) statt, soweit die Gesellschafter nicht durch Beschluss einen anderen Ort bestimmen oder im Umlaufverfahren abstimmen.



3. Unter Beachtung einer Frist von zwei Wochen werden die Gesellschafterversammlungen schriftlich durch die Komplementärin oder den Geschäftsführer, soweit die Gesellschaft einen berufen hat, unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die Einladung erfolgt an die der Gesellschaft zuletzt bekannte Anschrift eines jeden Gesellschafters oder Treugebers und gilt mit Absendung durch die Gesellschaft als ordnungsgemäß erfolgt.

Jeder Gesellschafter oder Treugeber ist verpflichtet, etwaige Adressänderungen der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Bei der Berechnung der zweiwöchigen Einberufungsfrist werden der Tag der Absendung des Einladungsschreibens und der Tag der Versammlung mitgezählt.

4. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung übernimmt ein Geschäftsführer. Dieser hat für die Anwesenheit eines geeigneten Protokollführers Sorge zu tragen.

5. Jeder Gesellschafter oder Treugeber kann in der Gesellschafterversammlung durch einen Dritten vertreten werden, der zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet ist, sofern dieser eine schriftliche Vollmacht vorlegt.

#### **§ 12 AUSSERORDENTLICHE GESELLSCHAFTER-VERSAMMLUNG**

1. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes sind die Komplementärin oder ein geschäftsführender Kommanditist berechtigt, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einzuberufen. Unabhängig hiervon finden außerordentliche Gesellschafterversammlungen auch statt, wenn Gesellschafter und/oder Treugeber, die zusammen mindestens 5 % des Gesellschaftskapitals auf sich vereinigen, dies gegenüber der Komplementärin oder den geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich beantragen.

2. Die Einberufungsfrist für außerordentliche Gesellschafterversammlungen kann bei eilbedürftigen Fällen auf fünf Tage verkürzt werden. Im Übrigen gelten die für die Durchführung einer ordentlichen Gesellschafterversammlung getroffenen Regelungen.

3. Sollten die Komplementärin oder die geschäftsführenden Kommanditisten dem Antrag auf Einberufung einer

außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht innerhalb von zehn Tagen nachgekommen sein, ist der Antragsteller berechtigt, die Versammlung unter Beachtung einer zehntägigen Einberufungsfrist selbst einzuberufen.

#### **§ 13 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE**

1. Die Beschlüsse der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst, soweit nicht eine Abstimmung im schriftlichen Umlaufverfahren stattfindet.

2. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter und Treugeber ordnungsgemäß geladen, die Komplementärin oder ein geschäftsführender Kommanditist anwesend sowie mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschafter und Treugeber anwesend oder vertreten sind. Ist dementsprechend die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, ist sie erneut innerhalb von zwei Wochen mit einer Einberufungsfrist von einer Woche mit derselben Tagesordnung einzuberufen. Diese neuerlich einberufene Gesellschafterversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig; hierauf ist in der Einberufung zu dieser Gesellschafterversammlung hinzuweisen. Ein eventueller Einberufungsfehler gilt als geheilt, wenn der betreffende Gesellschafter in der jeweiligen Gesellschafterversammlung anwesend oder ordnungsgemäß vertreten ist.

3. Gesellschafterbeschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Soweit nach diesem Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, bedeutet dies, dass mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen dem jeweiligen Beschlussantrag zu dessen Annahme zustimmen müssen.

4. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung geltend gemacht werden. Dies hat durch Klageerhebung gegenüber der Gesellschaft zu geschehen. Nach Ablauf der Frist gilt ein eventueller Mangel als geheilt.

#### § 14 AUSÜBUNG DES STIMMRECHTS

1. Jeder Gesellschafter und jeder Treugeber ist zur Ausübung des Stimmrechts berechtigt. Zu diesem Zweck erteilt die Treuhandkommanditistin dem Treugeber eine entsprechende Vollmacht. Auf je volle EUR 500,- der eingezahlten Beteiligungssumme entfällt eine Stimme. Auf einen Treugeber entfallen dabei so viele Stimmen, wie sich aus der von ihm gemäß Treuhandvertrag geleisteten Einlage rechnerisch ergeben. Das Stimmrecht eines Gesellschafters und Treugebers darf nur einheitlich ausgeübt werden.

2. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter oder Treugeber vertritt, kann, entsprechend der ihm erteilten Weisungen, voneinander abweichende Stimmen abgeben. Jedoch kann das Stimmrecht für jeden einzelnen Gesellschafter und Treugeber nur einheitlich ausgeübt werden.

3. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend der ihm durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben.

4. Für die Stimmrechtsausübung im Übrigen gelten die Bestimmungen des Treuhandvertrages der Treugeber mit der Treuhandkommanditistin.

#### § 15 SCHRIFTLICHE ABSTIMMUNGEN

1. Anstelle von Gesellschafterversammlungen können durch die Geschäftsführung schriftliche Abstimmungen (Umlaufverfahren) veranlasst werden.

2. Der Abstimmungsgegenstand ist sämtlichen Gesellschaftern und Treugebern mit einer begründeten Stellungnahme der geschäftsführenden Kommanditisten oder Komplementärin bekannt zu geben. Die Stimmabgabe der Gesellschafter und Treugeber muss innerhalb von 21 Tagen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Wird die Stimme eines Gesellschafters im vorstehenden Sinne nicht fristgemäß abgegeben, so gilt sie als nicht abgegebene Stimme. Im Übrigen gilt § 14 dieses Vertrages für die Ausübung des Stimmrechts entsprechend.

3. Gesellschafterbeschlüsse bei schriftlicher Beschlussfassung können nur innerhalb eines Monats seit Zugang des Ergebnisses der Beschlussfassung durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.

#### § 16 PROTOKOLL DER GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

1. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, das von dem Leiter der Gesellschafterversammlung zu unterzeichnen und den Gesellschaftern unverzüglich zu übersenden ist.

2. Bei schriftlicher Beschlussfassung unterrichtet die Geschäftsführung die Gesellschafter und Treugeber unverzüglich schriftlich über das Ergebnis der Abstimmung.

#### § 17 ZUSTÄNDIGKEIT DER GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

1. Die Gesellschafter und Treugeber beschließen in ihren Versammlungen oder auf dem Weg des schriftlichen Umlaufverfahrens, insbesondere über folgende Angelegenheiten:

- a) Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages,
- b) Aufnahme eines neuen, persönlich haftenden Gesellschafters und/oder einer neuen Treuhandkommanditistin,
- c) Beschlussfassung über den Jahresabschluss,
- d) Entlastung der Geschäftsführung,
- e) Auflösung der Gesellschaft,
- f) die in § 8 Ziffer 3. genannten Rechtsgeschäfte,

2. Bei der Beschlussfassung über Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages oder die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von wenigstens 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich.



## § 18 GESCHÄFTSJAHR – JAHRESABSCHLUSS

1. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
2. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres hat die Komplementärin für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften den Jahresabschluss der Gesellschaft aufzustellen.
3. Der Jahresabschluss ist allen Gesellschaftern und Treugebern innerhalb eines Monats nach Aufstellung auf Anforderung zuzuleiten.

## § 19 VERGÜTUNGEN DER KOMPLEMENTÄRIN, DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN KOMMANDITISTEN, VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN UND DER MITTELVERWENDUNGSKONTROLLE - SONSTIGE GESELLSCHAFTSKOSTEN

1. Die geschäftsführenden Kommanditisten haben Anspruch auf Ersatz aller ihnen durch die Geschäftsführung erwachsenden Ausgaben.

1.1 Die geschäftsführenden Kommanditisten erhalten in der Nachplatzierungsphase für die Übernahme der Geschäftsführung (ab Schließung der Gesellschaft, frühestens ab dem 01.01.2008) ein Honorar in Höhe von EUR 144.000 jährlich, sowie für die Fondsverwaltung ein Honorar in Höhe von EUR 48.000 jährlich. Diese Vergütungen reduzieren sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert. Der Anspruch darauf entsteht in kalendermonatlichen Teilbeträgen, die jeweils zum Ende eines Kalendermonats fällig sind.

Abschlagszahlungen auf das Honorar sind in Höhe des jeweils eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals zulässig, wobei sowohl Honorar- als auch Abschlagszahlungen nur bei ausreichender Liquidität der Gesellschaft erfolgen.

- 1.2 Für die Übernahme des Marketings der Fondsgesellschaft erhält die Komplementärin eine Gebühr in Höhe von

2,5 %, für die Übernahme der Konzeption 1,67 % des zum Schließungszeitpunkt der Gesellschaft eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals.

Abschlagszahlungen auf das Honorar sind in Höhe des jeweils eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals zulässig, wobei sowohl Honorar- als auch Abschlagszahlungen nur bei ausreichender Liquidität der Gesellschaft erfolgen.

1.3 Für die Tätigkeiten im Rahmen der Emission der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, insbesondere die Vermittlung des Abschlusses des Beteiligungsvertrages, erhält die Komplementärin eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 8 % aus dem bei Schließung der Gesellschaft eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapital.

Abschlagszahlungen auf das Honorar sind in Höhe des jeweils eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals zulässig, wobei sowohl Honorar- als auch Abschlagszahlungen nur bei ausreichender Liquidität der Gesellschaft erfolgen.

Weiterhin erhält die Komplementärin das jeweils von den Gesellschaftern/Treugebern bezahlte Agio bei Eingang auf dem Gesellschaftskonto ungekürzt für ihre Leistungen im Rahmen der Gesellschaft ausbezahlt.

2. Zusätzliche Leistungen der Treuhandkommanditistin zugunsten eines einzelnen Treugebers werden darüber hinaus diesem gesondert in Rechnung gestellt. Insoweit ist die Treuhandkommanditistin zur Verrechnung von Beträgen bis zu EUR 100,- mit Ansprüchen des Treugebers, z.B. auf Ausschüttung/Abfindungsguthaben, berechtigt.

Die Treuhandkommanditistin ist ausschließlich auf Rechnung und Gefahr der Treugeber tätig. Sie hat insbesondere einen Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen gegen die Treugeber sowie einen Anspruch darauf, durch die Treugeber von den Verbindlichkeiten, die sie auf deren Rechnung eingegangen ist, befreit zu werden.

3. Alle Treuhandgebühren werden von der Gesellschaft bezahlt und sind im Investitionsplan in Höhe von 0,42 % des gezeichneten Gesellschaftskapitals in der Platzierungsphase berücksichtigt. In der Gewinn- und Verlustrechnung

der Gesellschaft sind die Vergütungen als Aufwand der Gesellschaft zu behandeln. In der Nachplatzierungsphase erhält die Treuhandkommanditistin ein jährliches Honorar in Höhe von EUR 10.000. Diese Vergütung reduziert sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert.

5. Der Mittelverwendungskontrolleur, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, erhält für seine Tätigkeit in der Platzierungsphase ein Honorar in Höhe von 0,42 % des eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals.

Im Investitionsplan der Gesellschaft (Anlage 1) ist in der Platzierungsphase ein kalkulatorischer Betrag in Höhe von 2,31 % des gezeichneten Gesellschaftskapitals eingestellt, der Notar, Grundbuch und sonstige Erwerbsnebenkosten abdecken soll.

6. Der Steuerberater der Gesellschaft erhält in der Platzierungsphase ein einmaliges Honorar in Höhe von 0,67 % des eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals. In der Nachplatzierungsphase erhält er jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 25.000, das jeweils in zwölf gleichen Raten monatlich zahlbar ist. Diese Vergütung reduziert sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 12.000.000 reduziert.

7. Sämtliche vorstehend genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich der bei Abschluss dieses Vertrages gültigen, gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer. Ändert sich der Umsatzsteuerersatz gegenüber dem zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages gültigen Satz, so erhöhen oder vermindern sich die Vergütungen nicht.

## § 20 BETEILIGUNG AM VERMÖGEN UND AM ERGEBNIS

1. Zur Berechnung der Beteiligung der Gesellschafter oder Treugeber am Vermögen der Gesellschaft und am Jahresüberschuss oder -verlust eines Wirtschaftsjahres der Gesellschaft ist zunächst für jeden Gesellschafter oder Treugeber zum Ende eines jeden Kalenderjahres (31. Dezember) das Beteiligungsverhältnis zu ermitteln. Der

Jahresüberschuss ist in der Platzierungszeit (d.h. bis zur Schließung der Gesellschaft) so zu verteilen, dass abhängig von dem Monat des Beitritts des Gesellschafters zur Gesellschaft und der vollständigen Einzahlung seiner Gesellschaftsbeteiligung, der auf ihn entfallende Gewinnanspruch nur zu jeweils 1/12 pro Beitrittsmonat gewährt wird. Dies bedeutet, dass der einzelne Gesellschafter nur dann in den Genuss des auf ihn entfallenden Gewinnanspruchs in voller Höhe kommt, wenn er bereits im Januar des Beitrittsjahres der Gesellschaft beigetreten ist und seinen Beteiligungsbetrag in voller Höhe geleistet hat. Mit jedem abgelaufenen Monat des Beitrittsjahres reduziert sich dieser Gewinnanspruch jeweils um 1/12 im Beitrittsjahr.

2. Die Gesellschafterversammlung kann zu Lasten des Jahresüberschusses im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss eine angemessene Rücklagenbildung zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Liquiditätslage der Gesellschaft beschließen. Dementsprechend kann auch die Auflösung von in früheren Geschäftsjahren gebildeten Rücklagen beschlossen werden.

3. Verlustanteile werden den Gesellschaftern oder Treugebern auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der Kommanditeinlage übersteigen. Eine Nachschusspflicht besteht jedoch nicht. Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter und Treugeber jedoch unverzüglich darauf hinzuweisen, dass Verluste drohen, die die Kommanditeinlagen übersteigen, sobald dies im Laufe eines Geschäftsjahres offenbar wird. In diesem Fall sind den Gesellschaftern Kapitalzuschüsse zu ermöglichen.

## § 21 VERFÜGUNG ÜBER DIE BETEILIGUNG

1. Jeder Gesellschafter und Treugeber kann jederzeit seinen Anteil abtreten oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters oder Treugebers aus diesem Vertrag bzw. dem Treuhandvertrag eintritt. Die Verfügung über den Anteil ist der Gesellschaft anzuzeigen, Teilabtretungen sind nicht möglich.





2. Jede Übertragung eines Anteils eines Treugebers bedarf der Zustimmung der Treuhandkommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

3. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafter- oder Treugeberstellung auf einen Dritten – gleichgültig, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Konten ist nicht möglich.

#### § 22 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

1. Stirbt ein Gesellschafter oder Treugeber, geht die Beteiligung auf dessen Erben oder auf den eingesetzten Vermächtnisnehmer über. Die Gesellschaft wird mit diesem fortgesetzt. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Erbscheines legitimieren, Vermächtnisnehmer durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsbeschluss. In begründeten Ausnahmefällen kann der Nachweis auch durch Vorlage eines notariell beurkundeten Testaments oder Erbvertrages und des Eröffnungsprotokolls des zuständigen Nachlassgerichts erfolgen.

2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer bestellen zur Ausübung ihrer gesellschafterlichen Rechte einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter, der zur Entgegennahme von Entnahmen zu ermächtigen ist. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Stimmrechte aus der Gesellschaftsbeteiligung.

#### § 23 DAUER DER GESELLSCHAFT – KÜNDIGUNG

1. Die Gesellschaft besteht auf bestimmte Zeit und endet zum 31. Dezember 2017, wenn nicht die geschäftsführenden Kommanditisten die Fortsetzung der Gesellschaft um jeweils ein Jahr erklären, wozu sie maximal dreimal berechtigt sind. Soweit die geschäftsführenden Kommanditisten nicht die Fortsetzung der Gesellschaft erklären, ist insoweit bis zum

30. September 2018 eine Gesellschafterversammlung abzuhalten, bei der all jene Gesellschafter/Treugeber von der Stimmangabe ausgeschlossen sind, die zu diesem Zeitpunkt bereits ihre Beteiligung gekündigt haben. Der Gesellschafter/Treugeber kann seine Beteiligung erstmals ordentlich mit einer Frist von einem Jahr zum 31. Dezember 2017 kündigen.

2. Von Ziffer 1. unbenommen bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Diese Kündigungen werden für die Gesellschaft gegenüber den betroffenen Gesellschaftern bzw. Treugebern durch einen Geschäftsführer erklärt. Im Falle außerordentlicher Kündigung scheidet der Gesellschafter bzw. Treugeber mit Ablauf des Tages aus der Gesellschaft aus, zu dem die außerordentliche Kündigung wirksam wird.

3. Kündigt die Komplementärin, sind die geschäftsführenden Kommanditisten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und verpflichtet, für die unverzügliche Aufnahme eines neuen, persönlich haftenden Gesellschafters zu sorgen. Sofern ihm Entlastung erteilt worden ist, kann der ausgeschiedene, persönlich haftende Gesellschafter verlangen, von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten befreit zu werden.

Die Kündigung der Komplementärin wird erst wirksam, wenn ein neuer, persönlich haftender Gesellschafter bestellt ist.

4. Die Treuhandkommanditistin ist jedoch in jedem Fall nur mit Einwilligung oder auf Weisung sämtlicher Treugeber zur Kündigung des Gesellschaftsvertrages berechtigt.

5. Die Kündigungserklärung hat in allen Fällen schriftlich zu erfolgen. Kündigt ein Gesellschafter bzw. Treugeber, so hat er seine schriftliche Kündigungserklärung an einen Geschäftsführer zu richten. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei dem Geschäftsführer bzw. bei dem Gesellschafter oder Treugeber. Die Kündigung des Treuhandvertrages führt dazu, dass der Treugeber unmittelbar beteiligter Gesellschafter wird. Er hat dann der Komplementärin eine unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen.

6. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters bzw. Treugebers zur Folge.

#### **§ 24 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS ODER TREUGEBERS**

1. Die Gesellschaft kann durch die Geschäftsführung einen Gesellschafter bzw. Treugeber ausschließen, wenn in dessen Person ein wichtiger Grund eintritt, der die anderen Gesellschafter berechtigen würde, die Auflösung der Gesellschaft zu verlangen.

Wichtige Gründe sind insbesondere, wenn

a) über das Vermögen des Gesellschafters oder Treugebers ein gerichtliches Schuldbereinigungsverfahren angenommen, Antrag auf Restschuldbefreiung gestellt oder das Insolvenzverfahren eröffnet ist oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt worden ist;

b) der Gesellschafter bzw. Treugeber seine Pflichten gemäß §§ 133, 175 HGB grob verletzt;

c) der Gesellschafter bzw. Treugeber eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt (wobei auch in diesem Falle die Gesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt wird).

2. Nach erfolgter Ausschließung eines Gesellschafters bzw. Treugebers scheidet dieser mit Ablauf des Tages aus der Gesellschaft aus, an dem die schriftliche Mitteilung an ihn über seinen Ausschluss zur Post aufgegeben wird.

3. Durch seinen Ausschluss entstehende Kosten trägt der Gesellschafter bzw. Treugeber selbst.

#### **§ 25 AUSSCEIDEN EINES GESELLSCHAFTERS ODER TREUGEBERS**

1. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn

a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat;

b) ihm das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt worden ist;

c) er aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist.

2. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt.

3. Diese Regelungen sind entsprechend auf die Treugeber anwendbar. Die Treuhandkommanditistin ist bei Ausscheiden einzelner Treugeber berechtigt, ihre Kommanditeinlage entsprechend herabzusetzen.

4. Scheidet die Treuhandkommanditistin unter Übertragung ihres Kapitalanteils an die Treugeber aus der Gesellschaft aus, wird diese mit den Treugebern oder einer neuen Treuhandkommanditistin fortgesetzt. Für den Fall, dass von zwei verbliebenen Gesellschaftern einer ausscheidet, ist der verbleibende Gesellschafter oder Treugeber berechtigt, alle Aktiva und Passiva zu übernehmen.

5. Beim Ausscheiden der Treuhandkommanditistin kann eine neue Treuhandkommanditistin aufgenommen werden, die unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten der ausscheidenden Treuhandkommanditistin eintritt. Hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet innerhalb von einer Woche nach dem Ausscheiden der Treuhandkommanditistin statt. Wird eine neue Treuhandkommanditistin bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis gemäß der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen.

## § 26 AUSEINANDERSETZUNGSGUTHABEN

1. Scheidet ein Gesellschafter oder Treugeber aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben nach Maßgabe folgender Bestimmungen:

2. Das Auseinandersetzungsguthaben errechnet sich zum Stichtag des Ausscheidens aus der Summe der Salden der Konten des ausscheidenden Gesellschafters oder Treugebers (Kapitalkonto I und II, Verlustvortragkonto) zuzüglich des Anteils des Gesellschafters oder Treugebers an den Rücklagen (einschließlich einer eventuellen Kapitalrücklage) und eines Anteils an der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Verkehrswert des Anlagevermögens der Gesellschaft, die dem Verhältnis entsprechen, in dem die für den ausscheidenden Gesellschafter oder Treugeber zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens seines Ausscheidens zu ermittelnde Gesellschaftseinlage im Verhältnis zur Summe der Einlagen aller Gesellschafter und Treugeber zum gleichen Stichtag steht. Soweit Verkehrswerte für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens zum Stichtag des Ausscheidens nicht feststellbar sind, werden sie auf Wunsch und Kosten des ausscheidenden Gesellschafters oder Treugebers durch die Komplementärin in Auftrag zu gebende Schätzgutachten eines in Deutschland öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.

3. Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt in jedem Fall außer Ansatz.

4. Im Falle einer durch einen Gesellschafter oder Treugeber zu vertretenden außerordentlichen Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses bleibt bei dem gemäß Ziffer 2. zu berechnenden Auseinandersetzungsguthaben eine eventuelle Kapitalrücklage der Gesellschaft unberücksichtigt. Vom Auseinandersetzungsguthaben, das dem Gesellschafter/Treugeber in diesen Fällen zusteht, wird von der Gesellschaft eine Abgangsentschädigung in Höhe von 10 % (Bemessungsgrundlage ist die Nominaleinlage des Ausscheidenden) zu Gunsten der Gesellschaft in Abzug gebracht. Das vom Gesellschafter/Treugeber bezahlte Agio bleibt bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens ebenfalls außer Betracht.

5. Das Auseinandersetzungsguthaben wird sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres, in dem der Gesellschafter oder Treugeber ausscheidet, fällig und ist bis zu diesem Zeitpunkt unverzinslich.

6. Ausscheidende Gesellschafter oder Treugeber können keine Sicherstellung ihres Auseinandersetzungsguthabens verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger.

## § 27 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

1. Im Fall einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die Komplementärin in Abstimmung mit der Treuhandkommanditistin abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Die Komplementärin und die Treuhandkommanditistin erhalten für diesen Fall für ihre Tätigkeit bei der Abwicklung und Liquidation eine Vergütung. Die Vergütung beträgt im Falle der Komplementärin 1 % und im Falle der Treuhandkommanditistin 0,25 % des Liquidations- bzw. des Veräußerungswertes, soweit eine oder alle Immobilien veräußert werden, jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Veräußerung des Geschäftsbetriebs oder Teile des Geschäftsbetriebs gelten als Auflösungsstatbestand im Sinne dieser Bestimmung. Die Vergütungen fallen auch bei Teilveräußerung in gleicher Höhe an.

2. Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber Gesellschaftern oder Treugebern (Verrechnungskonten) auszugleichen.

Soweit der Verwertungserlös das bis zu Zwölfwache der Nettajahreskaltmiete des Jahres 2016 erreicht, wird er - nach Erfüllung der Gesellschaftsverbindlichkeiten - zunächst auf die Kapitalkonten II der Gesellschafter/Treugeber ausbezahlt. Reicht hierzu der Verwertungserlös nicht aus, erfolgt die Auszahlung im Verhältnis der Salden der Kapitalkonten II der Gesellschafter bzw. Treugeber untereinander. Soweit der Verwertungserlös das Zwölfwache der Nettajahreskaltmiete des Jahres 2016 übersteigt, wird er zwischen den Gesellschaftern/Treugebern einerseits und den geschäftsführenden Kommanditisten/der Treuhandkommanditistin (nachfolgend „Geschäftsführungsanteil“) andererseits hälftig geteilt, wobei im Innenverhältnis den geschäftsführenden Kommanditisten an diesem „Geschäftsführungsanteil“ ein Anteil von dreiviertel gegenüber der Treuhandkommanditistin zusteht.

**§ 28 SONDERWERBUNGSKOSTEN – SCHRIFTFORM**

1. Die Gesellschafter/Treugeber haben ihre eventuellen Sonderwerbungskostenachweise bis zum 31. Januar, der dem jeweils vorher abgeschlossenen Kalenderjahr (31. Dezember) folgt, der Treuhandkommanditistin der Gesellschaft zu übersenden, damit diese in der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung berücksichtigt werden können. Sonderwerbungskosten, die nach diesem Zeitpunkt gemeldet werden, können zu vergütungspflichtigen Mehraufwendungen führen.

2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Vertrages getroffen werden. Änderungen und Ergänzungen, die den vorstehenden Formerfordernissen nicht genügen, sind nichtig. Dies gilt auch für eine etwaige Abänderung dieser Formerfordernisse.

**§ 29 Beirat (Anlageausschuss)**

1. Zur Beratung der geschäftsführenden Kommanditisten bei Entscheidungen über Immobilienankäufe und die damit jeweils verbundenen Finanzierungen durch Aufnahme von Fremdkapital sowie bei projektbezogenen, typisch stillen Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG soll ein Anlageausschuss gebildet werden. Der Anlageausschuss besteht aus drei Mitgliedern. Er gibt sich selbst eine Geschäftsordnung.

2. Die Amtszeit des Anlageausschusses beträgt drei Jahre. Sie verlängert sich immer um weitere drei Jahre, wenn nicht ein halbes Jahr vor Ablauf der jeweiligen Amtszeit die Auflösung durch die Gesellschafterversammlung beschlossen wird.

3. Die geschäftsführenden Kommanditisten dürfen ohne Zustimmung des Anlageausschusses die in Ziffer 1 genannten Investitionen bzw. Geschäftsführungsmaßnahmen nicht vornehmen. Der Anlageausschuss hat insoweit ein Vetorecht.

4. Der Anlageausschuss hat das Recht, laufende Informationen über die einzelnen Geschäftsführungsfälle bei den geschäftsführenden Kommanditisten anzufordern. Er kann die Geschäftsbücher der Fondsgesellschaft einsehen bzw. von einer zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Person einsehen lassen.

5. Der Anlageausschuss erhält ein jährliches Honorar, das noch von der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft festzusetzen ist.

**§ 30 SALVATORISCHE KLAUSEL - ERFÜLLUNGORT – GERICHTSSTAND**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen treten solche Regelungen, die in rechtlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

2. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der deutsche Sitz der Gesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

3. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z.B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- oder Passivprozesse der Gesellschaft geführt werden. Die Geschäftsführer sind berechtigt und bevollmächtigt, alle Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis sowie Ansprüche der Gesellschaft gegen Dritte im Namen der Gesellschaft geltend zu machen.

4. Sollte die Kommanditgesellschaft die handelsrechtlichen Voraussetzungen nicht mehr bzw. nicht erfüllen, so gelten der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag für die dann verbleibende Gesellschaft bürgerlichen Rechts weiter. Die Haftung der übrigen Gesellschafter bleibt auf die erbrachte Haftsumme beschränkt. Die Geschäftsführer haben die Haftungsbeschränkung dem Rechtsverkehr nach außen kenntlich zu machen. Über das Weitere entscheidet die Gesellschafterversammlung.

5. Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten und Steuern trägt die Gesellschaft.

München, den 14. Juli 2006

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(IMMOVATION Immobilien Handels AG, Vorstände)

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(Geschäftsführende Kommanditisten)



		in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
<b>A. Mittelverwendung / Investitionsplan</b>			
<b>1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten *)</b>			
1.1. Grundstücke & Gebäude ohne Baudenkmal	EUR 15.000.000,00	50,00%	125,00%
1.2. Grundstücke & Gebäude mit Baudenkmal	EUR 3.500.000,00	11,67%	29,17%
Herstellungskosten / Modernisierung §§ 7h, 7i EstG	EUR 5.500.000,00	18,33%	45,83%
1.3. Grunderwerbsteuer	EUR 647.500,00	2,16%	5,40%
1.4. Objektprüfungen / Objektakquisitionen	EUR 574.500,00	1,92%	4,79%
1.5. Notar, Grundbuch, sonstige Erwerbsnebenkosten	EUR 277.500,00	0,93%	2,31%
	<b>EUR 25.499.500,00</b>	<b>85,00%</b>	<b>212,50%</b>
<b>2. Emissionskosten in der Platzierungsphase</b>			
2.1. Vergütungen			
Eigenkapitalbeschaffung **)	EUR 960.000,00	3,20%	8,00%
Konzeption	EUR 200.000,00	0,67%	1,67%
Marketing	EUR 300.000,00	1,00%	2,50%
Treuhandkommanditistin	EUR 50.000,00	0,17%	0,42%
Mittelverwendungskontrolle	EUR 50.000,00	0,17%	0,42%
	<b>EUR 1.560.000,00</b>	<b>5,20%</b>	<b>13,00%</b>
<b>2.2. Nebenkosten</b>			
Steuerberatung	EUR 80.000,00	0,27%	0,67%
Finanzierungsvermittlung / Bearbeitungsgebühren *)	EUR 360.000,00	1,20%	3,00%
	<b>EUR 440.000,00</b>	<b>1,47%</b>	<b>3,67%</b>
<b>3. Sonstige Aufwendungen</b>	EUR 500,00	0,00%	0,00%
<b>4. Stille Beteiligung IMMOVATION AG</b>	EUR 2.000.000,00	6,67%	16,67%
<b>5. Liquiditätsreserve</b>	EUR 500.000,00	1,67%	4,17%
<b>Gesamtinvestitionskosten Platzierungsphase</b>	<b>EUR 30.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>250,00%</b>
<b>B. Mittelherkunft / Finanzierungsplan</b>			
<b>1. Eigenkapital</b>			
Gründungsgesellschafter	EUR 2.000,00		
Treuhandkommanditistin	EUR 500,00		
Treugeber / Kommanditisten **)	EUR 11.997.500,00		
	<b>EUR 12.000.000,00</b>	<b>40,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>2. Fremdkapital</b>			
Darlehen / Endfinanzierungsmittel	EUR 18.000.000,00	60,00%	150,00%
<b>Gesamtkapital Platzierungsphase</b>	<b>EUR 30.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>250,00%</b>

\*) prognostiziert

\*\*) zzgl. 5% Agio

Mit Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zu der Fondsgesellschaft

### **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**

hat/haben die dort genannte(n) Person(en)  
– im folgenden „Treugeber“ genannt –

### der **Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

vertreten durch den Geschäftsführer Rudolf L. Müller,  
Teuchertstraße 38, 81829 München

– im folgenden „Registertreuhänder“ oder „Registertreuhandkommanditist“ genannt –

den Abschluss des nachstehenden Registertreuhandvertrages angeboten.

Der Registertreuhänder weist ausdrücklich darauf hin, dass er lediglich für Anleger als Registertreuhänder in der Weise tätig wird, dass er für diese im Handelsregister steht. Finanzielle Dispositionen über die Anlegergelder werden durch den Registertreuhänder nicht durchgeführt. Diese Aufgaben obliegen dem Mittelverwendungskontrolleur. Rechtsberatung wird vom Registertreuhänder nicht durchgeführt. Er handelt nur auf Anweisung des Anlegers und vollendet lediglich dessen bereits gefällte Investitionsentscheidung.

Der Treugeber hält sich an das Registertreuhandvertragsangebot für die Dauer von zwei Wochen ab Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treugeber gebunden.

Der Registertreuhandvertrag kommt mit der Annahmeerklärung durch den Registertreuhänder innerhalb der Annahmefrist zustande. Die Annahmeerklärung erfolgt durch die Unterschrift des Registertreuhänders auf der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein). Eines Zuganges der Annahmeerklärung an den Treugeber bedarf es für deren Wirksamkeit nicht. Der Tag der Unterzeichnung durch den Registertreuhänder gilt als Tag des Vertragsschlusses.

### **1. VORBEMERKUNG**

Der Treugeber erwirbt wirtschaftlich einen Anteil an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, nachfolgend „Gesellschaft“ genannt.

Der Registertreuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, mit dritten Personen (nachstehend Treugeber genannt) gleichlautende Registertreuhandverträge abzuschließen und seine Kommanditeinlage gemäß Gesellschaftsvertrag entsprechend dem Umfang der geschlossenen Registertreuhandverträge zu erhöhen und zwar bis ein Kommanditkapital gemäß Gesellschaftsvertrag erreicht wird.

Treugut ist der Gesellschaftsanteil. Dieser wird lediglich vom Registertreuhänder verwaltet.

Die nachstehenden Bestimmungen regeln die Beziehungen zwischen dem Treugeber und dem Registertreuhänder. Die Definitionen des Gesellschaftsvertrages werden auch in diesem Registertreuhandvertrag zugrunde gelegt. Der Registertreuhänder ist befugt, seine Aufgaben auf qualifizierte Dritte auf seine Kosten zu übertragen.

### **2. GEGENSTAND DER REGISTERTREUHANDSCHAFT**

1. Im Auftrag des Treugebers verwaltet der Registertreuhänder im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers, als Registertreuhandkommanditist dessen Gesellschaftsanteil an der Gesellschaft. Die Höhe des Gesellschaftsanteils bestimmt sich nach dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) genannten Beteiligungsbetrag (Treugut) ohne Berücksichtigung des Agios.

2. Die Beteiligung des Registertreuhänders bestimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und diesem Vertrag, wobei ersterer vorgeht. Das Verhältnis zwischen dem Registertreuhänder und dem Treugeber regelt sich nach den Bestimmungen dieses Registertreuhandvertrages, wobei die Regelungen im Gesellschaftsvertrag vorgehen.

3. Der Registertreuhänder ist berechtigt, für weitere Treugeber Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft zu übernehmen und zu verwalten.

4. Der Registertreuhänder ist berechtigt, den Registertreuhandauftrag erst auszuführen, wenn der Treugeber den von ihm gezeichneten Betrag auf das in der Beitrittserklärung vorgesehene Gesellschafts- oder Treuhänderkonto des Mittelverwendungskontrolleurs eingezahlt hat. Soweit der Treugeber die Einzahlung der von ihm übernommenen Beteiligung ratenweise erbringt, ist der Registertreuhänder zur sukzessiven Aufstockung seines Gesellschaftsanteils entsprechend der tatsächlich eingegangenen Rate berechtigt.

5. Der Registertreuhänder ist nicht verpflichtet, die Bonität der Vertragsparteien, die Angemessenheit von Kosten, Honoraren usw. zu überprüfen; vielmehr wird er die bereits durch den Treugeber selbständig gefällte Investitionsentscheidung des Treugebers/Direktkommanditisten durchführen und abwickeln.

### 3. ZURECHNUNG DER BETEILIGUNG AN DEN TREUGEBER - AUSSCHLIESSLICHE DISPOSITIONSBEFUGNIS DES TREUGEBERS - SICHERUNG DES TREUGEBERS

1. Der Registertreuhänder hält weisungsgemäß seine Gesellschaftsbeteiligung für die Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Registertreuhänder nimmt die Rechte des Treugebers und des Direktkommanditisten entsprechend dessen Weisungen wahr. Erteilt der Treugeber dem Registertreuhänder keine Weisungen, hat sich der Registertreuhänder – z. B. in der Gesellschafterversammlung – in Höhe dieses Stimmanteils der Stimme zu enthalten.

2. Im Innenverhältnis handelt der Registertreuhänder ausschließlich im Auftrag, für Rechnung und auf **Weisung des Treugebers**. Der Treugeber hat die Widerspruchsrechte nach § 164 HGB und die Kontrollrechte nach § 166 HGB. **Der Treugeber hat somit die ausschließliche Dispositionsbefugnis.**

Der Treugeber ist wirtschaftlich Kommanditist der Gesellschaft und wird gemäß Gesellschaftsvertrag einem Gesellschafter gleichgestellt.

3. Hiermit tritt der Registertreuhänder die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Gesellschafterbeteiligung auf den festzustellenden Gewinn, die zu beschließenden Ausschüttungen sowie auf dasjenige, was ihm im Falle seines Ausscheidens aus der Gesellschaft zusteht, an den Treugeber in dem Verhältnis ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe dieses Gesellschafts- und Registertreuhandvertrages zustehen.

Der Treugeber nimmt die Abtretung an. Der Treugeber ermächtigt den Registertreuhänder, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus der Gesellschafterbeteiligung im eigenen Namen einzuziehen.

4. Im Falle der Antragstellung bzw. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Registertreuhänders bzw. der Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt der Registertreuhänder hiermit den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den Treugeber in Höhe des von diesem gezeichneten Fondsanteils ab. Der Treugeber nimmt die Abtretung an.

Gleiches gilt für den Fall, dass Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Gläubigern des Registertreuhänders in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil ausgebracht werden.

### 4. EINZAHLUNG DES GEZEICHNETEN BETRAGES

1. Der Treugeber und der Direktkommanditist haben den gezeichneten Betrag gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) auf das dort angegebene Konto einzuzahlen.

2. Erbringt ein Treugeber/Direktkommanditist seine Einzahlungen nicht oder nur teilweise fristgerecht, ist der Registertreuhänder berechtigt, von diesem Vertrag bzw. der Beitrittserklärung zurückzutreten.

## 5. FREISTELLUNG DES REGISTERTREUHÄNDERS - VERPFLICHTUNGEN DES TREUGEBERS

1. Der Registertreuhänder wird hiermit vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung der treuhänderisch übernommenen Gesellschafterbeteiligung stehen bzw. entstehen. Insbesondere erfolgt die Freistellung des Registertreuhänders von allen Risiken, die aufgrund seiner Beteiligung an der Gesellschaft entstehen.

2. Werden an den Registertreuhänder in seiner Eigenschaft als Registertreuhandkommanditist Ausschüttungen vorgenommen, während der Kapitalanteil des Registertreuhänders durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert war oder durch Ausschüttung herabgemindert wird (§ 172 Abs. 4 HGB), lebt die Freistellungsverpflichtung des Treugebers bis zu der Höhe wieder auf, bis zu der die anteilige Haftung des Registertreuhandkommanditisten durch die an den Treugeber vorgenommenen Ausschüttungen wieder auflebt.

## 6. OFFENLEGUNG VON DATEN

Nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Treugebers/Direktkommanditisten darf der Registertreuhänder dessen treuhänderische Beteiligung gegenüber Dritten offen legen. Hiervon ausgenommen sind gesetzliche Verpflichtungen sowie die Offenlegung gegenüber den Finanzbehörden; Ziffer 7. bleibt unberührt.

## 7. TREUGEBERVERZEICHNIS - DATENSCHUTZ

1. Der Registertreuhänder führt über alle Treugeber/Direktkommanditisten ein Verzeichnis.

2. Anderen Personen als dem Komplementär darf der Registertreuhänder keine Auskünfte über die Beteiligung und die Eintragung in der Kartei erteilen, es sei denn, dass die Offenlegung gegenüber dem zuständigen Finanzamt erfolgt. Gegenüber gesetzlich zur Berufsschwiegenheit verpflichteten Personen gilt diese Einschränkung nicht, wenn diese als Berater des Fonds tätig werden.

3. Der Treugeber/Direktkommanditist hat den Registertreuhänder über alle Änderungen im Personenstand, Anschrift und dergleichen unverzüglich zu unterrichten. Das Gleiche gilt für Änderungen der rechtlichen Inhaberschaft der Gesellschafterbeteiligung.

4. Der Treugeber/Direktkommanditist stimmt der EDV-mäßigen Erfassung seiner personenbezogenen Daten im Rahmen dieses Vertrages zu. Er ist damit einverstanden, dass die in die Platzierung des Fondskapitals eingeschalteten Personen über die Verhältnisse der Beteiligungsgesellschaft und der Anleger informiert werden.

## 8. WEITERE RECHTE UND PFLICHTEN - VERJÄHRUNG VON SCHADENERSATZANSPRÜCHEN - KEINE PRÜFUNGSVERPFLICHTEN DES REGISTERTREUHÄNDERS

1. Der Registertreuhänder hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und im Interesse des **Treugebers/ Direktkommanditisten auszuüben. Der Treugeber/ Direktkommanditist kann dem Registertreuhänder jederzeit Weisungen erteilen. Der Registertreuhänder hat nach diesen Weisungen zu handeln.**

Der Registertreuhänder handelt jedoch auch als Registertreuhänder der übrigen Treugeber/ Direktkommanditisten. Bei einem Widerstreit zwischen den Interessen einzelner Treugeber/ Direktkommanditisten und den Interessen der Gesellschaft hat das Gesamtinteresse der Gesellschaft den Vorrang.

2. **Schadenersatzansprüche des Treugebers / Direktkommanditisten aus diesem Vertrag verjähren in drei Jahren, von dem Zeitpunkt an gerechnet, in dem der Anspruch entstanden ist.**

3. **Einschränkung** des Umfangs der Registertreuhandtätigkeit

a) Dem Registertreuhänder obliegen **keine** weitergehenden Prüfungspflichten. Insbesondere hat er nicht die Fragen des unternehmerischen Ermessens des Treugebers zu



prüfen, wie z. B. richtige Beurteilung der Marktsituation oder Zweckmäßigkeit geschäftlicher Maßnahmen bzw. Zweckmäßigkeit der Investitionsentscheidung des Treugebers. Der Registertreuhänder haftet deshalb nicht für die Erreichung der von dem Treugeber mit der Beteiligung an dem Fonds verfolgten wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Zielsetzungen; diese sind weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage.

b) Der Treugeber/ Direktkommanditist und der Registertreuhänder sind sich darüber einig, dass der Registertreuhänder **keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner** der Gesellschaft oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Des Weiteren ist jede Haftung für die Erzielung der prospektierten Erträge für die Gesellschafter/Treugeber oder die Einhaltung der prospektierten Kosten und Aufwendungen ausgeschlossen.

c) Der Registertreuhänder ist nicht verpflichtet, die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft und sonstige Vertragspartner der Fondsgesellschaft zu überwachen, und er wird eine derartige Überwachung auch nicht durchführen.

**4. Personen oder Firmen, die im Rahmen der Platzierungs- und/oder Anlagephase des Kapitalanlageobjektes auftreten, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Registertreuhänders im Sinne von § 278 BGB.**

## 9. ÜBERTRAGUNG DER BETEILIGUNG

Der Treugeber kann jederzeit seine Rechte aus dem Treuhandverhältnis auf Dritte übertragen, wenn der Dritte in alle Rechte und Pflichten des Veräußerers eintritt. Die Übertragung seines Treugeberanteils hat der Treugeber schriftlich dem Registertreuhänder mitzuteilen und dabei den Namen sowie die Anschrift des Dritten bekannt zu geben.

## 10. RECHTSNACHFOLGE

1. Überträgt ein Treugeber seinen Anteil oder stirbt ein Treugeber, so wird die Registertreuhandenschaft mit dessen Rechtsnachfolger bzw. Vermächtnisnehmer fortgesetzt.

2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Rechte des Erblassers wahrzunehmen hat. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten ruht das Stimmrecht. Die Erbfolge ist durch die Vorlage eines Erbscheines oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift oder vergleichbarer Unterlagen nachzuweisen.

## 11. AUSScheiden DES REGISTERTREUHANDKOMMANDITISTEN

Scheidet der Registertreuhänder in seiner Eigenschaft als Registertreuhandkommanditist aus, können die Treugeber einen neuen Registertreuhandkommanditisten bestellen. Das Treuhandverhältnis wird sodann mit dem neu gewählten Registertreuhandkommanditisten fortgesetzt. Anstelle der Bestellung eines neuen Registertreuhandkommanditisten können die Treugeber beschließen, unmittelbar ins Handelsregister eingetragen zu werden.

## 12. VERGÜTUNG DES REGISTERTREUHÄNDERS - VERZICHTSERKLÄRUNG

Der Registertreuhandkommanditist erhält für die zu erbringenden Leistungen aus diesem Vertrag folgende Vergütungen:

1. Für die Registertreuhandenschaft / Anlegerverwaltung erhält der Registertreuhänder in der Platzierungsphase, d. h. bis zur Schließung der Fondsgesellschaft, ein einmaliges Honorar in Höhe von 0,42 % des eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals. Das Honorar versteht sich einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Das vorstehende Honorar verändert sich in dem Maße, in dem sich das gemäß dem Prospekt zu platzierende Gesellschaftskapital ändert.

Das Honorar ist anteilig fällig mit Vorlage der unterschriebenen Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) und Eingang des jeweils eingeworbenen vereinbarten Kapitals (oder Teilen hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung benannten Bankkonto. Das Honorar ist sodann mit Rechnungsstellung zur Zahlung fällig. Das Honorar darf jedoch auch bis zur vollen Höhe entsprechend dem Investitionsplan der Gesellschaft vorausbezahlt werden.

2. In der Nachplatzierungsphase, d. h. nach Beendigung der Platzierungsphase, erhält der Registertreuhänder für seine Tätigkeit als Registertreuhänder ein Honorar in Höhe von EUR 10.000 jährlich. Das Honorar versteht sich einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist zeitanteilig in monatlichen Raten am Ende eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Das vorstehende Honorar verändert sich in dem Maße, in dem sich das gemäß dem Prospekt zu platzierende Gesellschaftskapital ändert.

Die an den Registertreuhandkommanditisten zu zahlenden Vergütungen stellen die Summe der Einzelhonorare der Treugeber/Direktkommanditisten dar.

### **13. DAUER UND BEENDIGUNG DES REGISTER-TREUHANDVERTRAGES - TEILKÜNDIGUNGEN - KÜNDIGUNGSRECHT DES REGISTERTREUHÄNDERS - KÜNDIGUNGSRECHT DES TREUGEBERS**

1. Das Registertreuhandverhältnis ist grundsätzlich für die Dauer der Gesellschaft abgeschlossen. Der Registertreuhänder kann das Registertreuhandverhältnis aus wichtigem Grunde kündigen.

Gleiches gilt für den Fall der Ziffer 5. dieses Vertrages, wenn der Treugeber seinen Freistellungsverpflichtungen nicht nachkommt und der Registertreuhänder aus Gründen keine Freistellung im Innenverhältnis erlangen kann, die in der Person des Treugebers liegen.

2. Der Registertreuhandkommanditist (Treugeber) kann den Registertreuhandvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft kündigen.

3. Der Registertreuhänder ist bei Beendigung des Registertreuhandverhältnisses verpflichtet, den treuhänderisch für den Treugeber verwalteten Fondsanteil in dem Umfang, wie er dem Treugeber gebührt, an diesen herauszugeben bzw. an einen vom Treugeber benannten Dritten zu übertragen.

**4. Der Treugeber hat das Recht, von dem Registertreuhänder jederzeit die Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung zu verlangen und zwar im Verhältnis der vom Treugeber gezeichneten und eingezahlten Beträge.**

Der Registertreuhandvertrag gilt mit Stellung des Aufhebungsverlangens einvernehmlich als aufgehoben. Der Treugeber führt die Eintragung im Handelsregister selbst durch und trägt damit die entstandenen Kosten.

Für den Fall der Beendigung des Registertreuhandvertrages hat der Registertreuhänder Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen und auf Freistellung von den für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten sowie Anspruch auf anteiliges Honorar.

### **14. BESONDERE HINWEISE - VERWAHRUNGSERKLÄRUNG**

#### **1. Besondere Hinweise**

Der Registertreuhänder weist im Rahmen seiner Sorgfalts- und vorvertraglichen Aufklärungspflichten darauf hin, dass der Gesellschafter/Treugeber diejenigen Risiken zu tragen hat, die im Zusammenhang mit dem Beitritt zur Gesellschaft bestehen.

Im Einzelnen können sich folgende Risiken ergeben:

1.1 Die erwarteten Erträge können nicht oder teilweise nicht innerhalb der geplanten Zeit oder überhaupt nicht eintreffen.

1.2 Es können sonstige Entwicklungen eintreten, die die ursprünglich kalkulierte Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen, sei es aufgrund behördlicher Maßnahmen, Änderungen im gesetzgeberischen Bereich, Nichteintritt angenommener Ertragssteigerungen aufgrund veränderter wirtschaftlicher

Bedingungen und ähnliches, z. B. negative konjunkturelle Entwicklungen, sinkende Immobilienpreise, sinkende Energiepreise negative politische Entwicklungen usw.

1.3 Das zugrunde liegende steuerliche Konzept kann von der Finanzverwaltung ganz oder teilweise nicht anerkannt werden.

1.4 Der Registertreuhänder weist darauf hin, dass bei einer Rückabwicklung der Kommanditgesellschaft die der Investitionsentscheidung zugrunde gelegten Zielsetzungen des Treugebers endgültig gescheitert sind. Bereits von der Fondsgesellschaft gezahlte Gebühren und/oder Kosten sind dann eventuell endgültig verloren. Die Rückzahlung des Anlagebetrages ist dann ganz oder teilweise unmöglich.

1.5 Im Falle der Refinanzierung des Anteils des Fondszeichners – von welcher ausdrücklich abgeraten wird – entsteht ein zusätzliches Risiko dadurch, dass die bei der Bank aufgenommenen Verbindlichkeiten auch bei Verlust der Kommanditeinlage getilgt und verzinst werden müssen.

## 2. Verwahrungserklärung

a) Es gehört nicht zu den Aufgaben des Registertreuhänders, das Prospektmaterial zu prüfen. Der Registertreuhänder hat eine derartige Prüfung auch nicht durchgeführt.

b) Der Registertreuhänder haftet nicht für die Durchführbarkeit des Konzeptes und übernimmt auch keine Überwachungs- oder Prüfungspflichten im Hinblick auf die ordnungsgemäße Durchführung oder Umsetzung des in Rede stehenden Konzeptes.

c) Der Registertreuhänder weist darauf hin, dass er nicht geprüft hat bzw. nicht prüft, ob die vorgesehene Kapitalanlage für den Zeichner wirtschaftlich und/oder steuerlich sinnvoll ist. Vielmehr vollzieht der Registertreuhänder lediglich die bereits gefallene Investitionsentscheidung des Treugebers.

München, den 14. Juli 2006

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(IMMOVATION Immobilien Handels AG &Co. 1. KG,  
Geschäftsführende Kommanditisten und  
Vorstände der IMMOVATION Immobilien Handels AG)

gez. Rudolf L. Müller  
(Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Geschäftsführer)

**Mittelverwendungskontrollvertrag**

zwischen der

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**

– nachfolgend „Gesellschaft“ genannt –

und der

**Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH,**

Teuchertstraße 38, 81829 München,

nachfolgend „Mittelverwendungskontrolleur“ genannt –

**§ 1 VORBEMERKUNG - BESCHREIBUNG DES FONDS**

1. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und Vermietung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, sämtliche Handlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar zu fördern, bzw. die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich oder dienlich sind. Zur Erreichung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften mit gleichem Unternehmensgegenstand erwerben.

Die Höchstsumme der Gesamteinlagen der Gesellschaft ist auf EUR 12.000.000 begrenzt.

2. Die Gesamteinlagen sind zugunsten der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft und des als Anlage 1 des Gesellschaftsvertrages beigefügten Investitions- und Finanzierungsplans zu verwenden.

3. Der vorliegende Vertrag regelt ausschließlich die Mittelverwendungskontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur.

**§ 2 EINLAGENFÄLLIGKEIT**

1. Entsprechend den Angaben in den Zeichnungsunterlagen (Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft, Beitrittserklärung, Registertreuhandvertrag, Emissionsprospekt) sind die von den Treugebern eingeworbenen Kapitaleinlagen nach Maßgabe der Beitrittserklärung zur Zahlung fällig.

2. Alle Zahlungen der Treugeber sind ausschließlich auf das in der Beitrittserklärung bezeichnete Gesellschaftskonto der Gesellschaft zu leisten, über das in der Platzierungsphase (= die Phase bis zur Schließung der Gesellschaft) nur der Mittelverwendungskontrolleur zusammen mit der Gesellschaft verfügen darf.

**§ 3 MITTELFREIGABE**

1. Über die auf dem vorgenannten Gesellschaftskonto eingehenden Zahlungen von Treugebern/ Kommanditisten wird der Mittelverwendungskontrolleur nur zusammen mit den geschäftsführenden Kommanditisten (Geschäftsführung) verfügen. Von diesen Geldmitteln darf der Mittelverwendungskontrolleur unmittelbar nach Zahlungseingang folgende Beträge zusammen mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wie folgt verwenden:

- a) An die Komplementärin als Zahlung auf die ihr zustehenden Vergütungen auch als Abschlagszahlungen, die sich hinsichtlich der Höhe und der Fälligkeit nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages richten.
- b) An den Steuerberater der Gesellschaft eine Zahlung auf die ihm nach dem Steuerberatungsvertrag zustehende Vergütung.
- c) Die Zahlung der sonstigen Gebühren/Vergütungen bemisst sich nach den zugrunde liegenden Verträgen bzw. den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.
- d) Zahlungen im Hinblick auf die von der Fondsgesellschaft geplanten Investitionen.

Weitere Freigabevoraussetzung ist stets die Zustimmung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft zur jeweiligen Auszahlung.



2. Hinsichtlich aller Funktionsträgergebühren gilt, dass der Mittelverwendungskontrolleur Abschlagszahlungen auf die jeweilige Vergütung vornehmen darf, soweit die Fondsgesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt, jedoch nur in Höhe des jeweils anteilig eingeworbenen Gesellschaftskapitals. Dies bedeutet, dass Zahlungen von Funktionsträgergebühren (z. B. Eigenkapitalbeschaffungsvergütung) nur entsprechend dem im Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft (vgl. Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag) genannten Prozentsatz zum jeweils eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapital erfolgen dürfen.

#### § 4 VERGÜTUNG DES MITTELVERWENDUNGS-KONTROLLEURS

In der Platzierungsphase erhält der Mittelverwendungskontrolleur für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,42 % des eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals einschließlich der jeweils gültigen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 16 %.

#### § 5 DAUER UND BEENDIGUNG

Die Mittelverwendungskontrolle endet mit Zweckerreichung, spätestens jedoch mit der Beendigung der Platzierungsphase.

#### § 6 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Für die Durchführung der Mittelverwendungskontrolltätigkeit und die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs auch gegenüber Dritten gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften in der Fassung vom August 2005, die als wesentlicher Bestandteil diesem Vertrag beigelegt sind. Die Gesellschaft unterzeichnet diesen Vertrag mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass sie die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften in der Fassung vom August 2005 zur Kenntnis genommen hat und sämtliche Bestandteile dieser AGBs wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages werden.

#### § 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis.

2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine Bestimmung treten, die dem wirtschaftlichen Sinn der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Dies gilt auch für Lücken im Vertrag.

3. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Mittelverwendungskontrolleur befreit.

4. Für den Fall von Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien aufgrund dieses Vertrages oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, vereinbaren die Vertragsparteien, soweit gesetzlich zulässig, als Gerichtsstand München.

5. Erfüllungsort ist München.

München, den 14. Juli 2006

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG,  
Geschäftsführende Kommanditisten und  
Vorstände der IMMOVATION Immobilien Handels AG)

gez. Rudolf L. Müller  
(Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Geschäftsführer)

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG**  
**Kundeninformation gemäß Fernabsatzgesetz**

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund § 312 c BGB in Verbindung mit § 1 BGB – Informationspflichten-Verordnung (BGB-InfoV), wenn der Beitritt zur IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt. Fernkommunikationsmittel sind Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden können, insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste.

Nach § 312c BGB in Verbindung mit § 1 BGB – Informationspflichten-Verordnung (BGB-InfoV) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Vorschriften über Fernabsatzverträge bei Finanzdienstleistungen sind den Anlegern folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

1. Allgemeine Informationen zu dem Anbieter und sonstigen Beteiligten
2. Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage
3. Besonderheiten bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen
4. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

**1. Allgemeine Informationen zu dem Anbieter und sonstigen Beteiligten**  
**Anbieter der Fondsbeteiligung / Prospektherausgeber / Eigenkapitalvermittler**

**1.1 Prospektherausgeber**

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat ihren Sitz in Kassel und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 6062 eingetragen. Die Anschrift für Zustellungen an diese wie an ihre gesetzlichen Vertreter lautet:

IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druselstalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland

Telefon: 05 61 / 81 61 94-0; Telefax: 05 61 / 81 61 94-9

Gesetzliche Vertreter:

Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz

Rechtsform:

Aktiengesellschaft

Tätigkeit:

Projektierung und Vertrieb von Kapitalanlagen, insbesondere von Eigentumswohnungen bzw. Wohnanlagen und Immobilienfonds sowie der Eigenan- und -verkauf von Immobilien und die Vermittlung von Finanzierungen.

**1.2 Fondsgesellschaft**

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 85728 eingetragen. Die Anschrift für Zustellungen an die Fondsgesellschaft sowie ihre Vertreter lautet:

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Druselstalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland

Telefon: 05 61 / 81 61 94-0; Telefax: 05 61 / 81 61 94-9

E-Mail: info@immovation-ag.de

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Geschäftsführende Kommanditisten der Fondsgesellschaft:

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz

Vertreten durch die Komplementärin:

IMMOVATION Immobilien Handels AG

Sitz: Druselstalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland

Telefon: 05 61 / 81 61 94-0; Telefax: 05 61 / 81 61 94-9

E-Mail: info@immovation-ag.de

Handelsregister: AG Kassel HRB 6062

Vertreten durch die Vorstände:

Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz



**Tätigkeit der Fondsgesellschaft:**

Der Zweck der Gesellschaft ist nach § 2 des Gesellschaftsvertrages die Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung von Grundstücken, weiterhin der zukünftige Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen und deren Vermietung und Verpachtung.

**Treuhänder und (Treuhand) Kommanditist der Fondsgesellschaft**

Die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (nachfolgend auch „Treuhänder“) hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 153555 eingetragen. Die Anschrift für Zustellungen an diese sowie an ihren gesetzlichen Vertreter lautet:

Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Teuchertstraße 38, 81829 München, Deutschland  
Gesetzlicher Vertreter: Geschäftsführer RA Rudolf L. Müller  
Telefon: 089 / 38 15 83-0; Telefax: 089 / 42 58 33  
Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Tätigkeit: Beratung und Vertretung in Rechtsangelegenheiten;  
Handels- und Bankgeschäfte sowie sonstige gewerbliche Tätigkeiten sind dem Treuhänder nicht gestattet.

**1.3 Vertriebspartner / Vermittler / Berater**

Die Vermittler oder Vertriebspartner, über die der Anleger den Prospekt und die übrigen Bewerbungsunterlagen erhalten hat, werden im Verhältnis zum Anleger als Vermittler der Fondsgesellschaft tätig. Bitte entnehmen Sie den überlassenen Beitrittsunterlagen die ladungsfähige Anschrift der Vermittler bzw. Vertriebspartner.

**1.4 Aufsichtsbehörde**

Eine zuständige Aufsichtsbehörde gibt es derzeit nicht.

**2. Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage**

Der Prospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG (nachfolgend der „Prospekt“), in dem der Gesellschaftsvertrag, der Treuhand- und Mittelverwendungskontrollvertrag abgedruckt sind, sowie die Vertragsurkunde „Beitrittserklärung“ enthalten detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird im folgenden Abschnitt auf diese Dokumente verwiesen, wobei dort mit „Gesellschaftsvertrag“ derjenige der Fondsgesellschaft gemeint ist.

**2.1 Zustandekommen der Beteiligung des Anlegers**

Der Anleger gibt durch Übermittlung der ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärung an den Treuhandkommanditisten ein bindendes Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrages ab. Der Treuhandvertrag kommt zustande, wenn der Registertreuhandkommanditist, die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, das Angebot des Anlegers annimmt. Dem Anleger (Treugeber) wird die Begründung des Treuhandverhältnisses schriftlich bestätigt, wobei es für die Wirksamkeit des Vertrages auf den Zugang der Annahmeerklärung nicht ankommt. Die Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft erfolgt mit dem Tag der Annahme durch den Registertreuhandkommanditisten. Daneben besteht für den Anleger die Möglichkeit sich unmittelbar als (Direkt-) Gesellschafter an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Der Anleger wird dann als Kommanditist im Handelsregister eingetragen.

Mit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft – unabhängig davon, ob unmittelbar (als Direkt-) Gesellschafter oder nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin – sind folgende wesentlichen Rechte verbunden:

- Beteiligung am Vermögen, am Ergebnis (Gewinn und Verlust) sowie am Liquidationserlös;
- Anspruch auf das Abfindungsguthaben im Fall des Ausscheidens;
- Teilnahme- und Stimmrecht in der Gesellschafter-/Treugeberversammlung und im schriftlichen Abstimmungsverfahren;
- Informations- und Kontrollrechte.

Die Rechte können vom Anleger nur unter den Voraussetzungen des Gesellschafts- bzw. des Treuhandvertrages, wie sie dort festgelegt sind, geltend gemacht werden. Die Verwendung des Gesellschaftskapital, das durch die Anleger geleistet wurde, erfolgt durch die Fondsgesellschaft gemäß den Angaben zur Mittelverwendung (siehe im Prospekt Kapitel „Mittelverwendung und Mittelherkunft“) und gemäß § 19 des Gesellschaftsvertrags zur Bezahlung der dort angegebenen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG sowie von Vergütungen und Kosten.

#### 2.2 Gesamtpreis einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile

Der Anleger hat den in der Beitrittserklärung gezeichneten Beteiligungsbetrag zuzüglich eines Agios von Höhe von 5 % des Beteiligungsbetrages wie folgt zu leisten:

100% der Zeichnungssumme zzgl. 5% Agio auf den gesamten Zeichnungsbetrag innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung.

Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 10.000. Höhere Beteiligungssummen müssen durch EUR 1.000 teilbar sein.

#### 2.3 Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Darüberhinausgehende Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt. Im Falle der Beteiligung des Anlegers als Direktkommanditist, fallen Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an, die der Anleger (wie auch eigene Kosten z.B. für Telefon, Versandkosten etc.) selbst aufzubringen hat. Im Kapitel „Steuerliches Konzept“ sind die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger beschrieben, worauf hingewiesen wird.

#### 2.4 Zahlung und Erfüllung der Verträge, weitere Vertragsbedingungen

Den Beteiligungsbetrag hat der Anleger als Barleistung auf das in der Beitrittserklärung angegebene Gesellschaftskonto zu überweisen (Konto Nr. 660 710 477, HypoVereinsbank AG München, BLZ 700 202 70). Die Zahlungen haben wie folgt zu erfolgen:

100% der Zeichnungssumme zzgl. 5% Agio auf den gesamten Zeichnungsbetrag innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung.

Bei nicht fristgerechter Zahlung der Gesellschaftseinlage, ist die Fondsgesellschaft (nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages) berechtigt, ab Fälligkeit Zinsen in Höhe von 5 % p.a. über dem Basiszinssatz zu verlangen oder den Anleger aus der Fondsgesellschaft auszuschließen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag, (siehe im Prospekt Kapitel „Gesellschaftsvertrag, § 6“ und Kapitel „Registertreuhandvertrag, Nr. 13“).

#### 2.5 Leistungsvorbehalte

Anteile an der Fondsgesellschaft können nur bis zum Ende der Platzierungsphase erworben werden.

Das Emissionsvolumen beträgt EUR 12.000.000. Die Fondsgesellschaft kann auch mit einem geringeren Zeichnungsvolumen geschlossen werden. Eine Aufnahme von Netto-Fremdmitteln wird bis zur Höhe von EUR 18.000.000 stattfinden. Die Platzierungsphase endet mit der vollständigen Einwerbung eines Beteiligungskapitals von EUR 12.000.000 zzgl. 5 % Agio, spätestens jedoch am 31.12.2007 bzw. – im Fall der Ausübung der Optionen zur Verlängerung der Platzierungsphase durch die Geschäftsführung – spätestens am 31.12.2008. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Platzierung fehlschlägt. Im Falle einer Rückabwicklung besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft die geleisteten Einlagen (zzgl. Agio) nicht oder nicht vollständig zurückzahlen kann, weil bereits nicht rückzahlbare Kosten (z.B. Vertriebsprovisionen) angefallen sind. Weitere Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte im Prospekt dem Kapitel „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“.





### 3. Besonderheiten bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

#### 3.1 Information zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Die Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft erfolgt auf der Grundlage des Emissionsprospektes (Stand August 2006) sowie der dort abgedruckten Verträge (Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag usw.).

Die Beteiligung des Anlegers kommt dadurch zustande, dass der Anleger die von ihm unterzeichnete Beitrittserklärung an die Fondsgesellschaft sendet, entweder als Angebot (Treuhandangebot) auf Abschluss des im Prospekt im Kapitel „Registriertreuhandvertrag“ abgedruckten Treuhandvertrages oder als Angebot (Beteiligungangebot) auf unmittelbaren Beitritt zur Fondsgesellschaft als Direktkommanditist. Der Anleger ist an sein Angebot für die Dauer von zwei Wochen, gerechnet ab Unterzeichnung der Beitrittserklärung, gebunden. Unabhängig davon besteht zu Gunsten des Anlegers das ihm zustehende gesetzliche Widerrufsrecht.

Das Angebot des Anlegers gilt auch nach Ablauf der Zwei-Wochen-Frist weiter, es kann jedoch vom Anleger bis zu seiner Annahme jederzeit schriftlich gegenüber dem Treuhänder widerrufen werden. Der Widerruf wird mit Zugang beim Treuhänder wirksam. Das neben diesem gesetzlichen Widerrufsrecht bestehende vertragliche Widerrufsrecht wird hiervon nicht berührt. Zur Annahme des Angebots bedarf es der Unterschrift des Treuhänders auf der Beitrittserklärung. Die Annahmeerklärung muss zu ihrer Wirksamkeit nicht dem Anleger zugehen.

#### 3.2 Risiken bei Finanzdienstleistungen

Die Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG ist mit Risiken verbunden, die im Prospekt, insbesondere im Kapitel „Wesentliche Risiken der Vermögensanlage“, dargestellt sind. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

#### 3.3. Widerrufsrechte

Dem Anleger steht folgendes Widerrufsrecht zu:

### Widerrufsbelehrung

#### 3.3.1 Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von zwei Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt frühestens mit Erhalt dieser Belehrung. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

IMMOVATION Immobilien Handels AG  
Druseltalstraße 31, 34131 Kassel  
bzw. per Telefax: 05 61 / 81 61 94-9  
oder per eMail: info@immovation-ag.de

#### 3.3.2 Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen Sie innerhalb von 30 Tagen nach Absendung Ihrer Widerrufserklärung erfüllen.

#### 3.3.3 Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag vollständig erfüllt ist und Sie dem ausdrücklich zugestimmt haben.

#### 3.3.4 Finanzierte Geschäfte

Haben Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanziert und widerrufen Sie den finanzierten Vertrag, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder der Rückgabe bereits zugeflossen ist, können Sie sich wegen der Rückabwicklung nicht nur an uns, sondern auch an Ihren Darlehensgeber halten. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Wertpapieren, Devisen, Derivaten oder Edelmetallen zum Gegenstand hat.

### 3.3.5 Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Der Treuhandvertrag zwischen dem Anleger und dem Treuhänder wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Treugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Treuhänder kündigen. Die Treuhandkommanditistin tritt – aufschiebend bedingt durch die Beendigung des Treuhandverhältnisses – ihren für Rechnung des Treugebers gehaltenen Gesellschaftsanteil an den Treugeber ab, der die Abtretung bereits heute annimmt. Die Parteien sind verpflichtet, die hieraus resultierende Sonderrechtsnachfolge zum Handelsregister anzumelden. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der jeweilige Treugeber, mit Ausnahme der von der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG zu übernehmenden Gebühren für die Eintragung in das Handelsregister.

Der Anleger kann durch ordentliche Kündigung, erstmals zum 31.12.2017, aus der Fondsgesellschaft ausscheiden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die (ordentliche und außerordentliche) Kündigung kann wirksam nur schriftlich gegenüber der Gesellschaft erklärt werden. Im Falle des Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft bestimmt sich das Auseinandersetzungsguthaben des Anlegers gemäß § 26 des Gesellschaftsvertrages (siehe im Prospekt im Kapitel „Gesellschaftsvertrag“).

### 3.6 Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft sowie im Hinblick auf Rechte und Pflichten, sowie Ansprüche aus dem Treuhandvertrag findet ausschließlich deutsches Recht Anwendung. Soweit dies gesetzlich zulässig ist wird München als Gerichtsstand vereinbart. Bei Anlegern, die Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, richtet sich der Gerichtsstand nach den gesetzlichen Vorgaben.

### 3.7 Vertragssprache

Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache. Der Emissionsprospekt liegt ebenfalls in deutscher Sprache vor.

### 3.8 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Bis zur Mitteilung von Änderungen. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

## 4. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

### 4.1 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle  
Wilhelm-Epstein-Straße 14, 60431 Frankfurt am Main

### 4.2 Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen derzeit nicht.

München im August 2006



**Agio/Abwicklungsgebühr**

Aufgeld, mit dem ein Teil der Vertriebskosten abgedeckt wird.

**Anschaffungskosten / Herstellungskosten**

Summe aller Aufwendungen einschließlich der angefallenen Nebenkosten für den Erwerb der Immobilienprojekte.

**Ausschüttung**

Auszahlung von Gewinnen an die Beteiligten.

**Direktkommanditist**

Anleger, der sich direkt, d. h. nicht über eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung, an der Fondsgesellschaft beteiligt und auch persönlich ins Handelsregister eingetragen wird.

**Fungibilität**

Freie Handelbarkeit der Fondsanteile.

**Gesamtinvestition**

Summe aller Investitionen in diesem Fonds inklusive aller dabei anfallenden Kosten.

**Gesellschafter**

Bei der Kommanditgesellschaft gibt es zwei Arten von Gesellschaftern: die Komplementärin (Vollhafterin) und die Kommanditisten, die nur bis zur Höhe ihrer Einlagen haften.

**Gesellschaftsvertrag**

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Name und Sitz, Zweck, Rechtsform, Dauer, Gesamtsumme des Eigenkapitals, Namen der Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Stückelung des Eigenkapitals, Einzahlungstermine, Investitionsplan, Gewinn- und Verlustverteilungsmodus, Vereinbarungen zur Gesellschafterversammlung, Geschäftsführung, Haftungsvereinbarungen und Vereinbarungen über das Ausscheiden von Gesellschaftern.

**Haftung**

Der Anleger wird üblicherweise Kommanditist einer Kommanditgesellschaft. Gemäß Handelsgesetzbuch (HGB) ist die Haftung auf das im Handelsregister eingetragene Kapital (Hafteinlage = 1 % der Pflichteinlage) begrenzt. Hat er seine Pflichteinlage geleistet, erlischt die persönliche Haftung. Sie lebt jedoch wieder auf, wenn die Einlage z. B. durch Ausschüttungen an ihn zurückgezahlt wird und damit sein Kapitalkonto unter die Hafteinlage gemindert wird.

**Kommanditist**

Als Kommanditist wird – im Gegensatz zum Komplementär – der beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft bezeichnet. Er wird auch Fondszeichner oder Anleger genannt. Grundsätzlich begrenzt ist sein Haftungsrisiko für Verluste und Schulden der Gesellschaft auf die von ihm übernommene und auch tatsächlich geleistete Einlage. Durch Wiederaufleben der Haftung kann eine Nachschusspflicht entstehen (vgl. „Haftung“).

**Kommanditkapital**

Das Kommanditkapital stellt die Gesamtsumme der Einlagen der Kommanditisten/Treugeber gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft dar.

**Komplementärin**

Die voll haftende Gesellschafterin einer Kommanditgesellschaft, deren Haftung nicht auf die von ihr übernommene Kapitalbeteiligung begrenzt ist, sondern sich auf ihr gesamtes, auch privates Vermögen erstreckt. Der Komplementärin obliegt die Vertretung der Fondsgesellschaft.

**Liquidität**

Fähigkeit eines Individuums, eines Unternehmens oder einer Volkswirtschaft, allen fälligen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Eine hohe Liquidität kann die Rentabilität eines Unternehmens beeinflussen, da liquide Mittel überwiegend unverzinslich sind oder nur gering verzinst werden.

**Liquiditätsreserve**

Gesamtheit der liquiden oder kurzfristig liquidierbaren Mittel einer Unternehmung.

**Mittelverwendungskontrolle**

Ein unabhängiger Steuerberater (bzw. Steuerberatungsgesellschaft) oder Wirtschaftsprüfer kontrolliert die Verwendung der eingeworbenen Gesellschaftereinlagen.

**Nachplatzierungsphase**

Zeitraum nach Beendigung der Platzierung und Schließung der Gesellschaft.

**Pflichteinlage**

Die Pflichteinlage bezeichnet den Betrag, den der Gesellschafter als Einlage in die Gesellschaft leisten muss.

**Platzierung**

Einwerbung von Gesellschaftskapital durch Aufnahme neuer Gesellschafter/Treugeber.

**Rentabilität**

Kennzahl für den finanziellen Erfolg eines Unternehmens. Bemisst sich aus dem Verhältnis zwischen dem eingesetzten Kapital oder dem Umsatz zum erzielten Gewinn.

**Sensitivitätsanalyse**

Sie gibt Aufschluss darüber, wie sich der prognostizierte Anlageerfolg ändert, wenn ausgewählte Einflussfaktoren, wie z. B. kalkulierter Ertrag, Laufzeit, Veräußerungspreise, von den Prognoseprämissen des Prospektherausgebers abweichen.

**Treugeber**

Der Treugeber beauftragt den Registertreuhänder, für ihn aus Vereinfachungs- und Kostengründen die handelsregisterliche Stellung einzunehmen.

**Werbungskosten**

Aufwendungen, die dem Erwerb, der Sicherung oder der Erhaltung von Einnahmen dienen und deshalb steuerlich geltend gemacht werden können.

**Zeichnungssumme**

Summe des Kommanditkapitals ohne Agio, das der Anleger in der Beitrittserklärung übernimmt.





## **IMMOVATION**

Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

Druseltalstraße 31  
D-34131 Kassel

Tel. +49 / 561 / 81 61 94-0

Fax +49 / 561 / 81 61 94-9

[www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)

[info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

