

# IMMOVATION

## Immobilien Handels AG & Co. 2. KG



### VERKAUFSPROSPEKT - AUSTRIA



[www.immovation-ag.at](http://www.immovation-ag.at)

## KAPITALMARKTPROSPEKT gemäß Schemata C und D Kapitalmarktgesetz (KMG)

IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, Deutschland,  
Angebot über Kommanditbeteiligungen (Österreichische Tranche) an der  
IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, München, Deutschland



# Inhaltsverzeichnis

## Ergänzungen zum deutschen Verkaufsprospekt (Anlage B) gemäß Schemata C und D Kapitalmarktgesetz (KMG)

GLOSSAR .....	6
<b>ABSCHNITT I. ERGÄNZUNG ZUM DEUTSCHEN VERKAUFSPROSPEKT (ANLAGE B) GEMÄß SCHEMA C KMG .....</b>	<b>16</b>
<b>Kapitel 1 – Angaben über jene, welche gemäß §§ 8 und 11 KMG haften.....</b>	<b>16</b>
1.1. Anbieterin der Veranlagung .....	16
1.2. Emittentin der Veranlagung .....	16
1.3. Prospektkontrollor .....	17
1.4. Vertragsannehmende und Vertriebspartner (Vermittler) .....	17
1.5. Abschlussprüfer .....	17
<b>Kapitel 2 – Angaben über die Veranlagung .....</b>	<b>17</b>
2.1. Die Veranlagungsbedingungen, insbesondere die Ausstattung der Veranlagung.....	17
2.2. Die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen.....	20
2.3. Übersicht über die allenfalls bisher ausgegebenen Vermögensrechte .....	20
2.4. Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrechte oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebots .....	20
2.5. Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form).....	22
2.6. Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften des Emittenten oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein könnten .....	22
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 .....	25
2.8. Allfällige Haftungserklärungen Dritter für die Veranlagung.....	25
2.9. Personen, die das Angebot fest übernommen haben oder dafür garantieren .....	25
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 .....	25
2.11. Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern .....	26
2.12. Zeitraum für die Zeichnung .....	31
2.13. Etwaige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden.....	31
2.14. Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform .....	31
2.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze .....	32
2.16. Angabe allfälliger Belastungen.....	33
2.17. Nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte.....	33
2.18. Bestimmung über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/ Jahresgewinnes .....	33
2.19. Letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk .....	34
2.20. Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt aller Nebenkosten .....	34
2.21. Art und Umfang einer Absicherung der Veranlagung durch Eintragung in öffentliche Bücher .....	35
2.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung .....	35
2.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden .....	36
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.....	36
2.25. Darlegung der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung.....	36
2.26. Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten.....	36
2.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften.....	36
2.28. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall.....	37
2.29. Wertpapierkennnummer .....	37

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kapitel 3 - Angaben über den Emittenten</b> .....	38
3.1. Firma und Sitz des Emittenten, Unternehmensgegenstand .....	38
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 .....	38
3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht .....	38
3.4. Angabe der Anteilseigner, die in der Geschäftsführung des Emittenten unmittelbar oder mittelbar eine beherrschende Rolle ausüben oder ausüben können .....	38
3.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e) .....	39
<b>Kapitel 4 – Angaben über die Depotbank (falls vorhanden)</b> .....	39
<b>Kapitel 5 – Angaben über die wirtschaftliche Entwicklung und Sonstiges</b> .....	39
5.1. Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung .....	39
5.2. Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden.....	40
<b>ABSCHNITT II. ERGÄNZUNG ZUM DEUTSCHEN VERKAUFSPROSPEKT (ANLAGE B) GEMÄß SCHEMA D KMG</b> .....	50
<b>KAPITEL 1 - Angaben über jene, welche gemäß den §§ 8 und 11 haften</b> .....	50
<b>KAPITEL 2 - Angaben über die angebotene Veranlagung in Immobilien</b> .....	50
2.1. Rechtsform der Veranlagung, Gesamtvolumen und allfällige Stückelung.....	50
2.2. Art der Veranlagungsgemeinschaft (offene oder geschlossene Form) .....	50
2.3. Art, Anzahl und Lage (In- und Ausland) der vorhandenen Immobilien und Art und Anzahl der zu erwartenden Immobilien .....	50
2.4. Grundsätze, nach denen die Anschaffung, Veräußerung und Verwaltung der Immobilien erfolgt .....	51
2.5. Vertriebs- und Managementkosten der Veranlagungsgemeinschaft, jeweils nach Höhe und Art der Verrechnung unter Angabe der Leistungen der Verwaltung .....	51
2.6. 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.....	51
2.7. Methoden der Wertermittlung, die innerhalb jeder Veranlagungsgemeinschaft einheitlich sein müssen .....	51
2.8. 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.....	51
2.9. bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie .....	52
2.10. nähere Bestimmungen über die Ermittlung des Jahresgewinnes bzw. -überschusses und die Erstellung des jährlichen Rechenschaftsberichtes ....	52
2.11. Bestimmungen über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresgewinnes bzw. -überschusses .....	52
2.12. Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten .....	52
2.13. Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung .....	52
2.14. zukünftige Stellung und Rechte des Anlegers bei strukturellen Veränderungen.....	52
2.15. 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 .....	52
2.16. projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität.....	52
2.17. Möglichkeiten der Aufgabe der Veranlagung und Ermittlung des Aufgabepreises .....	53
2.18. Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall.....	53



## Inhaltsverzeichnis

<b>KAPITEL 3 - Angaben über Dritte, die in den Vertrieb der Veranlagung und das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingebunden sind</b> .....	54
3.1. Firma und Sitz, Unternehmensgegenstand .....	54
3.2. Personen, die mit der Geschäftsleitung und der Aufsicht über die Geschäftsleitung betraut sind .....	54
3.3. letzter Jahresabschluss samt Bestätigungsvermerk und etwaiger Geschäftsbericht.....	54
<b>KAPITEL 4 - Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie; Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b> .....	54
<b>KAPITEL 5 - Art und Umfang der laufenden Information der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung</b> .....	54
<b>KAPITEL 6 - Etwaiger Rechenschaftsbericht des Vorjahres</b> .....	54
<b>ABSCHNITT III. FERTIGUNG UND KONTROLLVERMERK</b> .....	55
1. Fertigung gemäß Kapitalmarktgesetz (KMG).....	55
2. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors .....	56
<b>Anlage A: Musterzeichnungsschein für Österreich</b>	
<b>Anlage B: Verkaufsprospekt Deutschland</b>	

# GLOSSAR

## § 1 BGB

### Beginn der Rechtsfähigkeit

Die Rechtsfähigkeit des Menschen beginnt mit der Vollendung der Geburt.

## § 181 BGB

### Insichgeschäft

Ein Vertreter kann, soweit nicht ein anderes ihm gestattet ist, im Namen des Vertretenen mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft nicht vornehmen, es sei denn, dass das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht.

## § 247 BGB

### Basiszinssatz

(1) Der Basiszinssatz beträgt 3,62 Prozent. Er verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahrs.

(2) Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach den in Absatz 1 Satz 2 genannten Zeitpunkten im Bundesanzeiger bekannt.

## § 278 BGB

### Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte

Der Schuldner hat ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden. Die Vorschrift des § 276 Abs. 3 findet keine Anwendung. (§ 276 Abs. 3: Die Haftung wegen Vorsatzes kann dem Schuldner nicht im Voraus erlassen werden.)

## § 312 c BGB

### Unterrichtung des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen

(1) Der Unternehmer hat dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in einer dem eingesetzten Fernkommunikationsmittel entsprechenden Weise klar und verständlich und unter Angabe des geschäftlichen Zwecks die Informationen zur Verfügung zu stellen, für die dies in der Rechtsverordnung nach Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bestimmt ist. Der Unternehmer hat bei von ihm veranlassten Telefongesprächen seine Identität und den geschäftlichen Zweck des Kontakts bereits zu Beginn eines jeden Gesprächs ausdrücklich offen zu legen.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher ferner die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die in der Rechtsverordnung nach Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche bestimmten Informationen in dem dort bestimmten Umfang und der dort bestimmten Art und Weise in Textform mitzuteilen, und zwar



1. bei Finanzdienstleistungen rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung oder, wenn auf Verlangen des Verbrauchers der Vertrag telefonisch oder unter Verwendung eines anderen Fernkommunikationsmittels geschlossen wird, das die Mitteilung in Textform vor Vertragsschluss nicht gestattet, unverzüglich nach Abschluss des Fernabsatzvertrags;

2. bei sonstigen Dienstleistungen und bei der Lieferung von Waren alsbald, spätestens bis zur vollständigen Erfüllung des Vertrags, bei Waren spätestens bis zur Lieferung an den Verbraucher.

Eine Mitteilung nach Satz 1 Nr. 2 ist entbehrlich bei Dienstleistungen, die unmittelbar durch Einsatz von Fernkommunikationsmitteln erbracht werden, sofern diese Leistungen in einem Mal erfolgen und über den Betreiber der Fernkommunikationsmittel abgerechnet werden. Der Verbraucher muss sich in diesem Falle aber über die Anschrift der Niederlassung des Unternehmers informieren können, bei der er Beanstandungen vorbringen kann.

(3) Bei Finanzdienstleistungen kann der Verbraucher während der Laufzeit des Vertrags jederzeit vom Unternehmer verlangen, dass ihm dieser die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in einer Urkunde zur Verfügung stellt.

(4) Weitergehende Einschränkungen bei der Verwendung von Fernkommunikationsmitteln und weitergehende Informationspflichten auf Grund anderer Vorschriften bleiben unberührt.

### **§ 315 BGB**

#### **Bestimmung der Leistung durch eine Partei**

Bestimmung der Leistung durch eine Partei

(1) Soll die Leistung durch einen der Vertragschließenden bestimmt werden, so ist im Zweifel anzunehmen, dass die Bestimmung nach billigem Ermessen zu treffen ist.

(2) Die Bestimmung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem anderen Teil.

(3) Soll die Bestimmung nach billigem Ermessen erfolgen, so ist die getroffene Bestimmung für den anderen Teil nur verbindlich, wenn sie der Billigkeit entspricht. Entspricht sie nicht der Billigkeit, so wird die Bestimmung durch Urteil getroffen; das Gleiche gilt, wenn die Bestimmung verzögert wird.

### **§ 1 Abs. 2a GrEST**

#### **Erwerbsvorgänge**

Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück und ändert sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt, dass mindestens 95 vom Hundert der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Bei der Ermittlung des Vmhundertsatzes bleibt der Erwerb von Anteilen von Todes wegen außer Betracht. Hat die Personengesellschaft vor dem Wechsel des Gesellschafterbestandes ein Grundstück von einem Gesellschafter oder einer anderen Gesamthand erworben, ist auf die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ermittelte Bemessungsgrundlage die Bemessungsgrundlage für den Erwerbsvorgang, für den auf Grund des § 5 Abs. 3 oder des § 6 Abs. 3 Satz 2 die Steuervergünstigung zu versagen ist, mit dem entsprechenden Betrag anzurechnen.

## GLOSSAR

### § 264 a StGB

#### Kapitalanlagebetrug

(1) Wer im Zusammenhang mit

1. dem Vertrieb von Wertpapieren, Bezugsrechten oder von Anteilen, die eine Beteiligung an dem Ergebnis eines Unternehmens gewähren sollen, oder
2. dem Angebot, die Einlage auf solche Anteile zu erhöhen,

in Prospekten oder in Darstellungen oder Übersichten über den Vermögensstand hinsichtlich der für die Entscheidung über den Erwerb oder die Erhöhung erheblichen Umstände gegenüber einem größeren Kreis von Personen unrichtige vorteilhafte Angaben macht oder nachteilige Tatsachen verschweigt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn sich die Tat auf Anteile an einem Vermögen bezieht, das ein Unternehmen im eigenen Namen, jedoch für fremde Rechnung verwaltet.

(3) Nach den Absätzen 1 und 2 wird nicht bestraft, wer freiwillig verhindert, daß auf Grund der Tat die durch den Erwerb oder die Erhöhung bedingte Leistung erbracht wird. Wird die Leistung ohne Zutun des Täters nicht erbracht, so wird er straflos, wenn er sich freiwillig und ernsthaft bemüht, das Erbringen der Leistung zu verhindern.

### § 112 HGB

(1) Ein Gesellschafter darf ohne Einwilligung der anderen Gesellschafter weder in dem Handelszweig der Gesellschaft Geschäfte machen noch an einer anderen gleichartigen Handelsgesellschaft als persönlich haftender Gesellschafter teilnehmen.

(2) Die Einwilligung zur Teilnahme an einer anderen Gesellschaft gilt als erteilt, wenn den übrigen Gesellschaftern bei Eingehung der Gesellschaft bekannt ist, dass der Gesellschafter an einer anderen Gesellschaft als persönlich haftender Gesellschafter teilnimmt, und gleichwohl die Aufgabe dieser Beteiligung nicht ausdrücklich bedungen wird.

### § 133 HGB

(1) Auf Antrag eines Gesellschafters kann die Auflösung der Gesellschaft vor dem Ablauf der für ihre Dauer bestimmten Zeit oder bei einer für unbestimmte Zeit eingegangenen Gesellschaft ohne Kündigung durch gerichtliche Entscheidung ausgesprochen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Ein solcher Grund ist insbesondere vorhanden, wenn ein anderer Gesellschafter eine ihm nach dem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt oder wenn die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich wird.

(3) Eine Vereinbarung, durch welche das Recht des Gesellschafters, die Auflösung der Gesellschaft zu verlangen, ausgeschlossen oder diesen Vorschriften zuwider beschränkt wird, ist nichtig.





### § 160 HGB

(1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so haftet er für ihre bis dahin begründeten Verbindlichkeiten, wenn sie vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig und daraus Ansprüche gegen ihn in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Art festgestellt sind oder eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird; bei öffentlich-rechtlichen Verbindlichkeiten genügt der Erlass eines Verwaltungsakts. Die Frist beginnt mit dem Ende des Tages, an dem das Ausscheiden in das Handelsregister des für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Gerichts eingetragen wird. Die für die Verjährung geltenden §§ 204, 206, 210, 211 und 212 Abs. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind entsprechend anzuwenden.

(2) Einer Feststellung in einer in § 197 Abs. 1 Nr. 3 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Art bedarf es nicht, soweit der Gesellschafter den Anspruch schriftlich anerkannt hat.

(3) Wird ein Gesellschafter Kommanditist, so sind für die Begrenzung seiner Haftung für die im Zeitpunkt der Eintragung der Änderung in das Handelsregister begründeten Verbindlichkeiten die Absätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Dies gilt auch, wenn er in der Gesellschaft oder einem ihr als Gesellschafter angehörenden Unternehmen geschäftsführend tätig wird. Seine Haftung als Kommanditist bleibt unberührt.

### § 164 HGB

Die Kommanditisten sind von der Führung der Geschäfte der Gesellschaft ausgeschlossen; sie können einer Handlung der persönlich haftenden Gesellschafter nicht widersprechen, es sei denn, daß die Handlung über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgeht. Die Vorschriften des § 116 Abs. 3 bleiben unberührt.

### § 166 HGB

(1) Der Kommanditist ist berechtigt, die abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere zu prüfen.

(2) Die in § 118 dem von der Geschäftsführung ausgeschlossenen Gesellschafter eingeräumten weiteren Rechte stehen dem Kommanditisten nicht zu.

(3) Auf Antrag eines Kommanditisten kann das Gericht, wenn wichtige Gründe vorliegen, die Mitteilung einer Bilanz und eines Jahresabschlusses oder sonstiger Aufklärungen sowie die Vorlegung der Bücher und Papiere jederzeit anordnen.

### § 171 HGB

(1) Der Kommanditist haftet den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe seiner Einlage unmittelbar; die Haftung ist ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist.

(2) Ist über das Vermögen der Gesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet, so wird während der Dauer des Verfahrens das den Gesellschaftsgläubigern nach Absatz 1 zustehende Recht durch den Insolvenzverwalter oder den Sachwalter ausgeübt.

## GLOSSAR

### § 172 HGB

- (1) Im Verhältnis zu den Gläubigern der Gesellschaft wird nach der Eintragung in das Handelsregister die Einlage eines Kommanditisten durch den in der Eintragung angegebenen Betrag bestimmt.
- (2) Auf eine nicht eingetragene Erhöhung der aus dem Handelsregister ersichtlichen Einlage können sich die Gläubiger nur berufen, wenn die Erhöhung in handelsüblicher Weise kundgemacht oder ihnen in anderer Weise von der Gesellschaft mitgeteilt worden ist.
- (3) Eine Vereinbarung der Gesellschafter, durch die einem Kommanditisten die Einlage erlassen oder gestundet wird, ist den Gläubigern gegenüber unwirksam.
- (4) Soweit die Einlage eines Kommanditisten zurückbezahlt wird, gilt sie den Gläubigern gegenüber als nicht geleistet. Das gleiche gilt, soweit ein Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter den bezeichneten Betrag herabgemindert wird.
- (5) Was ein Kommanditist auf Grund einer in gutem Glauben errichteten Bilanz in gutem Glauben als Gewinn bezieht, ist er in keinem Falle zurückzuzahlen verpflichtet.
- (6) Gegenüber den Gläubigern einer Gesellschaft, bei der kein persönlich haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist, gilt die Einlage eines Kommanditisten als nicht geleistet, soweit sie in Anteilen an den persönlich haftenden Gesellschaftern bewirkt ist. Dies gilt nicht, wenn zu den persönlich haftenden Gesellschaftern eine offene Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft gehört, bei der ein persönlich haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist.

### § 175 HGB

Die Erhöhung sowie die Herabsetzung einer Einlage ist durch die sämtlichen Gesellschafter zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. § 162 Abs. 2 gilt entsprechend. Auf die Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Gesellschaft finden die Vorschriften des § 14 keine Anwendung.

### Abs.

Absatz

### AG

Aktiengesellschaft

### Agio

Aufgeld, Ausgabeaufschlag in Prozent auf den Nennwert

### Außenfinanzierung

Als Außenfinanzierung wird die (teilweise) Fremdfinanzierung eines Anlegers hinsichtlich seiner Zeichnungssumme verstanden. Im Gegensatz dazu steht die "Innenfinanzierung" (siehe "Innenfinanzierung" in diesem Glossar).



### **B2B-Geschäft**

Business-to-Business-Geschäft steht allgemein für Beziehungen zwischen (mindestens zwei) Unternehmen

### **BaFin**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### **BLZ**

Bankleitzahl

### **Consulting und Immobilien-Services**

Immobilienbezogene Beratung und Dienstleistungen für Dritte

### **D&O-Versicherung**

Directors-and-Officers-Versicherung, auch Organ- oder Manager-Haftpflichtversicherung, ist eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die ein Unternehmen für seine Organe und leitenden Angestellten abschließt. Es handelt sich also um eine Versicherung zugunsten Dritter die zu der Art der Berufshaftpflichtversicherungen gezählt wird

### **Direktbezug**

Bezug von Waren/Anteilen direkt vom Hersteller/Anbieter

### **E&O-Versicherung**

(englisch: errors and omissions, also: Irrtümer und Unterlassungen) Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Banken, Finanzdienstleister und Factoring-Gesellschaften. Die E&O-Versicherung bietet Schutz für Mitarbeiter und Organe vor Vermögensschäden, die auf Fehlern bei der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit beruhen. Sie gehört zu den Berufshaftpflicht-Versicherungen.

### **Emissionsfixkosten**

Feststehende, betriebliche Aufwendungen einer Emission unabhängig vom tatsächlichen Platzierungsvolumen

### **f.**

folgende

### **Facility-Management**

Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen

### **ff.**

fortfolgende

### **Financial Planner**

Professionelle Praxis, verschiedene persönliche finanzielle Problemstellungen richtig zu planen: z.B. Cash-Flow-Management-, Vorsorge-, Investitions-, Risiko-Management-, Steuer- oder Vermögensplanung. Die Arbeit von diesem Fachmann ist allgemein auch bekannt als persönliche Finanzplanung.

## GLOSSAR

### **GbR**

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

### **Generalübernehmung**

Bezugs- oder schlüsselfertige Durchführung sowie Betreuung von Bauleistungen und deren sämtlicher Einzelgewerke unter einer Regie

### **GmbH**

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### **HVB-Expertise**

HypoVereinsBank-Immobilien-Research

### **hypozertifizierter Gutachter**

Immobilienfachverständiger mit bankorientierter Zusatzprüfung

### **IDW**

Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., die Interessenvertretung der wirtschaftsprüfenden Berufsstände in Deutschland

### **IHK**

Industrie- und Handelskammer (Deutschland)

### **iHv**

in Höhe von

### **Innenfinanzierung**

Das geplante Investitionsvolumen kann nur mit Fremdkapital von bis zu maximal EUR 24.000.000,00 erreicht werden. Diese Finanzierung wird als "Innenfinanzierung" bezeichnet, da es durch die Fondsgesellschaft - die Emittentin aufgenommen wird um das Investitionsvolumen, und damit das Anlageziel zu erreichen. Im Gegensatz dazu steht die "Außenfinanzierung" (siehe "Außenfinanzierung" in diesem Glossar).

### **ISIN**

ISIN steht als Abkürzung für International Securities Identification Number. Der ISIN-Code besteht aus zwölf Stellen und ist in drei Elemente gegliedert. Die ersten beiden Stellen sind für eine Buchstabenkombination reserviert, die das jeweilige Herkunftsland identifiziert. So steht zum Beispiel DE für Deutschland, LU für Luxemburg und AT für Österreich. Im Anschluss folgt eine nationale Kennnummer mit bis zu neun Stellen. Der ISIN-Code ersetzt die Wertpapierkennnummer (WKN).



### **IST-Jahresnettokaltmiete**

Tatsächlich gezahlte Miete pro Jahr ohne Nebenkosten, wie umlagefähige Heiz- und Betriebskosten (Vorauszahlungen), Mehrwertsteuer und Leerstände

### **IVD-Marktanalyse**

Immobilienverband Deutschland-Immobilien-Research

### **iZm**

in Zusammenhang mit

### **KG**

Kommanditgesellschaft

### **KMG**

Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes (Kapitalmarktgesetz - KMG) StF: BGBl. Nr. 625/1991 idF BGBl. I Nr. 69/2008

### **kurzfristige Festgeldanlagen**

Tages- und Termingelder

### **Leerstand**

nicht vermietete Wohn- oder Gewerbeflächen

### **Liquiditätsvorbehalt**

Vereinbarung zwischen Unternehmen und Genussrechts-Inhaber, dass Voraussetzung für die Auszahlung einer Verzinsung/Ausschüttung die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität ist.

### **Makro- und Mikro-Standorte**

Der Makrostandort ist ein großräumliches Verflechtungsgebiet, in dem sich ein Projektstandort befindet (Stadt, Gemeinde, Region). Unter einem Mikrostandort versteht man die unmittelbare Umgebung eines Projektstandortes (nahes Umfeld, Stadtteil, Entwicklungsgebiet, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen).

### **max.**

maximal

### **Mio.**

Millionen

## GLOSSAR

### **Mittelverwendungskontrolle**

Kontrolle der von den Kapitalanlegern eingezahlten Gelder, z.B. durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder einen Rechtsanwalt

### **Nießbrauchrecht**

Der Nießbrauch gewährt seinem Inhaber die gesamte Nutzung eines Gegenstandes (z. B. eines Grundstücks/Immobilie). Da es sich beim Nießbrauch in seinem Wesen um eine persönliche Dienstbarkeit handelt, ist es weder vererblich noch veräußerlich - es erlischt mit dem Tod des Berechtigten. Die Ausübung des Nießbrauch kann allerdings einem anderen überlassen werden.

### **NLP**

Neurolinguistische Programmierung, eine Methodensammlung gesprächs-, verhaltens- und körperorientierter Kommunikationsformen

### **NPL**

Notleidende Kredite (auch Non-performing Loans, Problemkredite oder umgangssprachlich "Faule Kredite") sind Kredite, bei denen der Schuldner mit der Erfüllung seiner Pflichten bereits in Verzug geraten ist, beziehungsweise die Bank auf Grund der Kreditnehmerbonität Zugeständnisse gemacht hat oder die unter strategischen Aspekten kein attraktives Rendite-/Risiko­profil aufweisen.

### **Nr.**

Nummer

### **p. a.**

pro Jahr

### **"perspektivischer Immobilienhandel"**

Mit perspektivischem Immobilienhandel ist gemeint, dass anzuschaffende Immobilien Wertschöpfungspotentiale enthalten.

### **Plötz-Immobilienführer**

Standardwerk (lit.) für den Immobilien-Research

### **Refinanzierungskosten**

Betriebliche Aufwendungen der Fremdkapitalbeschaffung bei Kreditinstituten für bereits durch Eigenkapital gezahlte Immobilienkaufpreise

### **Synergie-Effekte**

Zusammenwirken von Lebewesen, Stoffen oder Kräften im Sinne von „sich gegenseitig fördern“ bzw. wirtschaftswissenschaftlich die Beschreibung von Vorgängen oder Situationen, bei denen gegenseitige Nutzeffekte implizit werden.

### **technische defaults**

Fehlerte durch Abweichung von Vorgaben bzw. Voreinstellungen



**u.a.**

unter anderem

**u.U.**

unter Umständen

**Unique Selling Proposition "USP"**

Alleinstellungsmerkmal eines Produktes, wodurch es gegenüber anderen Anbietern einen Wettbewerbsvorteil hat.

**Value-Add**

Aufwertung, bei Immobilien Aufwertungspotenzial

**Veranlagungen**

Vgl. § 1 Abs 1 Z 3 KMG: „Vermögensrechte, über die keine Wertpapiere ausgegeben werden, aus der direkten oder indirekten Investition von Kapital mehrerer Anleger auf deren gemeinsame Rechnung und gemeinsames Risiko oder auf gemeinsame Rechnung und gemeinsames Risiko mit dem Emittenten, sofern die Verwaltung des investierten Kapitals nicht durch die Anleger selbst erfolgt; [...]“

**VerkProspG**

Wertpapier-Verkaufsprospektgesetz

**VermVerkProspV**

Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung

**Vinkulierung**

Einschränkung der Übertragbarkeit eines Wertpapiers oder Gesellschaftsanteils mit dinglicher Wirkung (Deutschland)

**Wertpapiere**

Vgl. § 1 Abs 1 Z 4 KMG: „übertragbare Wertpapiere im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Z 18 der Richtlinie 2004/39/EG mit Ausnahme von Geldmarktinstrumenten im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Z 19 der Richtlinie 2004/39/EG mit einer Laufzeit von weniger als zwölf Monaten;“

**Z**

Ziffer

**z.B.**

zum Beispiel

**Zeichner**

Anleger

# Abschnitt I. Ergänzung zum deutschen Verkaufsprospekt (Anlage B) gemäß Schema C KMG

## I 1.

### SCHEMA C

#### SCHEMA FÜR DEN PROSPEKT FÜR JENE VERANLAGUNGEN UND WERTPAPIERE, AUF DIE SCHEMATA A UND B NICHT ANWENDBAR SIND

Verweise beziehen sich, wenn nicht gesondert angeführt, auf den deutschen Emissionsprospekt in Anlage B

**Hinweis:** Der für Deutschland erstellte Verkaufsprospekt (siehe Anlage B) wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**BaFin**), Frankfurt, auf Vollständigkeit geprüft und dort hinterlegt. Die Gestattung der Veröffentlichung des deutschen Verkaufsprospekts in Deutschland erfolgte am 11. Februar 2009. Die inhaltliche Richtigkeit der im deutschen Verkaufsprospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin.

Der für Deutschland erstellte Verkaufsprospekt wurde außerdem von Herrn Dipl.-Kfm. Wolfgang Annecke, Wirtschaftsprüfer in Hofgeismar (D), unter Beachtung der "Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen" vom 18. Mai 2006 des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V. (**IDW S 4**) auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit geprüft. Die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit des Prospektinhalts wurde mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk vom 11. März 2009 bestätigt.

#### KAPITEL 1 - Angaben über jene, welche gemäß §§ 8 und 11 KMG haften

Es haften gemäß §§ 8 und 11 Kapitalmarktgesetz 1991 (KMG) in der geltenden Fassung:

#### 1.1. Anbieterin der Veranlagung

Anbieterin gegenständlicher Kapitalanlage im Sinne des § 8 Abs. 1 KMG ist die

##### IMMOVATION Immobilien Handels AG

mit Sitz in der Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter der Nummer HRB 6062.

Die Anbieterin haftet nach § 11 Abs. 1 Z 3 KMG, wenn sie die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben dieses Prospekts oder der Kontrolle gekannt hat, oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt hat.

#### 1.2. Emittentin der Veranlagung

Emittentin gegenständlicher Kapitalanlage im Sinne des § 8 Abs. 1 KMG ist die

##### IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

(in weiterer Folge auch als "2. KG", "Emittentin", "Fondsgesellschaft" oder "Gesellschaft" bezeichnet)

mit Sitz in der Ohmstraße 13/1., 80802 München, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 89749.

Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet:

**Druseltalstraße 31  
34131 Kassel  
Deutschland**

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. Die Prospekthaftung der Emittentin ergibt sich aus § 11 Abs. 1 Z 1 KMG.





### 1.3. Prospektkontrollor

Prospektkontrollor im Sinne des § 8 Abs. 2 Z 3 KMG ist die

#### **Hübner & Hübner Wirtschaftsprüfung GmbH**

mit Sitz in der Schönbrunnerstraße 222, 1120 Wien, Österreich. Die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gehört weder zu den Initiatoren des Prospekts noch zu den Prospektherausgebern.

Vorliegender Prospekt wurde von der Anbieterin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, erstellt und von der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Prospektkontrollor auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Der Prospektkontrollor übernimmt gemäß § 11 Abs. 1 Z 2a die Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Kontrollen.

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

### 1.4. Vertragsannehmende und Vertriebspartner (Vermittler)

Zeichnungsscheine nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland (Geschäftsanschrift), entgegen und leitet diese nach Vorabprüfung zur Annahme durch die Treuhandkommanditistin weiter an die

#### **Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Teuchertstraße 38 81829 München Deutschland.**

Die Treuhänderin haftet nach § 11 Abs. 1 Z 3 KMG, wenn sie die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben dieses Prospekts oder der Kontrolle gekannt hat, oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gekannt hat.

Die Emittentin hat mit der Komplementärin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, einen Vertrag über die Beschaffung des Gesellschaftseigenkapitals abgeschlossen. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG wird externe qualifizierte Vermögensberater und Financial Planner, sowie Banken als Vertriebspartner mit der Einwerbung des Gesellschaftseigenkapitals beauftragen.

Zudem findet eine Direktplatzierung mittels der unternehmenseigenen Internetplattform [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de) statt. Die Vertriebspartner haften gemäß § 11 Abs. 1 Z 3 KMG 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.

### 1.5. Abschlussprüfer

Es haftet gemäß § 11 Abs. 1 Z 4 KMG der Abschlussprüfer, der in Kenntnis der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Prospektangaben und in Kenntnis, dass der von ihm bestätigte Jahresabschluss eine Unterlage für die Prospektkontrolle darstellt, einen Jahresabschluss mit einem Bestätigungsvermerk versehen hat. Abschlussprüfer der Jahresabschlüsse, die Unterlagen für die Prospektkontrolle darstellten war

#### **Herr Dipl.-Kfm. Wolfgang Anneck Bahnhofstraße 42 A 34369 Hofgeismar Deutschland.**

## KAPITEL 2 – Angaben über die Veranlagung

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

#### 2.1.1. Überblick über die Ausstattung der Veranlagung

Die Vermögensanlage wird im Überblick auf den Seiten 5 bis 10 "Vermögensanlage im Überblick" dargestellt. Die Ausstattung der Veranlagung wird auf den Seiten 30 bis 34 "Das Beteiligungsangebot" sowie auf den Seiten 70 und 71 "Rechtliche Angaben zur Beendigung der Vermögensanlage" dargestellt. Ergänzend wird Folgendes angeführt:

##### 2.1.1.1. Beteiligungsform

Die kommanditistische Beteiligung erfolgt an einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht. Bei der angebotenen Veranlagung handelt es sich um keinen Investmentfonds gemäß Investmentfondsgesetz (InvFG 1993) bzw. Immobilien-Investmentfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG 2003).

### 2.1.1.2. Emissionsvolumen:

Vom Gesamtemissionsvolumen in Höhe von Euro 16.000.000,00 zu platzierendes Eigenkapital wird ein Anteil von maximal

**Euro 8.000.000,00**

auf dem österreichischen Kapitalmarkt angeboten (**österreichische Tranche**).

Der verbleibende Anteil von mindestens Euro 8.000.000,00 wird in der Bundesrepublik Deutschland angeboten (deutsche Tranche). Siehe hierzu auch Seite 5 „Investitionsvolumen“, Seite 6 „Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme“ sowie § 3 „Gesellschafter – Einlagen“ und § 4 „Kapitalerhöhung – Treuhandkommanditist“ des Gesellschaftsvertrags auf den Seite 81 und 82. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt Euro 40.000.000,00, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von Euro 16.000.000,00, sowie in Fremdkapital in Höhe von Euro 24.000.000,00.

### 2.1.1.3. Ausschüttungen (Entnahmen)

Zusätzlich zu den Angaben zu den prognostizierten Ausschüttungen (Entnahmen) auf Seite 5 "Ausschüttung", Seite 10 "Prognostizierte Ausschüttungen / Wirtschaftlichkeit" und Seite 32 "Ausschüttungen und Zahlstellen" wird darauf hingewiesen, dass für die jährliche Ausschüttung (Entnahme) ein Liquiditätsvorbehalt gilt, sowie dass sämtliche Angaben im deutschen Verkaufsprospekt (Anlage B) hinsichtlich der Besteuerung dieser Vermögensanlage (wie z.B. "Steuerfreiheit", etc.) keine Gültigkeit für den österreichischen Kapitalmarktprospekt haben. Die steuerliche Konzeption dieser Veranlagung für österreichische Anleger wird in Punkt 2.11. "Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (z.B. Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern)" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts dargestellt.

### 2.1.1.4. Informations- und Kontrollrechte:

In Österreich wird zusätzlich ein jährlicher Rechenschaftsbericht gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 KMG (Anlage E KMG) erstellt. Der Rechenschaftsbericht wird von einem Abschlussprüfer

geprüft und nach den Vorschriften über die Veröffentlichung des Prospektes (§ 10 KMG) veröffentlicht. Siehe hierzu auch Punkt 2.17.2. "Rechenschaftsberichte" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### 2.1.1.5. Steuerliches Konzept

Die Angaben zum steuerlichen Konzept dieser Veranlagung auf Seite 7 "Wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption" und auf Seite 32 "Art der Besteuerung" jeweils in Verbindung mit den Seiten 73 bis 79 "Steuerliches Konzept" haben keine Geltung für den österreichischen Kapitalmarktprospekt. Auch die auf Seite 66 dargestellte "Prognoserechnung eines Anlegers mit Kapitalrückflussrechnung" hat keine Geltung für den österreichischen Kapitalmarktprospekt. Sämtliche Angaben im deutschen Verkaufsprospekt (Anlage B) hinsichtlich der Besteuerung dieser Vermögensanlage (wie z.B. "Steuerfreiheit", etc.) haben keine Gültigkeit für den österreichischen Kapitalmarktprospekt. Die steuerliche Konzeption dieser Veranlagung für österreichische Anleger wird in Punkt 2.11. "Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (zB Kapitalertragsteuer, ausländische Quellensteuern)" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts dargestellt.

### 2.1.1.6. Zahlstelle

Die Angaben zur Zahlstelle auf Seite 8 "Zahlstelle" haben keine Geltung für den österreichischen Kapitalmarktprospekt. Zur Zahlstelle siehe Punkt 2.2. "Die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Die Angaben zur Zahlung der Zeichnungssumme auf Seite 8 "Zahlung der Kommanditeinlage" und Seite 30 "Mittelverwendungskonto" haben keine Geltung für den österreichischen Kapitalmarktprospekt. Siehe auch hierzu Punkt 2.2. "Die Zahl-, Einreichungs- und Hinterlegungsstellen" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

#### 2.1.1.7. Zeichnungsfrist

Die Angaben zur Zeichnungsfrist auf Seite 8 "Zeichnungsfrist" haben keine Geltung für den österreichischen Kapitalmarktprospekt. Zur Zeichnungsfrist siehe Punkt 2.12. "Zeitraum für die Zeichnung" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

#### 2.1.1.8. Zielgruppe

Die Angaben zur Zielgruppe auf Seite 10 "Zielgruppe" haben keine Geltung für den österreichischen Kapitalmarktprospekt.

#### 2.1.1.9. Zeichnungsschein

Für das Muster eines für den österreichischen Kapitalmarkt zu verwendenden Zeichnungsscheins siehe Anlage A dieses Kapitalmarktprospekts.

#### 2.1.1.10. Rücktrittsrecht

Die Angaben auf Seite 30 "Widerrufsrecht" beziehen sich auf die deutsche Rechtslage. Für den österreichischen Kapitalmarkt sind die Angaben zur Rücktrittsbelehrung gemäß den Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes laut Zeichnungsschein dieses Kapitalmarktprospekts siehe Anlage A verbindlich.

#### 2.1.1.11. Neubauprojekte

Grundsätzlich werden von der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG keine Neubauprojekte durchgeführt. Allerdings können sich teilweise Neubautätigkeiten im Bereich Aufstockung/Erweiterungen bei vorhandener Bausubstanz ergeben.

### 2.1.2. Veranlagungsbedingungen

Grundlage für die Beteiligung des Anlegers an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG ist der auf den Seiten 81 bis 95 abgedruckte Gesellschaftsvertrag, sowie bei einer mittelbaren Beteiligung über den Treuhandkommanditisten, der auf den Seiten 96 bis 100 abgedruckte Register-treuhandvertrag. Ergänzend wird Folgendes angeführt:

#### 2.1.3. Risikohinweis:

Mit dem Erwerb dieser Veranlagung sind außerdem Risiken verbunden, die - einzeln und in Kombination mit anderen - im Falle ihrer Realisierung zur nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und auf Anlegerseite zur Kürzung oder zum Verlust von Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen können. Die Anleger müssen in der Lage sein, einen Totalverlust ihres Investments hinzunehmen. Zu den einzelnen mit dieser Veranlagung verbundenen Risiken siehe die Seiten 13 bis 19 "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage" sowie die Ergänzungen zu den Risiken in Punkt 5.2.

"Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

### 2.2.1. Einreichungsstelle / Hinterlegungsstelle

Die Zeichnungsscheine nimmt die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland (Geschäftsanschrift), entgegen und leitet diese nach Vorabprüfung zur Annahme durch die Treuhandkommanditistin weiter an die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München, Deutschland. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 8 "Entgegennahme der Beitrittserklärung". Der Registertreuhänder führt über alle Treugeber/Direktkommanditisten ein Verzeichnis. Siehe hierzu Punkt 7 "Treugeberverzeichnis - Datenschutz" des Registertreuhandvertrags auf Seite 98.

### 2.2.2. Zahlstelle

Die Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland (Geschäftsanschrift), führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus.

Die Zeichnungssumme zzgl. 3 % Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung innerhalb von 10 Tagen, spätestens jedoch zum im Zeichnungsschein vereinbarten Termin, in voller Höhe einzuzahlen auf:

Kreditinstitut:	<b>Bank Austria</b>
Bankleitzahl:	<b>12 000</b>
Kontonummer:	<b>50662 028 866</b>
Empfänger:	<b>IMMOVATION Immobilien Handels AG &amp; Co. 2. KG</b>
Verwendungszweck:	<b>Bitte den Namen des Zeichners und die mit der Beitrittsbestätigung übermittelte Treuhandnummer eintragen.</b>
BIC:	<b>BKAUATWW</b>
IBAN:	<b>AT83 1200 0506 6202 8866</b>

### 2.2.3. Hinterlegungsstelle

Diese Veranlagung ist nicht durch ein Wertpapier verbrieft. Die Treuhänderin, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München, hält und verwaltet treuhänderisch die Beteiligung der Anleger, die sich jedoch auch selbst, dann als sogenannte Direktkommanditisten in das Handelsregister eintragen lassen können. Die Treuhänderin fungiert in diesem Fall lediglich als Verwaltungstreuhänderin.

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

Es sind bis zur Prospektaufstellung in Österreich keine Gesellschaftsanteile ausgegeben worden. Zu den sonstigen Veranlagungsgemeinschaften der Emittentin und insbesondere der Anbieterin siehe Punkt 2.6. "Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften der Emittentin oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein könnten" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

#### 2.4.1. Rechtsform der Veranlagung

Der Kapitalanleger beteiligt sich kommanditistisch an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, München, entweder unmittelbar oder über die Treuhandkommanditistin. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 5 "Beteiligungsform", Seite 6 "Art der Beteiligung", Seite 7 "Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte", Seite 30 "Beitrittserklärung", Seite 31 "Gesellschaftsstruktur" und "Handelsregistereintragung" in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages auf den Seiten 81 bis 95 und des Registertreuhandvertrages auf den Seiten 96 bis 100. Bei der angebotenen Veranlagung handelt es sich um keinen Investmentfonds gemäß Investmentfondsgesetz (InvFG 1993) bzw. Immobilien-Investmentfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG 2003), sondern um eine Veranlagung in Immobilien gemäß § 14 KMG.



#### 2.4.2. Gesamtbetrag

Zum gesamten Emissionsvolumen siehe oben Punkt 2.1.1.2. "Emissionsvolumen" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

#### 2.4.3. Stückelung

Die Mindestzeichnungssumme beträgt Euro 10.000,00, höhere Summen müssen ohne Rest durch Euro 1.000,00 teilbar sein. Die Komplementärin ist gemäß § 3 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags (siehe Seite 81) berechtigt, auch Gesellschafter mit einer niedrigeren Gesellschaftsbeteiligung in die Gesellschaft aufzunehmen. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 5 "Mindestzeichnung", Seite 6 "Fondsvolumen und Mindestzeichnungssumme" und Seite 30 "Mindestzeichnung".

Der Erwerbspreis ergibt sich aus der Zeichnungssumme zuzüglich eines Agios in Höhe von 3 % der Zeichnungssumme. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 5 "Agio", Seite 8 "Erwerbspreis und Agio" und Seite 32 "Kosten des Erwerbs".

#### 2.4.4. Zweck des Angebots

Siehe hierzu die Angaben auf Seite 6 "Gesellschaftszweck und Investitionen", Seite 9 "Fonds-Immobilien und Anlagestrategie", die Seiten 20 bis 24 "Anlageziele und Anlagepolitik", die Seiten 25 bis 29 "Beteiligungskonzepte für den Immobilienmarkt Deutschland", die Seiten 56 bis 59 "Mittelverwendung und Mittelherkunft bis 31.12.2010 (Prognose)" samt Erläuterungen, sowie die Seiten 60 bis 68 "Finanz- und Investitionsplan (Prognose)" samt Erläuterungen und Sensitivitätsanalyse. Siehe außerdem § 2 "Gesellschaftszweck" des Gesellschaftsvertrags (Seite 81) und § 30 "Investitionskriterien, Immobilien-Anforderungsprofil, "10-Punkte-Handels-Codex" des Gesellschaftsvertrags (Seite 92 und 93) und die Anlage 1 des Gesellschaftsvertrages "Mittelverwendung / Investitionsplan bis 31.12.2010 auf Seite 95, samt Erläuterungen auf den Seiten 58 und 59. Das Kapitel "Nur wahre Werte - Sachwerte" auf Seite 20 hat keine Geltung für den österreichischen Kapitalmarktprospekt.

Mit der Investitionstätigkeit der Emittentin sind außerdem gewisse Risiken verbunden, die - einzeln und in Kombination mit anderen - im Falle ihrer Realisierung zur nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der

Emittentin und auf Anlegerseite zur Kürzung oder zum Verlust von Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen können.

Insbesondere hängen folgende Risiken mit der Investitionstätigkeit der Emittentin zusammen:

- Allgemeine unternehmerische Risiken - s. S. 13 "Allgemeines"
- "Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)" - s. S. 14
- "Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko" - s. S. 14
- "Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen" - s. S. 15
- "Spezielle Risiken bei Unternehmensbeteiligungen" - s. S.15
- "Gesetzgebungs- / Rechtssprechungs- sowie Steuerrechtsänderungsrisiko" - s. S. 16
- Risiken iZm "Mangelnder Veräußerbarkeit der Gesellschaftsanteile" - s. S. 16
- Risiken hinsichtlich Plan-Divergenzen - s. S. 17 "Prognoserechnung"
- „Schlüsselpersonenrisiko“ - s. S. 17
- "Risiken aus Interessenskonflikten" - s. S. 18

Zu den weiteren mit dieser Veranlagung verbundenen Risiken siehe die Seiten 13 bis 19 "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage" sowie die Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Die Veranlagung erfolgt in geschlossener Form.

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

Die Emittentin hat bis zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes keine sonstigen Veranlagungsgemeinschaften begründet. Die Anbieterin der gegenständlichen Veranlagungsgemeinschaft, IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, hat bis zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektes folgende drei Veranlagungsgemeinschaften begründet bzw. angeboten:

#### 2.6.1. Genussrechtsemission 1. Tranche

Mit Emissionsprospekt vom Juli 2003 (2. Auflage vom Juli 2005) wurde die 1. Tranche an Genussrechten angeboten. Das Angebot erfolgte ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und wurde am 31. Dezember 2008 geschlossen. Die folgenden Eckdaten zur 1. Tranche an Genussrechten beziehen sich auf den deutschen Emissionsprospekt (2. Auflage) vom Juli 2005, der in Deutschland veröffentlicht wurde:

<b>Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
<b>Beteiligungsform</b>	Vinkulierte Namens-Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung
<b>Ausgabebetrag</b>	Nennwert Euro 10,- pro Genussrecht zzgl Agio
<b>Mindestzeichnung</b>	500 Stück (= Euro 5.000,-) oder Rateneinlage ab 5 Stück (= Euro 50,-) pro Monat (Nominaleinlage mindestens Euro 5.000,-; Erstzahlung von 20% der Zeichnungssumme zzgl. Agio)
<b>Mindestvertragsdauer</b>	1,2,5 oder 10 Jahre
<b>Emissionsvolumen</b>	2.000.000 Genussrechte (= Euro 20.000.000,-)
<b>Gewinn-Zielvorgabe</b>	Ca. 8 % - 15 % p.a. der eingezahlten Nominaleinlage, jahresdurchschnittlich auf die Beteiligungsdauer
<b>Grundausschüttung</b>	7 % des Nennwertes p.a. in Gewinnjahren
<b>Überschussbeteiligung</b>	Anteilige Gewinnbeteiligung an bis zu 45 % des Jahresüberschuss vor Gewinnverwendung
<b>Gewinnausschüttung</b>	Jährliche Ausschüttung jeweils zum 31. Juli
<b>Kapital-Rückzahlung</b>	Bei Kündigung zum oder nach Ablauf der Mindestvertragsdauer durch Einlösung zum Buchwert
<b>Haftung</b>	Keine Nachschusspflicht des Genussrechts-Inhabers

Siehe hierzu die Angaben auf Seite 35 "Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse".

### 2.6.2. Genussrechtsemission 2. Tranche

Mit Emissionsprospekt vom März 2009 in Österreich, und vom Dezember 2008 in Deutschland wurde die 2. Tranche an Genussrechten angeboten. Das Angebot erfolgte in der Bundesrepublik Deutschland und in Österreich. Die folgenden

Eckdaten zur 2. Tranche an Genussrechten beziehen sich auf den österreichischen Emissionsprospekt vom März 2009 auf den deutschen Prospekt vom Dezember 2008, die in den jeweiligen Staaten veröffentlicht wurden:

<b>Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
<b>Beteiligungsform</b>	Vinkulierte Namens-Genussrechte mit Gewinn- und Verlustbeteiligung
<b>Ausgabebetrag</b>	Nennwert Euro 10,- pro Genussrecht ohne Agio 5 % der Zeichnungssumme
<b>Mindestzeichnung</b>	Einmaleinlage ab 500 Stück (= Euro 5.000,-) bei Mindestvertragsdauer 3 bzw. 5 Jahre Einmaleinlage ab 1.000 Stück (= Euro 10.000,-) bei Mindestvertragsdauer 1 Jahr
<b>Mindestvertragsdauer</b>	1, 3 oder 5 Jahre
<b>Emissionsvolumen</b>	1.800.000 Genussrechte (= Euro 18.000.000,-) in Österreich 4.000.000,00 Genussrechte (= Euro 40.000.000,00) Gesamt Deutschland
<b>Gewinn-Zielvorgabe</b>	Ca. 7 % - 10 % p.a. der eingezahlten Nominalanlage, jahresdurchschnittlich auf die Beteiligungsdauer
<b>Grundausschüttung</b>	7 % des Nennwertes p.a. in Gewinnjahren
<b>Überschussbeteiligung</b>	Zzgl. Zur Grundausschüttung mindestvertragslaufzeitabhängig: 1 Jahr +0 % p.a.; 3 Jahre + max. 2% p.a.; 5 Jahre + max. 3% p.a.;
<b>Gewinnausschüttung</b>	Jährliche Ausschüttung jeweils zum 31. Juli
<b>Kapital-Rückzahlung</b>	Bei Kündigung zum oder nach Ablauf der Mindestvertragsdauer durch Einlösung zum Buchwert
<b>Haftung</b>	Keine Nachschusspflicht des Genussrechts-Inhabers

Siehe hierzu die Angaben auf Seite 35 "Kapitalausstattung und Stimmrechtsverhältnisse".

### 2.6.3. IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG

Die Anbieterin der gegenständlichen Veranlagungsgemeinschaft, IMMOVATION Immobilien Handels AG ist Komplementärin der am 22. November 2004 gegründeten IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, München (in weiterer Folge als "1. KG" bezeichnet). Die geschäftsführenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft, Herr Matthias Adamietz, Kassel, und Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Kassel, sind an der 1. KG als geschäftsführende Kommanditisten beteiligt.

Die 1. KG hat eine Emission von Veranlagungen in Form Kommanditbeteiligungen in Deutschland (deutsche Tranche) und Österreich (österreichische Tranche) begeben. Anbieterin/Initiatorin und Prospektherausgeberin dieser Veranlagungsgemeinschaft war die IMMOVATION Immobilien

Handels AG, Kassel. Für beide Tranchen wurden jeweils Verkaufsprospekte nach den jeweiligen nationalen Vorschriften erstellt. Das Angebot der beiden Tranchen wurde am 31. Dezember 2008 geschlossen. Insgesamt konnte bis zur Schließung Kommanditkapital in Höhe von rund 10 Mio. Euro eingeworben werden.

Die folgenden Eckdaten zur Emission von Kommanditbeteiligungen an der 1. KG beziehen sich auf den deutschen Verkaufsprospekt vom 11. April 2007 bzw. österreichischen Kapitalmarktprospekt vom 15. August 2006, die in den jeweiligen Staaten (samt Nachträgen) veröffentlicht wurden:

<b>Emittentin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
<b>Anbieterin/Komplementärin</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG
<b>Beteiligungsform</b>	Kommanditistisch als Treugeber oder Direkt-Kommanditist
<b>Mindestzeichnung</b>	Euro 10.000,- (höhere Summe müssen ohne Rest durch Euro 1.000,- teilbar sein)
<b>Agio</b>	5 % der Zeichnungssumme
<b>Mindestvertragsdauer</b>	Bis 31.12.2017, Laufzeitverlängerung maximal dreimal um jeweils ein Jahr
<b>Emissionsvolumen</b>	Eigenkapital iHv Euro 12.000.000,- (davon jeweils 6.000.000,- deutsche und österreichische Tranche)
<b>Geplante Ausschüttung</b>	7,5 % p.a. vierteljährliche Ausschüttung nach 1 % Tilgung, bezogen auf die geleistete Einlage ab Eingang der Zahlung bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft
<b>Kapital-Rückzahlung</b>	Bei Kündigung und nach Ablauf der Mindestlaufzeit durch Einlösung zum Buchwert
<b>Haftung</b>	1 % der Haftsumme des jeweils einzuzahlenden Kapitalanteils

Siehe außerdem zu den Verflechtungstatbeständen Seite 36 "Beteiligungen, verbundene Unternehmen" und zu den daraus resultierenden Risiken Seite 18 "Risiken aus Interessenskonflikten" und Seite 19 "Kapitalmäßige und personelle Verflechtungen zwischen den beteiligten Gesellschaften und Personen" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.



### **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**

Die gegenständliche und die sonstigen Veranlagungen, die von der Emittentin bzw. von der Anbieterin bislang angeboten wurden (siehe oben Punkt 2.6. "Art und Anzahl sonstiger Veranlagungsgemeinschaften der Emittentin oder sonstiger Veranlagungsgemeinschaften, die auf die Veranlagung von Einfluss sein könnten" dieses Kapitalmarktprospekts), werden nicht über eine Börse gehandelt. Die Emittentin bzw. die Anbieterin hat bislang keine Wertpapiere begeben.

Hinsichtlich der Übertragbarkeit bzw. der Handelbarkeit der gegenständlichen Veranlagung siehe unten Punkt 2.13. "Etwasige Beschränkungen der Handelbarkeit der angebotenen Veranlagung und Markt, auf dem sie gehandelt werden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts

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

Derzeit bestehen keine Haftungserklärungen Dritter.

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

Das Angebot wurde weder fest übernommen noch wurden Platzierungsgarantien abgegeben.

Zu den damit verbundenen Risiken siehe Seite 14 "Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko" und 17 "Prognoserechnung" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### **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**

Das aus der Emission erworbene Kapital fließt keiner Person zur wirtschaftlichen Verfügung zu, die nicht mit der Emittentin identisch ist.

Es gilt das Blind-Pool-Konzept, das heißt, dass zum Zeitpunkt der Anlageentscheidung des Investors die Investitionsvorhaben und damit verbunden die Anlageentscheidung der Geschäftsführung noch nicht feststehen. Der Investor weiß also im Zeitpunkt seiner

Beteiligungentscheidung nicht, wie die eingeworbenen Gesellschaftsmittel tatsächlich investiert werden. Die hiermit zusammenhängenden Risiken werden auf Seite 14 "Blind-pool-Risiko" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts dargestellt. Im Falle von im Vorauszahlungen besteht ferner das Risiko, dass diese unter Umständen nicht mehr zurückerlangt werden können. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 18 "Risiko von Vorauszahlungen".

Über das Gesellschaftskonto darf in der Platzierungsphase nur der Mittelverwendungskontrollleur, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München, zusammen mit geschäftsführenden Kommanditisten verfügen. Die Gesamteinlagen sind zugunsten der Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (Seiten 81 bis 94) und des als Anlage 1 des Gesellschaftsvertrages beigefügten Investitions- und Finanzierungsplans (Seite 95) zu verwenden.

## 2.11. Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern

### 2.11.1. Vorbemerkungen

Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, den Rückverkauf bzw. für eine allfällige sonstige Verfügung über die Kommanditbeteiligung maßgeblich sein könnten, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks. Im Hinblick auf die steuerlichen Rahmenbedingungen in der Republik Österreich wird im Folgenden ein Überblick geboten und auf ausgewählte Aspekte hingewiesen.

Die nachfolgende Darstellung der steuerlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von und der Verfügung über die Kommanditbeteiligung und deren Erträge erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerlichen Konsequenzen zu beinhalten. Die dargestellte steuerrechtliche Beurteilung basiert auf der zum Datum dieses Kapitalmarktprospekts geltenden Rechtslage und der herrschenden Verwaltungspraxis unter Berücksichtigung der Rechtsprechung. Für mögliche Abweichungen aufgrund künftiger Änderungen von Gesetzen oder der Rechtsprechung bzw. der Auslegung durch die österreichische Finanzverwaltung wird keine Gewähr übernommen.

Allfällige Folgen einer Änderung der steuerlichen Behandlung von Kommanditbeteiligungen gehören ausschließlich zum Risiko des Anlegers und sind zur Gänze von ihm zu tragen. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten steuerlichen Konsequenzen wird explizit ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Kapitel "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage". Es wird empfohlen, vorweg die rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit einer Veranlagung in Genussrechten unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation des Anlegers mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

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

Für beschränkt steuerpflichtige Anleger gelten zum Teil abweichende steuerliche Regelungen. Die nachfolgende Beschreibung der Besteuerung von Kommanditbeteiligungen ist eingeschränkt auf die steuerlichen Konsequenzen in Österreich. Für ausländische Anleger gegebenenfalls relevante ausländische Steuervorschriften sowie Bestimmungen der Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und dem jeweiligen Ansässigkeitsstaat des ausländischen Anlegers werden im Rahmen dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

### 2.11.2. Steuerliche Einordnung der Kommanditbeteiligung

#### 2.11.2.1. Einkünfte der KG

Die KG ist nach dem österreichischen Einkommensteuerrecht kein eigenständiges Steuersubjekt. Es wird daher nicht die KG selbst besteuert, sondern die an ihr beteiligten Gesellschafter. Die KG hat jedoch ein steuerliches Ergebnis zu ermitteln, das in der Folge 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 Ergebnis nach deutschem Steuerrecht in ein Ergebnis nach österreichischem Steuerrecht umzurechnen.

### 2.11.2.2. Qualifikation der KG als vermögensverwaltende KG

Im nächsten Schritt ist zu bestimmen, ob die KG gewerblich oder vermögensverwaltend tätig ist. Während im Falle der gewerblichen Tätigkeit in der Folge Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt werden, liegen bei vermögensverwaltender Tätigkeit außerbetriebliche Einkünfte (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen, allenfalls Veräußerungsgewinne) vor.

Ob Vermögensnutzung von Privatvermögen (bloße Vermögensverwaltung) oder gewerbliche Vermögensverwaltung vorliegt, ist immer eine Sachverhaltsfrage, die nach dem jeweiligen Gesamtbild des Einzelfalles zu prüfen ist.

Nach der Verwaltungsmeinung liegt Vermögensverwaltung 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 substantieller Vermögenswerte mittels Umschichtung oder durch zusätzliche über reine Verwaltungsaufgaben hinausgehende Tätigkeit gekennzeichnet. Im Allgemeinen spricht die Fremdfinanzierung der Tätigkeit für das Vorliegen gewerblicher Einkünfte.

Nach der Verwaltungsmeinung kommt es insbesondere 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. 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. 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 vermögensverwaltende eingestuft werden kann.

### 2.11.3. Einkünfte der Anleger

#### 22.11.3.1. Laufende Besteuerung

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktgesellschafter oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 2. KG. In Österreich wird für steuerliche Zwecke durch den Treuhänder durchgegriffen. Die Einkünfte werden direkt dem Anleger zugerechnet.

Für die weitere steuerliche Beurteilung ist es daher unerheblich, ob ein Anleger unmittelbar oder mittelbar über eine Treuhandkommanditistin an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co 2. KG beteiligt ist.

Wie in § 2 des Gesellschaftsvertrags festgehalten, ist Gesellschaftszweck die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Immobilien so wie der zukünftige Erwerb von Immobilien und deren Vermietung und Verpachtung. 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 kann sich die Gesellschaft auch 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 3 Z 6 in Verbindung mit § 28 EStG, sofern der Gesellschaftsanteil im Privatvermögen gehalten wird.

Guthabenzinsen aus der 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 individuelle Einkommensteuertarif des jeweiligen Anlegers anzuwenden.

Die Einkünfte aus der Kommanditbeteiligung werden grundsätzlich nach dem Zu- und Abflussprinzip im Wege der steuerlichen Einnahmen-Ausgaben-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 vorgezogen 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.

Der einzelne Anleger kann von ihm selbst getragene Aufwendungen im Hinblick auf seine Beteiligung haben, die als Sonderwerbungskosten bezeichnet werden. In der Regel wird es sich dabei vor allem um Finanzierungskosten (Zinsen, Gebühren) seines 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 Anleger verpflichtet, diese bis spätestens 28. Februar des jeweiligen Folgejahres der Treuhandkommanditistin anzuzeigen, damit die Sonderwerbungskosten in der einheitlichen und gesonderten Gewinnfeststellung der KG berücksichtigt werden können. Der Anleger wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach diesem Zeitpunkt gemeldete Sonderwerbungskosten bei der Feststellungserklärung nicht mehr berücksichtigt werden können.

Eine Einkunftsart (hier insbesondere aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 28 EStG) liegt nach der Liebhaberei-Verordnung nur dann vor, wenn die Gesellschaft und die Anleger ihre Betätigung in der Absicht ausüben, positive Überschüsse zu erzielen. Das Streben nach Totalgewinn entspricht der steuerlich geforderten Einkunftserzielungsabsicht.

Nur wenn die Einkunftserzielungsabsicht bejaht wird, kann von einer einkommensteuerrechtlich beachtlichen Tätigkeit in Abgrenzung zur steuerlich unbeachtlichen "Liebhaberei" gesprochen werden. Zu beachten ist hierbei, dass aufgrund einer Langzeitbetrachtung im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie zu beurteilen ist, ob die Gesell-

schaft bzw. der Anleger Überschüsse erzielt. Unter Berücksichtigung der hier vorliegenden Veranlagung und des prognostizierten Ergebnisses ist steuerliche Liebhaberei zu verneinen.

### 2.11.3.2. Besteuerung bei Veräußerung des Kommanditanteils

Wird der Kommanditanteil zu einem Preis veräußert, der über seinen Anschaffungskosten liegt, so liegt aufgrund des einkommensteuerlichen Durchgriffs keine Veräußerung eines Kommanditanteils, sondern vielmehr eine anteilige Veräußerung von Immobilienvermögen einerseits und der Beteiligung an der stillen Gesellschaft und der Kapitalveranlagung der Liquiditätsreserve andererseits vor.

Da die Kommanditanteile von den Anlegern im Privatvermögen gehalten werden, sind solche Veräußerungsgewinne nur dann steuerpflichtig, wenn die Gegenstände innerhalb der so genannten Spekulationsfrist veräußert werden. Diese 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 Überschüssen aus anderen Spekulationsgeschäften 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.

### 2.11.4. Doppelbesteuerungsabkommen

Für den in Österreich ansässigen Privatanleger kann es bei Anwendung des nationalen österreichischen und deutschen Einkommensteuerrechts zu einer Doppelbesteuerung kommen, da seine Einkünfte aus der Kommanditbeteiligung aus deutschen Quellen stammen. Aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Österreich (im Folgenden DBA) wird das Besteuerungsrecht zwischen Österreich und Deutschland aufgeteilt. Im Folgenden ist daher 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, werden auf der anderen Seite in Österreich von der Steuer befreit. Die Befreiung in Österreich erfolgt allerdings unter Progressionsvorbehalt. Das bedeutet, dass die befreiten Vermietungseinkünfte nur zur Ermittlung des progressiven Steuersatzes für die anderen in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte herangezogen werden. Ob den Anlegern 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 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, 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. Eine solche Nachversteuerung kommt nur dann zum Tragen, wenn ausländische Verluste nach der Verwertung in Österreich im Ausland ebenso verwertet werden können.

### 2.11.5. Erbschaften und Schenkungen

Die Übertragung von Kommanditbeteiligungen durch Erbschaft oder Schenkung unterliegt in Österreich gegenwärtig keiner Besteuerung. Im Fall einer Schenkung der Kommanditbeteiligung kann jedoch in Österreich eine Meldepflicht bestehen. Hat zumindest einer der Beteiligten (Erwerber oder Geschenkgeber) im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes einen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder Geschäftsleitung im Österreich, so besteht grundsätzlich die Pflicht zur Vornahme einer Schenkungsmeldung innerhalb von drei Monaten ab dem Zeitpunkt des Erwerbs. Ausnahmen von der Meldepflicht bestehen nur, wenn der Geschenkgeber ein Angehöriger des Erwerbers ist und der gemeine Wert der Geschenke EUR 50.000 pro Jahr nicht übersteigt. War der Geschenkgeber eine fremde, dritte Person, beläuft sich die Meldegrenze für Geschenke auf einen gemeinen Wert von EUR 15.000 innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren. Bei Unterlassen der Schenkungsmeldung drohen Strafen in Höhe von bis zu 10% des gemeinen Werts der Schenkung.

Gegebenenfalls kann es in Deutschland nach deutschem innerstaatlichem Recht zu einer Besteuerung im Erbschafts- oder Schenkungsfall kommen. Unentgeltliche Übertragungen im Wege von Erbschaften und Schenkungen unterliegen auch für (aus deutscher Sicht) Ausländer, die in Deutschland weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt haben, grundsätzlich der deutschen Erbschaftsteuer. Von der Erbschaftsteuer sind die im Fonds enthaltenen in Deutschland gelegenen Grundstücke erfasst, da Anteile an geschlossenen nichtunternehmerischen Immobilienfonds als transparent angesehen werden, so dass von einem solchen Fonds gehaltener inländischer (deutscher) Grundbesitz zum (deutschen) Inlandsvermögen gehört. Abzugsfähig sind in diesem Fall nur die mit dem deutschen Grundvermögen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Schulden und Lasten. Für weitere Details der deutschen Erbschaftsbesteuerung wird auf das steuerliche Konzept für Deutschland, insbesondere auf Punkt 9. Erbschaft- und Schenkungsteuer verwiesen.

#### 2.11.6. Grunderwerbsteuer

Das österreichische Grunderwerbsteuergesetz ist mangels Investition in österreichische Immobilien nicht anwendbar, da ausschließlich in deutsche Immobilien investiert wird. Aus diesem Grund sind nur die steuerlichen Gegebenheiten aufgrund des deutschen Grunderwerbsteuergesetzes anwendbar. Wir verweisen daher auf das steuerliche Konzept für Deutschland, insbesondere auf Punkt 10. Grunderwerbsteuer.

#### 2.12. Zeitraum für die Zeichnung

Die Zeichnungsfrist beginnt mit dem auf die Veröffentlichung dieses Kapitalmarktprospektes folgenden Bankarbeitstag und endet am 31. Dezember 2010. 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 erfolgt nicht. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 8 "Zeichnungsfrist", Seite 30 "Zeichnungsfrist / Platzierungsphase / Vorzeitige Schließung" und § 3 des Gesellschaftsvertrags "Gesellschafter - Einlagen" (Seite 81).

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

Siehe hierzu Seite 7 "Übertragbarkeit der Vermögensanlage", Seite 8 "Handelbarkeit der Vermögensanlagen" sowie § 21 des Gesellschaftsvertrags "Verfügung über die Beteiligung" (Seite 88) sowie das damit verbundene Risiko der fehlenden bzw. erschwerten Handelbarkeit dieser Veranlagung auf Seite 16 "Mangelnde Veräußerbarkeit der Gesellschaftsanteile" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts. Hinsichtlich der Kosten einer Veräußerung siehe Seite 9 "Weitere Kosten der Beteiligung" und Seite 33 "Kosten der Veräußerung".

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

Hinsichtlich der Vertriebskosten siehe die Angaben auf Seite 9 "Gesamthöhe der Provisionen". Ein Agio als Beitrag zur Deckung der Geldbeschaffungskosten wird in Höhe von 3 % der Zeichnungssumme eingehoben. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 32 "Kosten des Erwerbs". Hinsichtlich der Verwaltungskosten siehe die Angaben auf Seite 33 "Kosten der Verwaltung". Hinsichtlich der Fondsnebenkosten siehe die Angaben auf Seite 33 und 34 "Fondsnebenkosten". Hinsichtlich der geplanten monetären Auswirkungen der Vertriebs-, Verwaltungs- und Managementkosten sowie der Fondsnebenkosten siehe die Angaben auf Seite 56 "Mittelverwendung und Mittelherkunft bis 31.12.2010 (Prognose)" samt den Erläuterungen hierzu auf den Seite 58 und 59 "Erläuterungen zur Mittelverwendung und Mittelherkunft". Hinsichtlich des geplanten Umfangs der Vertriebs-, Verwaltungs- und Managementkosten sowie der Fondsnebenkosten im Rahmen des Finanz- und Investitionsplan für die Jahre 2009 bis 2020 siehe die Seiten 60 und 61 "Finanz- und Investitionsplan (Prognose)" samt den Erläuterungen hierzu auf den Seiten 62 bis 65. Zur "grafischen Darstellung der Investition" auf Seite 57, wird ergänzend angemerkt, dass die Euro 40.000.000,00 Gesamtaufwand nicht zur Gänze für den Erwerb oder die Herstellung von Anlageobjekten verwendet werden. Diesbezüglich wird auf die Prognoserechnung "Mittelverwendung/Investitionsplan auf Seite 56 verwiesen.

Weiters wird auf die auf Seite 69 "Rechtliche Rahmenbedingungen" dargestellten gesonderten Vereinbarungen hinsichtlich Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption- und Marketing, Steuerberatung, Finanzierungsvermittlung und Immobilienprojekt-Beschaffung hingewiesen.

Hinsichtlich der gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Vergütungen der geschäftsführenden Kommanditisten, der Komplementärin, der Treuhandkommanditistin und des Mittelverwendungskontrolleurs sowie hinsichtlich der sonstigen Gesellschaftskosten siehe § 19 des Gesellschaftsvertrags "Vergütungen der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditisten, Vergütung der Treuhandkommanditistin und der Mittelverwendungskontrolle - sonstige Gesellschaftskosten" (Seite 87f). Hinsichtlich der Vergütung des Beirates (Anlageausschuss) siehe § 29 des Gesellschaftsvertrags "Beirat (Anlageausschuss)" (Seite 91).

Die daraus resultierenden Risiken werden insbesondere auf Seite 14 "Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)", Seite 17 "Prognoserechnung" sowie auf Seite 18 "Gewinnberechnung - so genannte ‚weiche Kosten‘" und "Risiko von Vorauszahlungen" dargestellt. Ergänzend dazu siehe auch unten Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Ferner wird auf die möglichen direkten und indirekten Kosten der Beteiligung auf Anlegerseite, dargestellt auf Seite 9 "Weitere Kosten der Beteiligung" sowie "Weitere vom Anleger zu erbringende Leistungen", verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den oben angeführten Berechnungen von einer Vollplatzierung ausgegangen wird.

## 2.15. Angabe der Bewertungsgrundsätze

### 2.15.1. Bewertungsgrundsätze im Jahresabschluss

Die Bewertung im Jahresabschluss erfolgt nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen. Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden siehe die Anhangsangaben zum Jahresabschluss 2008 auf Seite 48 sowie § 18 des Gesellschaftsvertrags "Geschäftsjahr - Jahresabschluss" (Seite 86).

### 2.15.2. Bewertungsgrundsätze im Rahmen der Investitionstätigkeit

Zur Investitionstätigkeit der Emittentin siehe oben Punkt 2.4.4. "Zweck des Angebots" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts. Die Emittentin erwirbt Immobilien unter Beachtung des auf Seite 11 "Fonds-Immobilien und Anlagestrategie" und im Detail auf den Seiten 21 und 22 "Fondskonzept / Investitionskriterien / Anlageobjekte" sowie in § 30 des Gesellschaftsvertrags "Investitionskriterien, Immobilien-

Anforderungsprofil und ‚10-Punkte-Handels-Codex‘" (Seite 92f) dargestellten Immobilienanforderungsprofils samt dem so genannten "10-Punkte-Handels-Codex" der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Zum 10-Punkte-Handels-Codex der Anbieterin dieser Vermögensanlage, IMMOVATION Immobilien Handels AG, siehe außerdem die Seiten 26f "10-Punkte-Handels-Codex der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Zur Einhaltung der oben genannten Immobilien-Ankaufkriterien wurde von der Emittentin ein Beirat (Anlageausschuss) der Geschäftsführung, bestehend aus 3 natürlichen Personen, ins Leben gerufen. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 52 "Beirat (Anlageausschuss)". Es wird jedoch ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich hierbei lediglich um selbst auferlegte, operative Leitlinien der Geschäftsführung handelt und konkret getätigte Investitionen auch davon abweichen können, sofern daraus kein Schaden für die Gesellschaft und somit für jeden einzelnen Anleger entsteht.

Hinsichtlich der Mittelverwendungskontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur siehe oben Punkt 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" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Zu den mit der Werthaltigkeit der Investitionen der Emittentin verbundenen Risiken siehe insbesondere die Seiten 15f "Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen" und "Spezielle Risiken bei Unternehmensbeteiligungen" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### 2.15.3. Auseinandersetzungsguthaben / Liquidations- bzw. Veräußerungswert

Die Möglichkeiten des Ausscheidens eines Gesellschafters aus der Gesellschaft und die Höhe des Abfindungsguthabens in einem solchen Fall werden auf den Seiten 70f "Rechtliche Angaben zur Beendigung der Vermögensanlage" erläutert. Siehe in diesem Zusammenhang auch die Bestimmungen zur Ermittlung eines Liquidations- bzw. Veräußerungswertes im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft auf Seite 71 "Auflösung der Fondsgesellschaft". Siehe hierzu außerdem die §§ 23 bis 27 des Gesellschaftsvertrags auf den Seiten 89 bis 91.





### 2.16. Angabe allfälliger Belastungen

Das gesamte geplante Investitionsvolumen in Höhe von Euro 40 Mio. wird aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von Euro 16 Mio. - davon mindestens Euro 8 Mio. in der Bundesrepublik Deutschland (deutsche Tranche) und maximal Euro 8 Mio. in Österreich (österreichische Tranche) - sowie in Fremdkapital in Höhe von Euro 24 Mio. Siehe hierzu auch die Angaben auf Seite 28 "Fremdfinanzierung".

Zu den Risiken in diesem Zusammenhang siehe insbesondere die Angaben auf Seite 14 "Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko) und ferner Seite 17 "Fremdfinanzierung des Fondsanteils / Leverage - Effekt" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Siehe außerdem die Angaben auf Seite 45 "Haftungsverhältnisse / Rechtsstreitigkeiten"

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

#### 2.17.1. Rechnungsabschlüsse

Siehe dazu § 18 des Gesellschaftsvertrags "Geschäftsjahr - Jahresabschluss" auf Seite 86. Zu den Bewertungsgrundsätzen im Jahresabschluss siehe oben Punkt 2.15.1. "Bewertungsgrundsätze im Jahresabschluss" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Siehe außerdem die Seiten 46ff "Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin".

#### 2.17.2. Rechenschaftsberichte

In Österreich wird zusätzlich ein jährlicher Rechenschaftsbericht gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 KMG (Anlage E KMG) erstellt. Der Rechenschaftsbericht umfasst u.a.:

- Angaben über die Ansprüche des Anlegers
- Angaben über das Vermögen
- Angaben über die Ausschüttung je Veranlagung
- Eine Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung.

Der Rechenschaftsbericht wird von einem Abschlussprüfer unter sinngemäßer Anwendung der §§ 268 bis 276 UGB auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bis zum 30. Juni eines jeden Jahres nach den Vorschriften über die Veröffentlichung des Prospektes (§ 10 KMG) veröffentlicht. Bisher wurde noch kein Rechenschaftsbericht erstellt.

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

#### 2.18.1. Monatliche Entnahmen und Verwendung des Jahresergebnisses

Zu den geplanten monatlichen Entnahmen und der Beteiligung am Jahresergebnis siehe die Angaben auf Seite 32 "Ausschüttungen und Zahlstellen" sowie "Gewinn- und Verlustbeteiligung / Profit-Split".

Bei den geplanten, im deutschen Verkaufsprospekt (Anlage B) als "Ausschüttung" bezeichneten monatlichen Zahlungen an die Anleger, handelt es sich nicht um eine Gewinnverwendung (Auszahlung von Gewinnen) sondern um Entnahmen des Anlegers und daher um eine Verminderung seines Kapitalkontos (Kapitalkonto II, siehe § 5 Ziffer 3 Gesellschaftsvertrag, Seite 82). Wählt ein Anleger die als "Thesaurierung" bezeichnete Option, handelt es sich nicht um eine Gewinnverwendung (einbehaltene Gewinne), sondern um eine nicht erfolgte Entnahme. Das Kapitalkonto (Kapitalkonto II, siehe § 5 Ziffer 3 Gesellschaftsvertrag, Seite 82) des "thesaurierenden" Anlegers wird daher nicht durch Entnahmen belastet.

Zur geplanten Höhe der prognostizierten monatlichen Entnahmen siehe Seite 5 "Ausschüttung", Seite 10 "Prognostizierte Ausschüttungen / Wirtschaftlichkeit" sowie die Seite 60 und 61 "Finanz- und Investitionsplan (Prognose)" samt den auf den Seiten 62ff dargestellten "Erläuterungen zum prognostizierten Finanz- und Investitionsplan" mit Ausnahme der Ausführungen zum "Prognostizierten steuerlichen Ergebnis" auf Seite 64f. Die steuerlichen Auswirkungen auf den österreichischen Anleger sind ausschließlich nach den Angaben in Punkt 2.11. "Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern" zu beurteilen.

Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrags "Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung" (Seite 86) ist über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der Gesellschaftsorgane regelmäßig jährlich ein Gesellschafterbeschluss zu fassen. Siehe außerdem § 20 des Gesellschaftsvertrags "Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis". Zu den Bestimmungen hinsichtlich der Berechnung eines Auseinsetzungs Guthabens oder eines Liquidations- bzw. Verwertungswerts siehe oben Punkt 2.15.3 "Auseinsetzungs Guthaben / Liquidations- bzw. Veräußerungswert"

#### 2.18.2. Liquiditätsvorbehalt der Entnahmen

Für die monatlichen Entnahmen gilt ein Liquiditätsvorbehalt.

#### 2.18.3. Auffüllungsverpflichtung

Es erfolgen solange keine Entnahmen, bis das separat geführte Verlustkonto des Kommanditisten nicht durch Gutschriften aus Gewinnanteilen ausgeglichen wurde. Siehe hierzu die Angaben des § 5 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags "Gesellschafterkonten" (Seite 82).

#### 2.18.4. Keine Nachzahlungsverpflichtung

Der Anleger hat keinen Anspruch auf Nachzahlung von nicht erfolgten monatlichen Entnahmen.

#### 2.18.5. Risikohinweis

Insbesondere durch die Abhängigkeit der Entnahmen bzw. der Überschussbeteiligung von ausreichender Liquidität der Gesellschaft kann es zu Kürzungen bzw. Totalausfällen in der Bedienung der Veranlagung kommen. Siehe hierzu insbesondere die Beschreibung der Risiken auf Seite 13 "Allgemeines" sowie Seite 14 "Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)" und "Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

#### 2.19. Letzter Rechenschaftsbericht samt Bestätigungsvermerk

Bisher wurde noch kein Rechenschaftsbericht erstellt.

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

Siehe hierzu die Angaben auf Seite 8 "Erwerbspreis und Agio", Seite 9 "Weiter Kosten der Beteiligung" und "Weitere vom Anleger zu erbringende Leistungen". Betreffend der Verzugszinsen sei im besonderen auf den §6 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Zu den möglichen steuerlichen Auswirkungen dieser Veranlagung auf Anlegerseite siehe oben Punkt 2.11. "Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern (z.B. Kapitalertrags-Steuer, ausländische Quellensteuern)" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts und die Ausführungen zum "Gesetzgebungs- / Rechtsprechungs- sowie Steuerrechtsänderungsrisiko" auf Seite 16 samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Siehe ferner auch das Risiko bei so genannten "weichen Kosten", dargestellt auf Seite 18 "Gewinnberechnung - so genannte „weiche Kosten“".

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

Im Falle der mittelbaren Beteiligung ist die Treuhänderin im deutschen Handelsregister als Kommanditistin eingetragen, die ihre Beteiligung aber treuhändig für die Anleger hält und verwaltet. Der Anleger kann sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages unmittelbar als direkt im deutschen Handelsregister, mit einer eingetragenen Haftsumme von 1% des jeweils einzuzahlenden Kapitalanteils, eingetragener Kommanditist an der Emittentin beteiligen. In beiden Fällen wird der Anleger aber im Innenverhältnis wie ein Kommanditist nach deutschem Gesellschaftsrecht behandelt. Die Kosten für die notarielle Beglaubigung bei einer Handelsregistereintragung trägt der Gesellschafter. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 31 "Gesellschaftsstruktur" und "Handelsregistereintragung" und § 4 des Gesellschaftsvertrags "Kapitalerhöhung - Treuhandkommanditist" (Seite 82).

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 89749 eingetragen. Der Erwerb von Immobilien wird durch Einverleibung im Grundbuch abgesichert. Eine darüber hinausgehende Absicherung durch Eintragung in öffentliche Bücher besteht nicht.

### 2.22. Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung

Die geplanten monatlichen Entnahmen werden auf Seite 5 "Ausschüttung", Seite 10 "Prognostizierte Ausschüttung / Wirtschaftlichkeit", in der Planrechnung auf den Seiten 49 bis 51 und im Finanz- und Investitionsplan auf den Seiten 60 bis 61 "Finanz- und Investitionsplan (Prognose)" samt den Erläuterungen auf den Seiten 62 bis 65 "Erläuterungen zum prognostizierten Finanz- und Investitionsplan" mit Ausnahme der Ausführungen zum "Prognostizierten steuerlichen Ergebnis" auf Seite 64f dargestellt. Die steuerlichen Auswirkungen auf den österreichischen Anleger sind ausschließlich nach den Angaben in Punkt 2.11. "Die auf die Einkünfte der Veranlagung erhobenen Steuern" zu beurteilen.

Eine Sensitivitätsanalyse zur Prognoserechnung wird auf den Seiten 67 und 68 "Sensitivitätsanalyse" dargestellt.

Die Einschätzung der Marktverhältnisse in der nächsten Zukunft durch die Emittentin wird auf den Seiten 25f "Markt und Wettbewerb" dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen oben angeführten Berechnungen und Grafiken von einer Vollplatzierung ausgegangen wird, und es sich bei allen Angaben über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung um eine subjektive Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung handelt. Es kann keine Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen des beitretenden Anlegers geben. Deshalb wird an dieser Stelle auf sämtliche im Zusammenhang mit dieser Veranlagung stehenden Risiken auf den Seiten 13 bis 19 "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage", insbesondere aber auf folgende Risiken samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts, verwiesen:

- "Allgemeine unternehmerische Risiken" - s. S. 13 "Allgemeines"
- "Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)" - s. S. 14
- "Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko" - s. S. 14
- "Blind-pool-Risiko" - s. S. 14f
- "Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen" - s. S. 15
- "Spezielle Risiken bei Unternehmensbeteiligungen" - s. S. 15f
- "Gesetzgebungs- / Rechtsprechungs- sowie Steuerrechtsänderungsrisiko" - s. S. 16
- Risiken hinsichtlich der "Prognoserechnung" - s. S. 17
- Risiken bei "Fremdfinanzierung des Fondsanteils / Leverage Effekt" - s. S. 17
- "Schlüsselpersonenrisiko" - s. S. 17
- Risiken hinsichtlich "Gewinnberechnung - so genannte ,weiche Kosten" - s. S. 18

### **2.23. Bedingungen und Berechnung des Ausgabe-preises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden**

Die Ausgabe weiterer Vermögensrechte der Emittentin ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

### **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.**

Aufgrund der geschlossenen Form, sind weitere Bezugsrechte der Anleger nicht enthalten.

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

Siehe hierzu die Angaben auf Seite 7f "Übertragbarkeit der Vermögensanlage", Seite 8 "Handelbarkeit der Vermögensanlage", Seite 71 "Übertragbarkeit" sowie § 21 des Gesellschaftsvertrags "Verfügung über die Beteiligung" (Seite 88). Siehe in diesem Zusammenhang auch die Angaben zu den möglichen Kosten einer Veräußerung der Veranlagung, dargestellt auf Seite 9 "Weitere Kosten der Beteiligung" und Seite 33 "Kosten der Veräußerung".

Siehe an dieser Stelle insbesondere das Risiko der erschwerten bzw. fehlenden Handelbarkeit auf Seite 16 "Mangelnde Veräußerbarkeit der Gesellschaftsanteile" samt den Ergänzungen der Risiken in Punkt 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Die geschäftsführenden Kommanditisten erhalten in der Nachplatzierungsphase eine jährliche Vergütung für die Übernahme der Geschäftsführung sowie für die Fondsverwaltung und haben Anspruch auf Kostenersatz.

Die Komplementärin erhält eine einmalige Vergütung für die

Übernahme des Marketings der Fondsgesellschaft und für die Übernahme der Konzeption. Außerdem erhält die Komplementärin für Ihre Vermittlungsleistungen eine Vermittlungsgebühr. Die von der Fondsgesellschaft eingenommenen Agio-Beträge werden zusätzlich als Vergütung für die Vermittlungsleistungen an die Komplementärin ungekürzt durchgereicht.

Die Treuhänderin erhält für die Verwaltung des Gesellschaftsanteils der Anleger jeweils eine Vergütung während der Platzierungsphase und während der Nachplatzierungsphase.

Der Mittelverwendungskontrolleur erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung während der Platzierungsphase.

Der Steuerberater der Gesellschaft erhält für seine Leistungen während der Platzierungsphase ein einmaliges Honorar. In der Nachplatzierungsphase erhält er eine jährliche Vergütung.

Zur erwarteten Höhe der oben genannten Kosten und den damit in Zusammenhang stehenden Risiken siehe oben Punkt 2.14. "Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### **2.27. Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften**

Die Kündigungsmöglichkeiten und -fristen seitens der Emittentin, der Komplementärin oder der Treuhandkommanditisten sowie die Bestimmungen hinsichtlich eines Ausschlusses von Gesellschafter/Treugebern samt den damit verbundenen Kosten werden auf Seite 70 "Gesellschaftsdauer / Kündigung bzw. Ausschluss des Gesellschafters" und in § 23 des Gesellschaftsvertrags "Dauer der Gesellschaft - Kündigung" (Seite 89) sowie in § 24 des Gesellschaftsvertrags "Ausschluss eines Gesellschafters oder Treugebers" dargestellt.

Siehe ferner auch die §§ 25 "Ausscheiden eines Gesellschafters oder Treugebers" und 26 "Auseinandersetzungsguthaben" des Gesellschaftsvertrags auf den Seiten 90f.

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

Siehe hierzu Seite 40 "Haftung / Nachschussverpflichtung, sowie die §§ 4 und 7 des Gesellschaftsvertrages auf den Seiten 82 und 83.

Siehe an dieser Stelle insbesondere unter Punkt 5.2.2.2 "Insolvenzrisiken" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts, sowie Seite 17 Haftung des Anlegers.

### 2.29. Wertpapierkennnummer

Der Anleger kann hinsichtlich der geplanten monatlichen Entnahmen (siehe oben Punkt 2.18. "Bestimmung über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/ Jahresgewinnes") zwischen den Optionen "Ausschüttend" oder "Thesaurierend" wählen.

Bei den geplanten, im deutschen Verkaufsprospekt (Anlage B) als "Ausschüttung" bezeichneten monatlichen Zahlungen an die Anleger, handelt es sich nicht um eine Gewinnverwendung (Auszahlung von Gewinnen) sondern um Entnahmen des Anlegers und daher um eine Verminderung seines Kapitalkontos (Kapitalkonto II, siehe § 5 Ziffer 3 Gesellschaftsvertrag, Seite 82). Wählt ein Anleger die als "Thesaurierung" bezeichnete Option, handelt es sich nicht um eine Gewinnverwendung (einbehaltene Gewinne), sondern um eine nicht erfolgte Entnahme. Das Kapitalkonto (Kapitalkonto II, siehe § 5 Ziffer 3 Gesellschaftsvertrag, Seite 82) des "thesaurierenden" Anlegers wird daher nicht durch Entnahmen belastet.

Abhängig von den beiden oben genannten Optionen wurden folgende Wertpapierkennnummern (ISIN) zugeteilt:

Option	Wertpapierkennnummer (ISIN)
Ausschüttend	DE000AORGZ16
Thesaurierend	DE000AORGZ24

#### Hinweis:

Bei den in diesem Kapitalmarktprospekt beschriebenen Vermögensrechten handelt es sich um unverbriefte Kommanditanteile ("Veranlagungen" gem. § 1 Abs 1 Z 3 KMG). **Insbesondere handelt es sich um keine Wertpapiere gem. § 1 Abs 1 Z 4 KMG.** Die Zuteilung von Wertpapierkennnummern ändert nichts an der Eigenschaft der Kommanditbeteiligungen als "Veranlagung" gem. § 1 Abs 1 Z 3 KMG.

### KAPITEL 3 – Angaben über den Emittenten

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

Der vollständige Firmenwortlaut der Emittentin lautet:

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG**

Der Sitz der Emittentin befindet sich in der Ohmstraße 13/1., 80802 München, Deutschland. Die Geschäftsanschrift der Emittentin lautet: Druselstalstraße 31, 34131 Kassel, Deutschland (siehe hierzu Seite 39 "Die Emittentin - IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG").

Zum Gegenstand der Emittentin siehe Seite 40 "Gegenstand des Unternehmens" sowie § 2 des Gesellschaftsvertrags "Gesellschaftszweck" (Seite 81).

#### 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

Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Zu den rechtlichen Verhältnissen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Emittentin samt Angaben zum Eigenkapital siehe die Seiten 39 bis 45 "Die Emittentin - IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG" sowie den Gesellschaftsvertrag auf den Seiten 81 bis 95 "Gesellschaftsvertrag" und den "Registertreuhandvertrag" auf den Seiten 96 bis 100.

Hinsichtlich der bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung erstellten Jahresabschlüsse (2007 und 2008) sowie einer Prognoserechnung bis 2012 siehe die Seiten 46 bis 51 "Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin".

Zu den wichtigen Verträgen, die durch die Emittentin abgeschlossen wurden, bzw. abgeschlossen werden, siehe Seite 69 "Vertragliches Konzept".

#### 3.3. Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht

Zur Geschäftsführung der Emittentin siehe die Angaben auf Seite 52 "Geschäftsführung der Emittentin" und die Angaben auf Seite 43. Die beiden geschäftsführenden Kommanditisten der Emittentin, Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Matthias Adamietz, sind gleichzeitig die beiden Vorstände und alleinigen Aktionäre der Komplementärin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, Deutschland, die auch Anbieterin/Initiatorin und Prospektverantwortliche dieser Vermögensanlage ist. Zu den Organen (Vorstände und Aufsichtsratsmitglieder) der Komplementärin siehe die Seiten 37 und 38 "Erfahrung und Kompetenz des Vorstands und Aufsichtsrates". Die Emittentin wird von der Komplementärin im Außenverhältnis ausschließlich vertreten.

Als Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur fungiert die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 54 "Treuhänderin" und "Mittelverwendungskontrolle" samt dem "Registertreuhandvertrag" auf den Seiten 96 bis 100 und dem "Vertrag über die Mittelverwendungskontrolle" auf den Seiten 102 und 103.

Zum Beirat (Anlageausschuss) der Geschäftsführung siehe Seite 52f "Beirat (Anlageausschuss)", sowie § 29 des Gesellschaftsvertrages auf Seite 91.

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

Gemäß § 8 Ziffer 1.1 des Gesellschaftsvertrags "Geschäftsführung" (Seite 83) sind die beiden Kommanditisten Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Matthias Adamietz zur Geschäftsführung jeweils einzeln befugt. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Im Innenverhältnis bedürfen die geschäftsführenden Kommanditisten, Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Matthias Adamietz, zu den in § 8 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrags (Seite 83f) Rechtsgeschäften der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Gemäß § 8 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrags (Seite 84) kann die Geschäftsführungsbefugnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes durch die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen entzogen werden.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung üben keine Anteilseigner außer den beiden geschäftsführenden Kommanditisten der Emittentin eine unmittelbar oder mittelbar beherrschende Rolle in der Geschäftsführung aus.

### 3.5. Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerk(e)

Siehe hierzu die Jahresabschlüsse der Emittentin zum 31. Dezember 2007 sowie zum 31. Dezember 2008 samt Anhang auf den Seiten 46 bis 49 "Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin".

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

Für diese Veranlagung besteht keine Depotbank.

### Kapitel 5 – Angaben über die wirtschaftliche Entwicklung und Sonstiges

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

Folgende Informations- und Kontrollmöglichkeiten werden dem Anleger geboten:

- **Jährlicher Geschäftsbericht** nach testierter Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer
- **Einsicht** in die Bücher und Schriften der Gesellschaft
- **Mittelverwendungs-Kontrollrechnung** mit Berichterstattung durch einen Steuerberater
- Kontrolle durch **Beirat (Anlageausschuss)**
- Persönliche Teilnahme an **Gesellschafterversammlungen** mit Stimmrecht

Siehe hierzu die Angaben auf Seite 7 "Mit der Vermögensanlage verbundene Rechte", Seite 54 "Mittelverwendungskontrolle", § 9 des Gesellschaftsvertrags "Kontrollrechte - Geschäftsbericht" (Seite 84), §§ 11 bis 17 des Gesellschaftsvertrags (Seiten 84 bis 86) sowie § 18 des Gesellschaftsvertrags "Geschäftsjahr - Jahresabschluss" und § 29 des Gesellschaftsvertrags "Beirat (Anlageausschuss)" auf Seite 91.

Zum jährlichen Geschäftsbericht siehe außerdem oben Punkt 2.17.1. "Rechnungsabschlüsse", zum Abschlussprüfer siehe oben Punkt 1.4. "Abschlussprüfer", zum Beirat und Mittelverwendungskontrollleur siehe oben Punkt 3.3. "Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts

In Österreich wird zusätzlich ein

- jährlicher **Rechenschaftsbericht** gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 KMG (Anlage E KMG)

erstellt. Der Rechenschaftsbericht wird von einem Abschlussprüfer geprüft und nach den Vorschriften über die Veröffentlichung des Prospektes (§ 10 KMG) veröffentlicht. Siehe hierzu oben Punkt 2.17.2. "Rechenschaftsberichte" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Bekanntmachungen der Emittentin, die diese Vermögensanlage betreffen, erfolgen für das österreichische Anlegerpublikum im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.

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

### Wesentliche Risiken in Bezug auf die Emittentin und die Veranlagung in diesem Prospekt - Ergänzung zu den auf den Seiten 13 bis 19 angeführten Risiken "Wesentliche Risiken der Vermögensanlage"

Die Anlage in Kommanditbeteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG ist, wie jede Investition in ein Unternehmen, mit erheblichen Risiken verbunden und sollte deshalb allenfalls unter spekulativen Gesichtspunkten erfolgen. Bei Kommanditbeteiligungen ist grundsätzlich ein Totalverlust des Anlagekapitals möglich. Insbesondere kann jedes einzelne der auf den Seiten 13 bis 19 angeführten und der nachfolgend dargestellten Risiken oder eine Kombination von Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich nachteilig beeinflussen und bis hin zur Insolvenz der Gesellschaft führen. Dies kann die laufende Bedienung und/oder die Rückzahlung der Einlage gefährden, so dass Anleger ihr eingesetztes Anlagekapital ganz oder teilweise verlieren können. Dabei stellt die gewählte Reihenfolge der nachfolgend genannten Risikofaktoren keine Aussage über deren Realisierungswahrscheinlichkeit dar. Zudem ist der Anlegergrundsatz der Risikoverteilung zu beachten, das heißt, es sollte nur ein angemessener Teil des Vermögens in Kommanditbeteiligungen investiert werden. Selbst bei hoher Risikobereitschaft eines Anlegers wird von einem kreditfinanzierten Kauf der Kommanditanteile ausdrücklich abgeraten. Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind nach Einschätzung der Gesellschaft die wesentlichen Risiken, denen sie ausgesetzt ist. Die nachfolgende Aufzählung der Risikofaktoren erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ausführliche Darstellung aller Risiken, die mit einer Anlage in die prospektgegenständlichen Kommanditbeteiligungen verbunden sind. Obwohl alle nach Ansicht der Emittentin wesentlichen Risiken angeführt sind, kann eine Anlage in Kommanditbeteiligungen zusätzlichen oder anderen Risikofaktoren als den in diesem Prospekt beschriebenen unterworfen sein. Darüber hinausgehende Risiken sind der Gesellschaft nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Gesellschaft empfiehlt interessierten Anlegern, vor dem Kauf der Kommanditbeteiligungen an der Gesellschaft die nach-

folgenden besonderen Risikohinweise - zusammen mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen - sorgfältig zu lesen, bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen und sich vor einer Anlage in die prospektgegenständlichen Kommanditbeteiligungen mit ihren persönlichen Beratern (einschließlich Steuerberater, Finanzdienstleister, Rechtsanwälte, etc. ) in Verbindung zu setzen.

### 5.2.1. Unternehmerische Risiken

#### 5.2.1.1. Marktrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf Seite 13 "Allgemeines"

Die in diesem Prospekt beschriebenen Kommanditbeteiligungen sind hinsichtlich der erwarteten wirtschaftlichen Erträge abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens und bergen die allgemeinen unternehmerischen Risiken einer jeden Investition. Für die Einhaltung des Geschäftsplans und das Einstellen des wirtschaftlichen Erfolges kann es jedoch keine Gewähr oder Garantie geben. Die künftige Entwicklung des Marktes von Liegenschaften und Immobilienprojekten hängt von Faktoren ab, die von der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG nicht oder nur eingeschränkt beeinflusst werden können. Die Marktentwicklung kann nicht vorhergesagt werden und birgt für den Investor das Risiko, dass bei negativer Marktentwicklung monatliche Entnahmen teilweise oder gänzlich ausfallen und/oder der Anleger sein eingesetztes Kapital teilweise oder gänzlich verliert. Es ist derzeit nicht absehbar, ob sich das von der Emittentin konzipierte Geschäftsmodell am Markt durchsetzen kann und wird.

Im Jahr 2007 gab es deutliche Korrekturtendenzen an den Märkten mit Immobilieninvestments, die durchaus noch länger anhalten können. Ausgelöst durch die US-Subprime-Krise kam zuletzt der ganze Immobilienbereich in starke Schwierigkeiten. Insbesondere hatten einige Unternehmen stark zu kämpfen, da viele Investoren aus dem Immobilienbereich flüchteten. Stark betroffen ist der Markt für Immobilienaktien, da panikartige Verkäufe zu einem schnellen Kursverlust führten. Diese Entwicklung ist jedoch für den gesamten Immobilienbereich als negativ zu betrachten, da der gesamten Branche durch Vertrauensverlust weniger Kapital zur Verfügung steht, was sich seit dem Geschäftsjahr 2008, das durch eine weltweite und voraussichtlich in den Folgejahren





noch andauernde Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise geprägt wurde, bestätigte. Davon ist auch die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG betroffen. Durch diese negativen Tendenzen wird es deutlich schwieriger, als relativ kleines Unternehmen Kapital für Immobilienentwicklungen zu erhalten. Dadurch ist auch aus Anlegersicht das Risiko einer negativen Marktentwicklung im Immobilienbereich deutlich gestiegen, wodurch die laufenden Entnahmen als auch die Rückzahlung des Genussrechtskapitals an die Anleger gefährdet werden können. Genussrechtskapitals an die Anleger gefährdet werden können.

#### 5.2.1.2. Leerstellungs- und Liquidierungsrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf Seite 15 "Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen"

Leerstellungs- und Liquidierungsrisiken ergeben sich aus dem Umstand, dass die Nutzbarkeit und Veräußerbarkeit von Immobilien sehr stark von ihrem Standort, der aktuellen Marktlage, dem Zustand der Immobilie und der Nachfrage nach einem bestimmten Objekt abhängig ist. Immobiliengesellschaften sind einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Probleme der Erstvermietung können sich vor allem dann ergeben, wenn eigene Bauprojekte durchgeführt werden. Leerstände können entsprechend negative Auswirkungen auf den Wert des Vermögens und die Bonität der Emittentin haben. Unbewegliche Vermögenswerte lassen sich nicht immer zu einem bestimmten Zeitpunkt und um den Marktpreis verkaufen. Bei der Veräußerung von Immobilien, vor allem zu einem bestimmten Zeitpunkt, muss beim Verkauf mit einer Wertminderung und/oder Zeitverzögerung gerechnet werden. Die Risiken, die mit dem Verkauf einer Immobilie im Zusammenhang stehen, werden unter Liquidierungsrisiken zusammengefasst.

Diese Faktoren können zu einer nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von laufenden Entnahmen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

#### 5.2.1.3. Managementrisiken / Schlüsselpersonenrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf Seite 17 "Schlüsselpersonenrisiko"

Managementrisiken können insbesondere auf zwei Ebenen entstehen. Einerseits auf der Ebene der Geschäftsführung der Emittentin und dessen Beteiligungen und andererseits auf der Ebene der Vertragspartner der Emittentin.

Die Entscheidungen der Geschäftsleitung und ihre unternehmerischen Fähigkeiten haben wesentlichen Einfluss auf den Erfolg des Unternehmens. Über alle geschäftlichen Maßnahmen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG entscheiden die geschäftsführenden Kommanditisten. Die Geschäftsführung der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG haben Herr **Dipl.-Kfm. Lars Bergmann** und Herr **Matthias Adamietz** inne. Die Entscheidungen, die getroffen werden, sind in vielen Fällen von ihnen abhängig. Der Ausfall eines bzw. beider geschäftsführenden Kommanditisten kann zu einer wirtschaftlich schwierigen Situation für die Gesellschaft führen, wenn nicht umgehend ein bzw. mehrere gleichwertige/r Nachfolger gefunden werden kann/können. Sollte ein geschäftsführender Kommanditist der Gesellschaft erkranken oder aus einem anderen Grund nicht seiner Tätigkeit nachkommen können, können erhebliche Verzögerungen und Kosten für das Unternehmen entstehen, die den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin beeinträchtigen.

Da sich die Gesellschaft mehrerer Vertragspartner zur Durchführung verschiedener Leistungen bedient, besteht das Risiko eines Ausfalls eines oder mehrerer dieser Vertragspartner. Die Gesellschaft hat in einem solchen Fall die schwierige Aufgabe für diese Tätigkeit fachlich geeignete Personen zu suchen, wobei das Risiko besteht, dass keine geeigneten Personen gefunden werden oder nur zu Kosten, die über den kalkulierten Honorarsätzen liegen und dadurch das Ergebnis der Emittentin entsprechend belasten können.

Dadurch kann die Gesellschaft gefährdet werden, was den teilweisen oder gänzlichen Ausfall von laufenden Entnahmen und den teilweisen oder gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals für den Anleger bedeuten kann.

## 5.2.2. Wirtschaftliche Risiken

### 5.2.2.1. Liquiditätsrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf Seite 14 "Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)"

Die Zahlung der laufenden Entnahmen und die Rückzahlung des Genussrechtskapitals an die Anleger setzen voraus, dass das Unternehmen über eine ausreichende Liquidität verfügt. Es besteht das Risiko, dass bei unzureichender Liquidität der Emittentin die Auszahlung der laufenden Entnahmen und/oder die Rückzahlung des Kommanditkapitals ganz oder teilweise nicht möglich sind.

### 5.2.2.2. Insolvenzrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf Seite 17 "Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)"

Die Rückzahlungsansprüche der Kommanditisten/Treugebern treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegen die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG im Rang zurück. Das Kommanditkapital wird im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückgezahlt. Daher sind im Falle der Insolvenz der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG die Ansprüche auf Rückzahlung des Kommanditkapitals und auf Zahlung von laufenden Entnahmen nicht gesichert. Sollte die Emittentin insolvent werden, besteht das Risiko einer wesentlichen nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin, was auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von laufenden Entnahmen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

## 5.2.3. Emittentenrisiken

### 5.2.3.1. Risiko von Interessenkonflikten - Ergänzung zu den Angaben auf Seite 18 "Risiken aus Interessenskonflikten" und Seite 19 "Kapitalmäßige und personelle Verflechtungen zwischen den beteiligten Gesellschaften und Personen"

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der Beteiligungsverhältnisse, der Beteiligungsstruktur, der Eingliederung der Emittentin in den auf den Seiten 36ff und 39ff dargestellten Unternehmensverbund oder der weiteren Tätigkeiten und/oder Beteiligungen der geschäftsführenden Kommanditisten Interessenkonflikte entstehen, die mit den Interessen der Emittentin kollidieren. Diese können einzeln oder in Kombination mit anderen Risiken zu einer nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von laufenden Entnahmen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Nachstehend erfolgt eine Auflistung von möglichen Quellen für Interessenkonflikte.

**a. Interessenkonflikte, die aus der Struktur der Gesellschaftsverhältnisse oder Beteiligungen entstehen können:**

Die Komplementärin, Anbieterin/Initiatorin und Prospektverantwortliche dieser Vermögensanlage, IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel, ist wie die Emittentin im Immobilienbereich tätig und gleichzeitig auch als Komplementärin an der Fondsgesellschaft IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, die ebenfalls im Immobilienbereich tätig ist, beteiligt. Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 35 "Die Anbieterin - IMMOVATION Immobilien Handels AG".

Es besteht das Risiko, dass es innerhalb dieser Unternehmen zu Interessenkonflikten kommt und eventuelle Entscheidungen nachteilig für die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG sind, oder auch wirtschaftliche Nachteile für die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG mit sich bringen, indem z.B. erfolgreichere Projekte durch andere Unternehmen durchgeführt werden und weniger erfolgreiche durch der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG.

Daher wird darauf hingewiesen, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG künftig anderen Gesellschaften innerhalb des Unternehmensverbundes als Konkurrent oder Mitbewerber im direkten oder indirekten Wettbewerb gegenüber steht, nämlich insbesondere den beiden oben genannten Fondsgesellschaften IMMOVATION Immobilien Handels AG und IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG.

Es wird darauf hingewiesen, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG bereits die oben in Punkt 2.6.3. "IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts beschriebenen Veranlagungen ausgegeben hat und dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung eine Vermögensanlage in Form von vinkulierten Namensgenussrechten mit einem Gesamtvolumen in Höhe von Euro 40 Mio. in Tranchen auf dem österreichischen und auf dem deutschen Kapitalmarkt emittiert. Siehe hierzu oben Punkt 2.6.2 in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Insbesondere die Genusrechtsemission 2. Tranche der IMMOVATION Immobilien Handels AG gemäß Punkt 2.6.2. in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts kann bei der Einwerbung von Anlegerkapital im direkten Wettbewerb mit den Kommanditbeteiligungen der Emittentin stehen.

**b. Interessenkonflikte, die aus den Personen der geschäftsführenden Kommanditisten entstehen können:**

Die derzeitigen geschäftsführenden Kommanditisten, Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Matthias Adamietz, sind neben ihrer Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditisten der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG auch:

- Geschäftsführende Gesellschafter der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH
- Geschäftsführende Gesellschafter der GLOBAL CONZEPT GmbH (vorm. Lars Bergmann Immobilien GmbH)
- Geschäftsführende Mitgesellschafter der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR
- Geschäftsführende Kommanditisten der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG
- Vorstände der IMMOVATION Immobilien Handels AG
- Vorstände der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Sonstige Nebentätigkeiten der geschäftsführenden Kommanditisten, die Interessenkonflikte hervorrufen könnten, existieren zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht.

Aus den Schlüsselpositionen der geschäftsführenden Kommanditisten, Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Matthias Adamietz, stehen insbesondere die IMMOVATION Immobilien Handels AG und die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG im direkten Wettbewerb mit der Emittentin.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG und die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG haben mit der Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung von Grundstücken, sowie der Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen und deren Vermietung und Verpachtung ähnliche Geschäftsbereiche wie die Emittentin. Es besteht das Risiko, dass insbesondere diese Gesellschaften durch die Funktionen der geschäftsführenden Kommanditisten/Vorstände und die Personalidentität mit den geschäftsführenden Kommanditisten der Emittentin in eine Wettbewerbssituation geraten und/oder Interessenkonflikte entstehen. Zu den Risiken hinsichtlich Interessenskonflikte siehe oben lit. a "Interessenskonflikte, die aus der Struktur der Gesellschaftsverhältnisse oder Beteiligungen entstehen können."

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass durch die geschäftsführenden Kommanditisten interne Kenntnisse oder Know-how der Emittentin in andere Gesellschaften des Unternehmensverbundes gelangen. Dies könnte für die Emittentin wirtschaftliche Nachteile und eine geschwächte Wettbewerbsposition bedeuten.

**c. Interessenkonflikte, die aus Beteiligungen der Vorstände entstehen können:**

Die geschäftsführenden Kommanditisten, Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Herr Adamietz, sind zu jeweils 50 % an der IMMOVATION Immobilien Handels AG, zu jeweils 50 % an der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH und der GLOBAL CONZEPT GmbH sowie mit Kommanditeinlagen von jeweils Euro 1.000,- an der IMMOVATION Immobilien AG & Co. 1. KG beteiligt. Außerdem sind die geschäftsführenden Kommanditisten persönlich haftende

Gesellschafter der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR sowie Vorstände der IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Hier besteht das Risiko, dass durch die persönlichen Beteiligungen der geschäftsführenden Kommanditisten Interessenkonflikte entstehen und die Emittentin dadurch Nachteile erleiden könnte. Beispielsweise könnten diese Gesellschaften bevorzugt werden, wenn sie in eine Wettbewerbssituation mit der Emittentin geraten. Außerdem könnten Entscheidungen verzögert werden oder nachteilig für die Emittentin ausfallen, insbesondere wenn z.B. erfolgreichere Projekte in anderen Unternehmen anstatt in der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG abgewickelt werden oder Beratungs-, Vermittlungs-, Beschaffungs-, Verwaltungs-, Vertriebs- und Bauleistungen durch andere als die oben genannten Marktteilnehmer zu günstigeren Preisen oder Konditionen angeboten werden.

**d. Interessenkonflikte bei Verkaufsaufträgen:**

Verkaufsaufträge werden bevorzugt durch die - dem Unternehmensverbund zugehörige - Firma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR durchgeführt. Hier besteht das Risiko, dass durch andere oder externe Immobilienmakler bessere Verkaufspreise erzielt oder rascher Erwerber für die entsprechenden Immobilien gefunden werden.

**e. Interessenskonflikte bei Immobilienverwaltungsaufträgen:**

Aufträge im Bereich Facility Management und der Hausverwaltung werden bevorzugt durch die - dem Unternehmensverbund zugehörige - Firma ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH durchgeführt. Hier besteht das Risiko, dass durch andere oder externe Anbieter bessere Dienstleistungen zu günstigeren Preisen oder Konditionen angeboten werden.

f. Interessenskonflikte bei Generalübernahmen:

Aufträge im Bereich Konzeption, Planung, Betreuung und Realisierung von Beauftragungen für die Emittentin werden bevorzugt durch die - dem Unternehmensverbund zugehörige - Firma GLOBAL CONZEPT GmbH durchgeführt. Hier besteht das Risiko, dass durch andere oder externe Anbieter bessere Dienstleistungen zu günstigeren Preisen oder Konditionen angeboten werden.

g. Interessenskonflikte beim Immobilienverkauf:

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG (Immobilienhandel) und die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG haben mit der Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung von Grundstücken, sowie dem Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen und deren Vermietung und Verpachtung ähnliche Geschäftsbereiche wie die Emittentin. Derzeit werden nicht alle genannten Geschäftsbereiche ausgeübt, dennoch besteht das Risiko, dass insbesondere diese Gesellschaften in eine Wettbewerbssituation mit der Emittentin geraten und/oder Interessenkonflikte entstehen.

h. Interessenkonflikte aufgrund von Rechtsgeschäften innerhalb des Unternehmensverbunds:

Es ist geplant, dass die IMMOVATION Immobilien Handels AG Liegenschaften und/oder Immobilien von oder aus Unternehmen des Unternehmensverbundes oder beteiligten bzw. angestellten Personen erwirbt oder an diese veräußert. Sollte dies der Fall sein besteht das Risiko, dass die Emittentin den Wert selbst festsetzt oder der Berechnung des Kauf-/Verkaufpreises fehlerhafte Annahmen oder Berechnungen zugrunde liegen und somit Rechtsgeschäfte nicht zu fremdüblichen Konditionen erfolgen würden. In diesen Fällen liegt das Risiko insbesondere darin, dass zu einem überhöhten Kaufpreis erworben oder zu einem zu niedrigen Verkaufspreis veräußert wird, was unmittelbare negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben kann.

5.2.3.2. Konjunkturrisiko / Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus - Ergänzung zu den Angaben auf den Seiten 15f "Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen"

Insbesondere die Schwankungen im Markt für Immobilien sowie die allgemeine konjunkturelle Lage können Einfluss auf die Ausschüttungs- und Rückzahlungsfähigkeit der Emittentin haben, da die langfristige Immobilienpreis- und -mietentwicklung in der jeweiligen Region aufgrund zahlreicher Unsicherheitsfaktoren nur schwer vorhersehbar ist. Sollte das derzeitige Zinsniveau für Realdarlehen erheblich steigen, würde der Erwerb von Wohn- und Handelsimmobilien für Käufer, die den Kaufpreis überwiegend mit Fremdmitteln finanzieren, aufgrund der erhöhten Zinslasten erschwert und die Kaufbereitschaft potenzieller Erwerber negativ beeinflusst werden. Eventuell erforderliche Kaufpreisanpassungen könnten die Verkaufserlöse der Emittentin erheblich beeinträchtigen, was auf Anlegerseite zu einer Kürzung bzw. zum Verlust der Ausschüttungen und/oder zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

5.2.3.3. Wettbewerbsrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf den Seiten 14 "Allgemeine unternehmerische Risiken" und 15f "Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen"

Die Emittentin agiert in einem sehr wettbewerbsintensiven Markt. Der starke Verdrängungswettbewerb stellt für die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG ein bedeutendes Risiko dar. Die Emittentin muss sich gegen unterschiedlich starke Wettbewerber durchsetzen, die teils mit wesentlich mehr Kapital ausgestattet sind. Größere Investoren können bedeutend mehr Kapital aufbringen und somit in größere und teurere Immobilienprojekte investieren, wodurch die Emittentin vom Markt verdrängt werden könnte. Der starke Wettbewerb am Zielmarkt erhöht daher das Risiko eines wirtschaftlichen Misserfolgs der Emittentin, was auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann. Siehe in diesem Zusammenhang auch die Wettbewerbsrisiken gegenüber Unternehmen, die dem Unternehmensverbund der Emittentin angehören, dargestellt in Punkt 5.2.3.1 in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

#### 5.2.3.4. Versicherungsrisiken

Es besteht die Möglichkeit, dass Elementarrisiken ungeachtet des Abschlusses von Versicherungsverträgen nicht gedeckt sind, der Versicherer nicht zahlungsfähig ist oder aufgrund von Umständen wie Obliegenheitsverletzungen leistungsfrei wird oder den Einwand der Unterversicherung oder Nichtanzeige von Gefahren erhöhungen erheben kann. Diese Faktoren können zu einer nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und somit auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

#### 5.2.3.5. Erhaltungszustand der Immobilien - Ergänzung zu den Angaben auf den Seiten 15f "Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen"

Der Erhaltungszustand einer Immobilie kann ein Risiko darstellen, da die Instandhaltungskosten und die Beseitigung von verdeckten Mängeln Investitionen erfordern können, die wiederum die Rendite schmälern können. Kosten für die Erhaltung von Immobilien können sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin auswirken, was auf Anlegerseite zur Kürzung bzw. zum Verlust der Ausschüttungen und/oder zu einem Totalverlust des Investments führen kann.

#### 5.2.3.6. Umweltrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf den Seiten 15f "Immobilienanlagen"

Beim Erwerb von Grundstücken besteht das Risiko, dass eine Immobilie mit verdeckten Umweltbelastungen erworben wird. In einem solchen Fall wäre die Emittentin unter Umständen gezwungen, diese zu sanieren. Sanierungskosten für Umweltschäden können sehr hoch sein, was negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben kann und somit auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

#### 5.2.3.7. Veruntreuungsrisiko und Risiken rechtswidriger Handlungen

Es besteht wie bei jeder Veranlagung ein Veruntreuungsrisiko und ein Risiko des Kapitalverlustes durch rechtswidrige Handlungen, sowohl von internen als auch externen Personen. Dies kann den zeitweisen oder dauerhaften Verlust der Ausschüttungen und/oder den teilweisen oder gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals nach sich ziehen.

#### 5.2.4. Planungs- und Durchführungsrisiken - Ergänzung zu den Angaben auf Seite 17 "Prognoserechnung"

##### 5.2.4.1. Kreditrisiko (Bonitätsrisiko der Emittentin)

Da die im Rahmen der Emission der Emittentin geplante zufließende Liquidität auch zu 60% aus Fremdkapital besteht, und die Konzeption der Veranlagung auf diesen Anteil beruht, wohnt den Genussrechts-Beteiligungen jedenfalls auch das Bonitätsrisiko der Emittentin inne, also das Risiko der Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin, alle ihre Verpflichtungen (vor allem auf Tilgung von Bankkrediten, Fremdfinanzierungen und Darlehen) gegenüber seinen Gläubigern vereinbarungsgemäß zu erfüllen. Bei Insolvenz der Emittentin droht den Anlegern mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Totalverlust ihres eingesetzten Kapitals und der Ausschüttungen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Kredit-/Fremdkapitalgeber bei an sich positiver Entwicklung von Investments Kredite/Darlehen fällig stellen oder sonstige Maßnahmen mit entsprechend ungünstiger Auswirkung setzen oder dass Kreditgeber einzelner Beteiligungsunternehmen versuchen, auf andere Vermögenswerte und Rechte der Emittentin außerhalb eventueller Beteiligungsunternehmen zuzugreifen, um ihre Ansprüche zu befriedigen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Kredit-/Fremdkapitalgebern über die Besicherung mit einem dadurch finanzierten Investment hinaus, weitere Besicherungen oder Bürgschaften eingeräumt werden müssen.

Die Einschätzungen und Aussichten der Emittentin hinsichtlich der erwarteten Entwicklung der Finanzierungsbedingungen werden auf Seite 59 "Mittelherkunft / Finanzierungsplan" dargestellt. Sollten entsprechende Finanzierungsstrukturen nicht zustande kommen, kann dies den Erfolg der Emittentin gefährden und auf Anlegerseite zur Kürzung bzw. zum Verlust der Ausschüttungen und/oder zu einem Totalverlust des Investments führen.

##### 5.2.4.2. Leverage-Risiko

Geschlossene Fonds, die ihr operationales Geschäft nicht nur mit den Einlagen der Anleger, sondern darüber hinaus auch mit einem erheblichen Anteil an Fremdmitteln finanzieren, unterliegen dem Leverage-Risiko. Es bezeichnet den möglichen Umstand eines Anstiegs der Finanzierungskosten über die erwirtschaftete Rendite, der bei dauerhaftem Anhalten unweigerlich zur Insolvenz des Unternehmens führt. Die Emittentin strebt eine Fremdkapital-/Darlehensquote von 60% des Gesamtinvestitionskapitals an (siehe hierzu die Angaben auf Seite 59 "Mittelherkunft / Finanzierungsplan"). Daher ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG einem Leverage-Risiko ausgesetzt.

##### 5.2.4.3. Zinsrisiko

Der Zinsentwicklung in der Immobilienbranche kommt besondere Bedeutung zu, da in der gesamten Branche ein hoher Anteil mit Fremdkapital finanziert wird. Ansteigende Zinsen würden zu geringeren Investitionen führen und damit auch zu weniger Nachfrage nach Grundstücken. Auch die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG plant zur Durchführung ihrer Investitionen zusätzlich zum aufgenommenen Eigenkapital auf Bankkredite zurückzugreifen. Daher können sich steigende Zinsen negativ auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken, was auf Anlegerseite zur Kürzung bzw. zum Verlust der Ausschüttungen und/oder zu einem Totalverlust des Investments führen kann.

##### 5.2.5. Risiken aus Haftungsbeschränkungen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist als voll haftende Komplementärin und Anbieterin der Veranlagung ist eine juristische Person in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft. Daher beschränkt sich die Haftung der Gesellschaft gegenüber den Anlegern grundsätzlich auf das Gesellschaftsvermögen. Dies kann bei einer nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auf Anlegerseite zu einem teilweisen oder gänzlichen Ausfall von Ausschüttungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Die gesetzliche Haftung des Vorstands bleibt davon unberührt.

#### 5.2.6. Veranlagungsrisiken

Bei vorzeitiger außerordentlicher Kündigung aus wichtigem Grund, die durch den Gesellschafter oder Treugeber zu vertreten ist, schuldet der Gesellschafter oder Treugeber der Emittentin zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung in Höhe von 12 % der Nominaleinlage des Ausscheidenden.

Bei der Berechnung des Auseinandersetzungsguthabens, laut § 26 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages auf Seite 90, werden eine eventuelle Kapitalrücklage sowie das durch den Gesellschafter oder Treugeber einbezahlte Agio nicht berücksichtigt. Die Kosten für ein Schätzgutachten etwaiger zum Kündigungstichtag noch nicht bekannten Verkehrswerte trägt der ausscheidende Gesellschafter oder Treugeber siehe § 26 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages auf Seite 90.

Dies bedeutet, dass der Anleger im Falle einer vorzeitigen außerordentlicher Kündigung den Anspruch auf die anteilige Kapitalrücklage sowie das einbezahlte Agio verliert. Daneben hat er die Kosten für das Schätzgutachten etwaiger zum Kündigungstichtag noch nicht bekannten Verkehrswerte zu tragen, die benötigt werden, um das Abfindungsguthaben zu ermitteln.





# Abschnitt II. Ergänzung zum deutschen Verkaufsprospekt (Anlage B) gemäß Schema D KMG

II1./II2.

## SCHEMA D

### SCHEMA FÜR DEN ZUSATZPROSPEKT FÜR VERANLAGUNGEN IN IMMOBILIEN (§ 14 KMG)

Verweise beziehen sich, wenn nicht gesondert angeführt, auf den deutschen Verkaufsprospekt in Anlage B

**Hinweis:** Der für Deutschland erstellte Verkaufsprospekt (siehe Anlage B) wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (**BaFin**), Frankfurt, auf Vollständigkeit geprüft und dort hinterlegt. Die Gestattung der Veröffentlichung des deutschen Verkaufsprospekts in Deutschland erfolgte am 11. Februar 2009. Die inhaltliche Richtigkeit der im deutschen Verkaufsprospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin.

Der für Deutschland erstellte Verkaufsprospekt wurde außerdem von Herrn Dipl.-Kfm. Wolfgang Annecke, Wirtschaftsprüfer in Hofgeismar (D), unter Beachtung der "Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen" vom 18. Mai 2006 des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V. (**IDW S 4**) auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit geprüft. Die Vollständigkeit, Richtigkeit und Klarheit des Prospektinhalts wurde mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk vom 11. März 2009 bestätigt.

## KAPITEL 1 - Angaben über jene, welche gemäß den §§ 8 und 11 haften

Siehe hierzu oben die Angaben des Kapitel 1 "Angaben über jene, welche gemäß §§ 8 und 11 KMG haften" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

## KAPITEL 2 - Angaben über die angebotene Veranlagung in Immobilien

### 2.1. Rechtsform der Veranlagung, Gesamtvolumen und allfällige Stückelung

Siehe hierzu oben die Angaben des Punkt 2.4. "Rechtsform der Veranlagung (Anteils-, Gläubigerrechte oder Mischform), Gesamtbetrag, Stückelung sowie Zweck des Angebots" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### 2.2. Art der Veranlagungsgemeinschaft (offene oder geschlossene Form)

Siehe hierzu oben die Angaben des Punkt 2.5. "Art der Veranlagung (offene oder geschlossene Form)" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

#### 2.3.1. Vorhandene Immobilien

Bisher wurden noch keine Immobilien angeschafft. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 22 "Realisierungsgrad".

#### 2.3.2. Zu erwartende Immobilien

Der Ankauf von Immobilien wird unter Beachtung eines festgelegten Immobilienanforderungsprofils durchgeführt. Siehe zum Immobilienanforderungsprofil und den damit verbundenen Risiken oben die Angaben des Punktes 2.4.4. "Zweck des Angebots" sowie 2.15.2. "Bewertungsgrundsätze im Rahmen der Investitionstätigkeit" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

Die Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt durch die Geschäftsführung wird auf



den Seiten 25ff "Beteiligungskonzepte für den „Immobilienmarkt Deutschland“" dargestellt. Zur Prognoserechnung samt Erläuterungen insbesondere einer Mittelverwendung und Mittelherkunfts-Prognose samt Erläuterungen siehe die Seiten 56 bis 65 "Mittelverwendung und Mittelherkunft bis 31.12.2010 (Prognose)" und "Finanz- und Investitionsplan (Prognose)" sowie die Planrechnung auf den Seiten 49 bis 51, wobei zu beachten ist, dass annahmegemäß die österreichische Tranche ab April 2009 platziert wird.

Zur Mittelverwendungskontrolle und zum Beirat (Anlageausschuss) siehe oben Punkt 5.1. "Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Zu den Grundsätzen, nach denen die Anschaffung und Verwaltung der Immobilien erfolgt, siehe oben Punkt 2.3.2. "Zu erwartende Immobilien" in Abschnitt II dieses Kapitalmarktprospekts. Zu den Grundsätzen, wie die Veräußerung der Immobilien erfolgt, siehe insbesondere die Erläuterungen zum geplanten "Finanz- und Investitionsplan (Prognose)" auf Seite 62ff.

Zur Mittelverwendungskontrolle und zum Beirat (Anlageausschuss) siehe oben Punkt 5.1. "Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.14. "Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

#### **2.6. 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 hierzu oben Punkt 2.14. "Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts. Siehe außerdem oben Punkt 2.26. "Leistungen der Verwaltungsgesellschaft und die dafür verrechneten Kosten" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts. Siehe außerdem die Angaben auf den Seiten 52 bis 55 "Die Partner des Beteiligungskonzepts" sowie die Seite 69 "Rechtliche Rahmenbedingungen".

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.15.2. "Bewertungsgrundsätze im Rahmen der Investitionstätigkeit" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

#### **2.8. 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**

Bisher wurden noch keine Immobilien angeschafft. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 22 "Realisierungsgrad".

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

Bisher wurden noch keine Immobilien angeschafft. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 22 "Realisierungsgrad".

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.17. "Nähere Bestimmungen über die Erstellung des Rechnungsabschlusses und etwaiger Rechenschaftsberichte" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.18. "Bestimmung über die Ausschüttung und Verwendung des Jahresüberschusses/Jahresgewinnes" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.20. "Darstellung des Kaufpreises der Veranlagung samt aller Nebenkosten" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Bisher wurden noch keine Immobilien angeschafft. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 22 "Realisierungsgrad".

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

Siehe hierzu oben die Punkte 2.23. "Bedingungen und Berechnung des Ausgabepreises für Veranlagungen, die nach Schluss der Erstemission begeben werden" und 2.28. "Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

## **2.15. 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 hierzu oben Punkt 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" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.22. „Angabe über zukünftige Wertentwicklungen der Veranlagung“ in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.27. "Kündigungsfristen seitens der Verwaltungsgesellschaften", sowie Punkt 2.25. "Darlegen der Möglichkeiten und Kosten einer späteren Veräußerung der Veranlagung" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Siehe hierzu oben Punkt 2.28. "Bestimmungen über die Abwicklung und die Stellung der Anleger im Insolvenzfall" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### **KAPITEL 3 - Angaben über Dritte, die in den Vertrieb der Veranlagung und das Management der Veranlagungsgemeinschaft eingebunden sind**

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

Siehe hierzu oben Punkt 1.3. "Vertragsannahmende und Vertriebspartner (Vermittler)" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts. Konkrete Vertriebspartner, die durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG beauftragt werden, sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Kapitalmarktprospekts noch nicht bekannt.

Zu den erwarteten Kosten und damit in Zusammenhang stehenden Risiken siehe oben Punkt 2.14. "Vertriebs- und Verwaltungskosten, Managementkosten, jeweils nach Höhe und Verrechnungsform" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts. Siehe außerdem die Angaben auf der Seiten 23 "Unternehmen der IMMOVATION AG".

Siehe außerdem zu den Verflechtungstatbeständen die daraus resultierenden Risiken Seite 19 "Kapitalmäßige und personelle Verflechtungen zwischen den beteiligten Gesellschaften und Personen" und Seite 17 "Schlüsselpersonenrisiko" und Seite 52ff "Die Partner des Beteiligungskonzeptes".

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

Siehe hierzu oben Punkt 3.3. „Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht“ in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

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

Siehe hierzu oben Punkt 3.5. "Der letzte Jahresabschluss samt etwaiger Lageberichte und Bestätigungsvermerke" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### **KAPITEL 4 - Angaben über den Versicherungsschutz je Immobilie; Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**

Bisher wurden noch keine Immobilien angeschafft. Siehe hierzu die Angaben auf Seite 22 "Realisierungsgrad".

### **KAPITEL 5 - Art und Umfang der laufenden Information der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung**

Siehe hierzu oben Punkt 5.1. "Art und Umfang der laufenden Informationen der Anleger über die wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts.

### **KAPITEL 6 - Etwaiger Rechenschaftsbericht des Vorjahres**

Bisher wurde noch kein Rechenschaftsbericht erstellt.

# Abschnitt III. Fertigung und Kontrollvermerk

III

## 1. FERTIGUNG GEMÄß KAPITALMARKTGESETZ (KMG)

Dieser Prospekt wird gemäß § 8 Abs. 1 KMG von der Emittentin der gegenständlichen Kapitalanlage, der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, mit Sitz in der Ohmstraße 13/1., 80802 München, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nr. HRA 89749, gefertigt.

Als Emittentin:  
Kassel, am 22. April 2009

**IMMOVATION**  
Immobilien Handels AG



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



Matthias Adamietz  
(Vorstand der IMMOVATION Immobilien Handels AG,  
Komplementärin)

## 2. Kontrollvermerk des Prospektkontrollors

Wir haben den vorliegenden Prospekt gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 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 (siehe die Seiten 13 bis 19 des deutschen Verkaufsprospekts in Anlage B samt den dazugehörigen Ergänzungen des Punktes 5.2. "Sonstige Angaben, die für den Anleger erforderlich sind, um sich ein fundiertes Urteil im Sinne des § 7 Abs. 1 zu bilden" in Abschnitt I dieses Kapitalmarktprospekts) wird ausdrücklich verwiesen. Die hier angeführten Risiken können - teils alleine oder in Kombination mit anderen - im Falle ihrer Realisierung zur nachteiligen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und auf Seiten der Anleger zur Kürzung der Bedienung des Investments bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Die Hübner & Hübner Wirtschaftsprüfung GmbH, 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 23. April 2009

Hübner & Hübner  
Wirtschaftsprüfung GmbH



A handwritten signature in green ink, appearing to read "Andreas Röthlin".

Mag. Andreas Röthlin  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

A handwritten signature in green ink, appearing to read "R. Teufel".

MMag. Roland Teufel  
Steuerberater



**ANLAGE A:**

**MUSTERZEICHNUNGSSCHEIN FÜR ÖSTERREICH**



IMMOVATION Immobilien Handels AG  
 Druselstalstraße 31, D-34131 Kassel  
 Telefon +49 / 561 / 81 61 94-0  
 Telefax +49 / 561 / 81 61 94-9  
 www.immovation-ag.de  
 info@immovation-ag.de

Vertriebspartner

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Vertragsnummer (bitte nicht ausfüllen)

Neukunde

bestehender Kunde

## BEITRITTSERKLÄRUNG (ZEICHNUNGSSCHEIN) ZUR IMMOVATION IMMOBILIEN HANDELS AG & Co. 2. KG

Anrede	Titel	Vorname	Name
Geburtsdatum	Beruf	Familienstand	Pers. Identifikationsnummer
Straße, Hausnummer		PLZ	Wohnort
Telefon mit Vorwahl		Fax mit Vorwahl	Handy-Nr.
Bankverbindung		BLZ	Kontoinhaber
Kontoinhaber (falls abweichend vom Antragsteller)			E-Mail
Wohnsitzfinanzamt		Geburtsort	

Ich/Wir wünsche/n den Beitritt zur Fondsgesellschaft als Treuhandhaber

als Direktkommanditist mit Eintragung ins Handelsregister

Ist nichts angekreuzt, wünsche/n wir den Beitritt als Treuhandhaber.

Thesauriert

Ab 20.000 EUR Beteiligungsbetrag mit 50 % Einzahlung  
 zzgl. 3 % Agio auf den Beteiligungsbetrag

= Zahlbetrag EUR

Ich/Wir, der/die Zeichner, beauftragt/n hiermit die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG bei und bietet/n der  
 Müller Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH, Teufelstraße 38, 81829 München, Deutschland (nachstehend Registertreuhanderin genannt),

mit einem Beteiligungsbetrag von \_\_\_\_\_ zuzüglich 3 % Agio \_\_\_\_\_ Gesamtbetrag

EUR \_\_\_\_\_ + EUR \_\_\_\_\_ = EUR \_\_\_\_\_

den im Verkaufsprospekt für Österreich vom 22. April 2009 abgedruckten Registertreuhandvertrag unverändert zum Abschluss an. Die  
 Annahmeerklärung erfolgt durch nachstehende Unterschrift der Registertreuhanderin. Eines Zugangs der Annahmeerklärung bedarf es für  
 deren Wirksamkeit nicht.

Der oben genannte Beteiligungsbetrag zuzüglich 3 % Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Registertreuhanderin innerhalb  
 von 10 Tagen in voller Höhe auf nachstehend genanntes Konto zur Zahlung fällig:

Kontoinhaber: IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG  
 Bank: Bank Austria  
 BLZ: 12 000 Konto-Nr.: 50662 028 866  
 IBAN: BKAUATWW BIC: AT83 1200 0506 6202 8866

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

### MITTELFREIGABE

Über die auf dem vorgenannten Gesellschaftskonto eingehenden Zahlungen von Treugebern/Kommanditisten wird der Mittelverwendungskontrolleur  
 nur zusammen mit den geschäftsführenden Kommanditisten (Geschäftsführung) verfügen.

### Vermittler sind nicht inkassoberechtigt.

Verteiler: Blatt 1 (weiß) Registertreuhanderin; Blatt 2 (rosa) nach Gegenzeichnung zurück an Anleger, Blatt 3 (blau) Initiatorin, Blatt 4 (gelb) Vertrieb, Blatt 5 (weiß) Anleger.

## EMPFANGSBESTÄTIGUNG

Der/Die Unterzeichnende/n

- bestätigt/bestätigen hiermit, den Verkaufsprospekt für Österreich vom 22. April 2009 einschließlich des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages, Registertreuhandvertrages sowie der Verbraucherinformation für den Fernabsatz und die Nachträge Nr. \_\_\_\_ erhalten zu haben.
- wird/werden darauf hingewiesen, dass die für Treugeber bzw. Direktkommanditisten aus Österreich einzig maßgebliche Fassung des Verkaufsprospektes für Österreich jene ist, die bei der Österreichischen Kontrollbank hinterlegt wurde. Unter der Internetadresse [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de) kann der Verkaufsprospekt für Österreich abgerufen werden.
- erkennt/erkennen die im Verkaufsprospekt, Gesellschaftsvertrag und Registertreuhandvertrag abgedruckten Vertragsbestimmungen, Verantwortlichkeitserklärungen, Angabenvorbehalte, Risikohinweise sowie die Verbraucherinformation für den Fernabsatz an. Er/Sie hat/haben diese vollinhaltlich zur Kenntnis genommen. Mündliche oder schriftliche Nebenabsprachen wurden nicht getroffen.
- erkennt/erkennen die freie Rechtswahl auf deutsches Recht sowie als zuständigen Gerichtsstand den Sitz des Unternehmens - München, Deutschland – an, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
- ist/sind damit einverstanden, dass die mitgeteilten persönlichen Daten über eine EDV-Anlage gespeichert werden. Diese werde ausschließlich zur Verwaltung der Gesellschaftsbeteiligung und zu seiner/ihrer Betreuung verwendet.
- erklärt/erklären, dass die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird.
- bestätigt/bestätigen, eine Durchschrift dieser Beitrittserklärung und der Rücktrittsbelehrung erhalten zu haben.

X

Ort, Datum

Unterschrift/en des/der Gesellschafter/s (Treue)

## RÜCKTRITTSBELEHRUNG

### RÜCKTRITTSRECHT

Ich/wir wurde/n über mein/unsere Rücktrittsrecht gem. § 3 KSchG (Konsumentenschutzgesetz) belehrt, was ich/wir berechtigt bin/sind, bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche von diesem Vertrag die schriftliche Mitteilung an die Emittentin ohne Angabe von Gründen zurückzutreten. Die Rücktrittsfrist beginnt mit der Zustellung der Anmeldung zur Aufnahme-ständige der Gesellschaft versehenen Kopie des Zeichnungsscheins (dieser Beitrittserklärung) an die von mir/uns bekannte Adresse mittels Brief oder Telefax zu laufen. Für die Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung des Rücktritts aus. Für die Erklärung/Erklärung, dass ich/wir auf die Geltendmachung eines späteren Rücktrittsanspruches gem. § 3a KSchG verzichte, weil mir/uns bekannt ist, dass die gegenständliche Veranlagung in Kommanditbeteiligungen eine langfristige mitunternehmerische Partizipation darstellt, deren zukünftige Entwicklung und Rendite, einschließlich allfälliger steuerlicher Vor- und Nachteile, nicht mit Sicherheit vorhersehbar sind und bei der auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals nicht ausgeschlossen werden kann. Der Rücktritt vom Vertrag ist zu richten an:

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Druseltalstraße 31, D-34131

Tel.: +49 / 561 / 81 61 94 - 0, Fax: +49 / 561 / 81 61 94 / E-Mail: info@immovation.de

### RÜCKTRITTSFOLGEN

Im Falle eines wirksamen Rücktritts sind die beiderseitigen Pflichten zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Die Pflichten dazu tun, dass Sie vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Rücktritt gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zinsen müssen Sie innerhalb von 30 Tagen nach Absendung Ihrer Rücktrittserklärung erfüllen. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Rücktrittserklärung, für uns mit deren Empfang.

### FINANZIERTE GESCHÄFTE

Haben Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanziert und sind Sie von dem finanzierten Vertrag zurück, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, wenn beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber in der üblichen Weise auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden der Rücktrittserklärung oder der Rückgabe befreit ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Rücktritts an Ihre Stelle. Ihre Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Wertpapieren, Edelmetallen oder Edelmetallen zum Gegenstand hat.

Wollen Sie eine vertragliche Pflicht weitgehend wie möglich vermeiden, treten Sie von beiden Vertragserklärungen gesondert zurück.

### BESONDERE WARNUNG

Ihr Rücktrittsrecht ist nur dann wirksam, wenn der Vertrag vollständig erfüllt ist und Sie dem ausdrücklich zugestimmt haben.

X

Ort, Datum

Unterschrift des/der Zeichner/s

## Erklärung des Vermittlers

Ich bestätige, dass ich dem/den Unterzeichnenden den Verkaufsprospekt für Österreich und die Nachträge Nr. \_\_\_\_ übergeben und ihn/sie über den Inhalt unterrichtet habe. Die Legitimation des/der beitretenden Anleger/s wurde von mir überprüft.

Ort, Datum

Name Vermittler

ID-Nr. Vermittler

Unterschrift Vermittler

## Vorstehende Beitrittserklärung wird angenommen

Ort, Datum

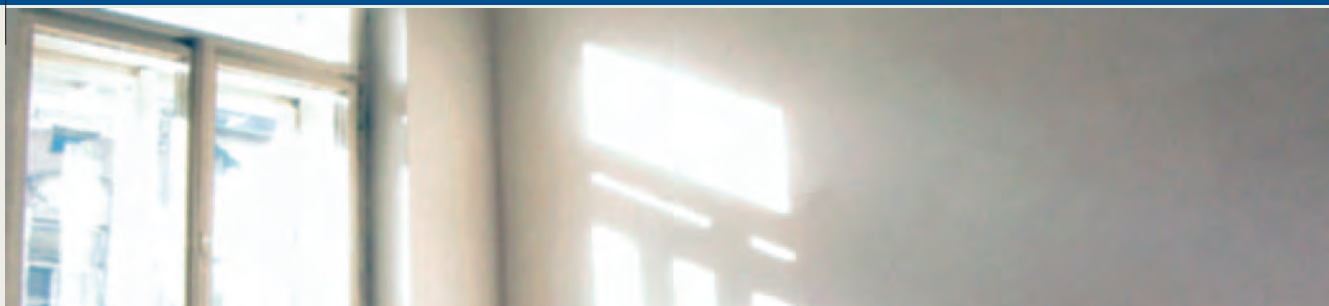
Unterschrift der Registertreuhänderin (mit dieser Unterschrift erfolgt der Beitritt des/der Zeichner/s zur Fondsgesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag)

**ANLAGE B:**

**VERKAUFSPROSPEKT DEUTSCHLAND**

4	Editorial
5	Vermögensanlage im Überblick
11	Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt und Angabenvorbehalt
13	Wesentliche Risiken der Vermögensanlage
20	Anlageziele und Anlagepolitik
25	Beteiligungskonzepte für den „Immobilienmarkt Deutschland“
30	Das Beteiligungsangebot
35	Die Anbieterin – IMMOVATION Immobilien Handels AG
39	Die Emittentin – IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG
46	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin
52	Die Partner des Beteiligungskonzeptes
56	Mittelverwendung und Mittelherkunft
58	Erläuterungen zur Mittelverwendung und Mittelherkunft
60	Finanz- und Investitionsplan
62	Erläuterungen zum prognostizierten Finanz- und Investitionsplan
66	Prognoserechnung eines Anlegers mit Kapitalrückflussrechnung
67	Sensitivitätsanalyse
69	Rechtliche Rahmenbedingungen
73	Steuerliches Konzept
80	Ergänzende Angaben
81	Gesellschaftsvertrag
96	Registertreuhandvertrag
102	Mittelverwendungskontrollvertrag
104	Verbraucherinformation für den Fernabsatz
109	Glossar

**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.



## Eine Kapitalanlage mit Zukunft: Wohnimmobilien in Deutschland

Der Umbruch des Finanzmarktes ist tiefgreifend und wird die ökonomische Entwicklung in den nächsten Jahren stark beeinflussen. Diese Folgen machen die Auswirkungen der Finanzkrise für uns alle unmittelbar spürbar. Vor diesem Hintergrund wird die Frage nach der individuellen Zukunftssicherung durch eine verlässliche Kapitalerhaltung und -vermehrung umso dringender. Gefragt sind nun Produkte, die glaubwürdig und transparent sind und deren Rendite auf einem nachvollziehbaren Konzept beruht. Doch was macht eine Kapitalanlage vertrauenswürdig?

„Sachwerte sind wahre Werte“ lautet die plausible Antwort auf die Frage nach Kapitalanlagen mit Perspektive in turbulenten Zeiten. Immobilien sind eine solche Anlage mit Zukunft – wenn sie vorausschauend gemanagt werden. Die Scope Group, eines der führenden Analyse-Institute Deutschlands, hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG kurz vor Herausgabe dieses Prospektes im Oktober 2008 einem Management-Rating unterzogen und mit „AA-“ eine hervorragende Bewertung vergeben. Sicherheit und Rendite schließen sich eben nicht aus.

### Entwicklung des Immobilienmarktes Deutschland

Der Immobilien Verband Deutschland (ivd) stellt fest, dass der Immobilienmarkt in Deutschland beste Voraussetzung für lohnende Zukunftsinvestitionen bietet (AIZ 10.2008). Steigende Haushaltszahlen und sinkende Neubauraten in Deutschland führen vor allem in Städten und Zuzugsregionen dazu, dass Wohnraum knapper wird. Knapper und nachhaltig vermieteter Wohn- und Geschäftsraum sowie steigende Mieten bieten beste Voraussetzungen für die Erwirtschaftung attraktiver und gleichzeitig stabiler Renditen. Diese speziellen Regionen stehen daher im Mittelpunkt der Objektauswahl für den Immobilienfonds.

### Die richtige Mischung macht's

Maßgeblich für den Ankauf der Objekte ist neben einem günstigen Einkaufspreis die „richtige Mischung“ aus Lage, Gebäudestruktur, Wohnungsgröße- und zuschnitt sowie eine gezielt durchschnittliche Miethöhe. Geringe Energiekosten, eine intakte lokale Infrastruktur und die leichte Erreichbarkeit städtischer Zentren sind weitere Faktoren, die den Wert einer Immobilie in Zukunft immer stärker mitbestimmen. Auch bei wechselnden Marktverhältnissen sorgen diese Kriterien für eine nachhaltige Vermietung der Objekte. Diese Strategie ist das Ergebnis einer rund 20-jährigen Erfahrung des Managements, dessen Aktivitäten von der Sanierung von Baudenkmälern über Neubauprojekte bis zum Handel mit Immobilienpakten reichen.

### Erfolgsmodell mit Steuerspareffekt

Das innovative Fondskonzept kombiniert eine hohe Rendite mit steuerfreien Erträgen. Möglich wird dies durch eine Mischung aus 63 % Bestandsimmobilien und 37 % Baudenkmälern, die saniert und modernisiert werden. Dieses Konzept hat sich bereits beim Vorläuferprodukt bestens bewährt und zahlreiche Anleger überzeugt: Bis zum Platzierungsende per 31.12.2008 hat die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG mit einem platzierten Eigenkapital in Höhe von ca. 10 Millionen Euro ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Profitieren auch Sie jetzt doppelt: Mit einer Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG investieren Sie in wertstabile Sachwerte mit einer verlässlichen Rendite und genießen zudem Steuerfreiheit.

<b>ANBIETERIN</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
<b>ORGANE</b>	<p>Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (Finanzvorstand)          Matthias Adamietz (Vertriebsvorstand)</p> <p>Aufsichtsrat: Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende)          Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender)          York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender)</p>
<b>BRANCHE</b>	Immobiliengeschäft
<b>GRUNDKAPITAL</b>	Euro 500.000,-
<b>EMITTENTIN</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
<b>ORGANE</b>	<p>Komplementärin: IMMOVATION Immobilien Handels AG</p> <p>Geschäftsführende Kommanditisten: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann, Matthias Adamietz</p> <p>Treuhänderin/Mittelverwendungskontrolle: Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH</p>
<b>BETEILIGUNGSFORM</b>	Kommanditistisch als Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist
<b>AGIO</b>	3 %
<b>MINDESTZEICHNUNG</b>	Euro 10.000,- höhere Summen müssen ohne Rest durch Euro 1.000,- teilbar sein
<b>MINDESTVERTRAGSDAUER</b>	10 Jahre
<b>INVESTITIONSVOLUMEN</b>	Euro 40.000.000; aufgeteilt in Euro 16.000.000,- zu platzierendes Eigenkapital und Euro 24.000.000,- Fremdkapital (Innenfinanzierung)
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>	7,5 % p. a. geplant steuerfrei, mit monatlicher Entnahme oder thesaurierend
<b>KAPITAL-RÜCKZAHLUNG</b>	Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilien
<b>INFORMATIONSD- UND KONTROLLRECHTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mittelverwendungs-Kontrollrechnung mit Berichterstattung durch einen Steuerberater</li> <li>■ Jährlicher Geschäftsbericht nach testierter Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer</li> <li>■ Kontrolle durch Beirat (Anlageausschuss)</li> <li>■ Persönliche Teilnahme an Gesellschafterversammlungen mit Stimmrecht</li> </ul>
<b>HAFTUNG</b>	Keine Nachschussverpflichtung des Kommanditisten
<b>FAZIT</b>	Mittelfristige Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds

### Das Anlagekonzept

Der Privatanleger beteiligt sich über die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG am wachstumsstarken „Immobilienmarkt Deutschland“. Ziel des Fonds ist es, bis Ende 2010 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. 2. KG, München, entweder unmittelbar oder über die Treuhandkommanditistin.

### Anzahl und Gesamtbetrag

Bei einer unterstellten Vollplatzierung des Gesellschaftseigenkapitals von EUR 16.000.000, würde die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile bei einer Mindestbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 höchstens 1.600 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 Investitionsvolumen beträgt insgesamt EUR 40.000.000, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 16.000.000 - davon mindestens EUR 8.000.000 in der Bundesrepublik Deutschland und maximal EUR 8.000.000 in Österreich - sowie in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 24.000.000. 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 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. 2. 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 für den Anleger werden weder durch die Gesellschaft noch durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG (Anbieterin) übernommen.

### **Übertragbarkeit der Vermögensanlage**

Eine Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG ist bis zum 31. Dezember 2020 vorgesehen. (vgl. § 23 des Gesellschaftsvertrages), soweit nicht die Gesellschafterversammlung 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 2020 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. 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 in die Rechtsstellung des Erblassers ein. Mehrere Erben haben zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte einen einheitlichen Vertreter zu bestimmen.

#### **Handelbarkeit der Vermögensanlagen**

Für Kommanditanteile - wie hier vorliegend - gibt es keinen geregelten (Zweit-) Markt, wie z. B. die Börse, an der die Gesellschaftsanteile gehandelt werden können. Eine vorzeitige Veräußerung des Gesellschaftsanteils ist aber jederzeit durch einen privaten Verkauf möglich.

#### **Zahlstelle**

Die Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Die Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG hält den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

#### **Zahlung der Kommanditeinlage**

Die Zeichnungssumme zzgl. 3 % Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung innerhalb von 10 Tagen, spätestens jedoch zum im Zeichnungsschein vereinbarten Termin, in voller Höhe einzuzahlen auf:

Kontoinhaber: IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG  
Bank: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München  
BLZ: 700 202 70  
Konto-Nr.: 654 078 750

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. 2. KG, Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, entgegen und leitet diese nach Vorabprüfung zur Annahme durch die Treuhandkommanditistin weiter an die Müller Rechtsanwaltskanzlei mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München.

#### **Zeichnungsfrist**

Das öffentliche Angebot beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes mit der Einwerbung des Eigenkapitals in Höhe von EUR 16.000.000. Das öffentliche Angebot wird zum 31. Dezember 2010 geschlossen. 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 erfolgt nicht.

#### **Erwerbspreis und Agio**

Der Erwerbspreis ergibt sich aus der Zeichnungssumme zuzüglich eines Agios in Höhe von 3 % 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.

### 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 10 % zzgl. 3 % Agio, mithin insgesamt 13 %, bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von EUR 16.000.000 vorgesehen. (4,0 % zzgl. 3 % 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. 18,63 % zzgl. 3 % Agio kalkuliert. (7,45 % zzgl. 3 % 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 40.000.000 (Eigenkapital + Darlehen / Endfinanzierungsmittel) in Höhe von ca. 92,55 %. Eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Positionen nebst Erläuterungen und deren jeweiliger Höhe ist den Seiten 56 ff. zu entnehmen.

### Gesellschafts-, Register-treuhand- und Mittelverwendungskontrollvertrag

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

### Fonds-Immobilien und Anlagestrategie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG erwirbt Immobilien gemäß dem folgenden Immobilienanforderungskurzprofil zur vermögensverwaltenden Bestandhaltung 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 max. ca. 50 % bezogen auf die Gesamtflächen bzw. Gesamtmieteinnahmen der Fondsgesellschaft
- 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, Planet Home oder hypo zertifizierte Gutachter
- Implementierung einer moderaten Immobilienhandels-Komponente durch projektbezogene typisch stille Beteiligungen an ausgesuchten Immobilienhandels-Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG, Die Gesamtinvestition aller Einzelbeteiligungen beträgt über die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft revolving EUR 3.000.000 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.) mit monatlicher Entnahme oder thesaurierend (Wiederanlage) 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 bei Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilien zuzüglich eines Veräußerungsgewinnes.

#### **Laufzeit**

Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2020 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. 2. KG sollten gemäß den individuellen Anlagestrategien einem Portfolio angemessen beigemischt werden.



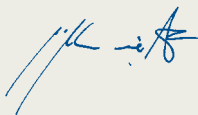
## Verantwortlichkeit für den Inhalt

Anbieter 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, 27. Januar 2009



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 Januar 2009 und entsprechen den gegenwärtigen gesetzlichen und

sonstigen Vorschriften sowie den aktuellen ökonomischen Rahmendaten. Für die mit der unternehmerischen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 2. KG bleiben vorbehalten. Vom Prospekt abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Prospektanbieter 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 gemäß § 46 BörsG von einem Jahr 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 Risikobelegungen 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-Verkaufprospektverordnung, 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 Prospektaufstellung 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 Verkaufsprospekt angegebenen Umfang hinaus nicht.

Ergänzend sichert der Prospektanbieter 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 Verkaufsprospekt ausnahmslos und vollständig genannt. Nach alledem erklären die Prospektverantwortlichen, dass die für den Anlegerschutz bedeutsame Norm des § 264 a StGB beachtet ist.

### Allgemeines

**Dieser Beteiligungsprospekt lädt ein zu einer mittel- bis langfristigen unternehmerischen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 2. KG für mehrere, zum Teil auch später festzulegende Vorhaben verwendet.

Die Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 Prospektaufstellung 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.

Der Prospektanbieter 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 Prospektanbieters – reduziert sich also mit der Reihenfolge ihrer Nennung.

### Kapitalverlustrisiko (Maximalrisiko)

Bei nachhaltiger Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation ergeben sich 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 ca. 60 % des Gesamtvolumens (= Fremdkapital EUR 24.000.000) 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 im § 30 Gesellschaftsvertrag 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 niedergelegten Investitionsgrundsätze gemäß § 30 Gesellschaftsvertrag, 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.

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

### Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen

Da die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG Investitionen überwiegend in Immobilien vornehmen wird, können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten,

- dass sich aufgrund verschlechternder Verkehrsanbindungen 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 bauteilspezifischen 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 2. KG Investitionen u.a. auch in branchengleichen Unternehmen vornehmen wird, z. B. in Form einer typisch stillen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG in Höhe von max. EUR 3.000.000, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben,

- dass die aus den Unternehmensbeteiligungen geplanten Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswerterhöhungen 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 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Rechtsprechung sich ändert, Gesetze geändert werden, oder sonstige Verwaltungsvorschriften aufgehoben, neu gefasst oder neu erlassen werden.

Diese Vorgänge können erhebliche negative Auswirkungen auf das erwartete Ergebnis und die Werthaltigkeit der Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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.

In der Prognoserechnung ist für die Grunderwerbsteuer ein Betrag von insgesamt EUR 850.500 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, das Ergebnis wäre dann insoweit niedriger.

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

#### **Mangelnde Veräußerbarkeit der Gesellschaftsanteile**

Für Kommanditanteile – wie hier vorliegend – gibt es keinen geregelten 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. Welcher Veräußerungspreis auf dem Zweitmarkt allerdings für diese Gesellschaftsanteile erzielt werden kann, hängt entscheidend davon ab, ob das geplante unternehmerische Konzept „aufgeht“. Kann die Fondsgesellschaft keine wirtschaftlichen Erfolge aufweisen und die prospektierten Erträge nicht erzielen, wird dies sicherlich zu einem niedrigeren Kaufpreis führen. Welcher Kaufpreis sich aber erzielen lässt, kann heute bei dieser angebotenen Beteiligung nicht vorhergesagt werden.

Grundsätzlich sollte der Anleger deshalb nur Geld investieren, das er nicht zu einem bestimmten Termin wieder benötigt. 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 Planung der künftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft dar. Ihr liegen Annahmen über die künftigen Aufwendungen und wirtschaftlichen Ergebnisse 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.

### Fremdfinanzierung des Fondsanteils / Leverage-Effekt

Der Prospektanbieter rät davon ab, die Kapitalbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 Gesamtrendite, 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 Prospektanbieter von einer Anteilsfinanzierung der Beteiligung ab, zumal die Fondsgesellschaft selbst bereits die Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von ca. 60 % des Gesamtaufwands der Fondsgesellschaft (bei Vollplatzierung EUR 24.000.000 Netto-Fremdkapital) plant.

### Schlüsselpersonenrisiko

Die Entwicklung 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 Fälligwerden 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) sind die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern aufzubringenden Kosten für Dienstleistungen und das zu bezahlende Agio des Fondszeichners in Höhe von 3 % (so genannte „weiche Kosten“) im Einzelnen dargestellt.

Um das geplante wirtschaftliche Ergebnis zu erreichen, muss sich der Anleger darüber im Klaren sein, dass diese Dienstleistungsgebühren, wie auch die Kosten z. B. der Prospekierung 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 das prognostizierte Ergebnis nur aus diesem Investivkapital erwirtschaftet werden kann.

Die Investivkapitalquote beträgt bei der vorliegenden Konzeption 92,55 % 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 IMMOVATION Immobilien Handels AG, persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) dieser Fondsgesellschaft könnte gleiche oder ähnliche Fondsgesellschaften initiieren oder sich hieran beteiligen. Die IMMOVATION AG ist bereits langjährig in der Immobilienbranche, insbesondere im Bereich des Immobilienhandels, tätig und darüber hinaus auch schon Komplementärin bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG. Es besteht daher das Risiko, dass die IMMOVATION AG 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. 2. KG diverse angabepflichtige Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und / oder personeller Art. Verflechtungen zwischen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG sowie von Unternehmen, die ggf. mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 2. KG dahingehend, dass die geschäftsführenden Kommanditisten Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann gleichzeitig geschäftsführende Kommanditisten der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, Vorstände und Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG sowie geschäftsführende Gesellschafter der ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH und der GLOBAL CONZEPT GmbH als auch jeweils geschäftsführende Mitgesellschafter der Adamietz & Bergmann Immobilien GbR sind.

**Abschließendes Negativtestat**

Weitere wesentliche Risiken existieren nach Kenntnis des Anbieters nicht.





#### „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 "Abverkaufsdruk" von Versicherungen und Wohnungsbau-Gesellschaften, "Verwertungen" durch Banken und eine große Zahl von Zwangsversteigerungen lassen hier noch einiges mehr erwarten.

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

Derzeit liegen je nach Laufzeit die Finanzierungskosten ca. 40 % 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. 2. KG beteiligen. Die Mindestbeteiligung des einzelnen Gesellschafters / Treugebers beträgt EUR 10.000,00 zuzüglich 3 % Agio. Höhere Beträge müssen durch EUR 1.000,00 teilbar sein.

Das maximale zur Platzierung vorgesehene Eigenkapital, das die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG als Gesellschaftskapital durch den Abschluss von entsprechenden Verträgen mit Gesellschaftern aufnehmen will, beträgt EUR 16.000.000.

Die Platzierungsphase endet zum 31. Dezember 2010, 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. 2. KG (nachfolgend KG genannt), mit Sitz in München, handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft, welche deutschem Recht unterliegt. Die KG wurde am 01.03.2007 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 89749 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. 2. 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 auch im Kapitel „Die Emittentin – IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 24.000.000 vorgesehen ist, Investitionen in deutsche Immobilien tätigen sowie sich über typisch stille Beteiligungen an Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG beteiligen. 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,

da systembedingt weitere Fremdmittel aufgenommen werden müssen. Die Nettoeinnahmen werden darüber hinaus für keine sonstige Zwecke verwendet.

Die Investitionskriterien für den Immobilienankauf der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 50 % Gewerbeanteil aller Gesamtnutzflächen bzw. Gesamtmieteinnahmen der Fondsgesellschaft
- 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
- Aktuelles Verkehrswert- oder Immobiliensachverständigen-Gutachten, möglichst hypozertifiziert, nicht älter als max. 12 Monate
- Zur Diversifikation des Portfolios und Streuung des Investitionsrisikos sollte der Kaufpreis pro Einzelimmobilie ca. EUR 8 Mio. nicht überschreiten
- Keine Hochhäuser, keine „sozialen Brennpunkte“ oder reine Apartementanlagen
- Übernahme von Restbeständen oder Wohnungspaketen möglich
- Nur frei finanzierter Wohnungsbau oder kurzfristig endende Restmietbindungen aufgrund öffentlicher Förderung zur Weiterentwicklung
- Keine 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- bzw. Planet Home-Expertisen sowie hypozerifizierte Gutachter 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. Modernisierungsmaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG. (vgl. auch Seite 28)

#### Realisierungsgrad

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 und Prospektverantwortliche) und den weiteren Gründungskommanditisten, sowie den Mitgliedern der Geschäftsführung der Treuhandkommanditistin bzw. der Mittelverwendungskontrolleurin, Eigentum an Grundstücken, Häusern, über die typisch stillen Beteiligungen an Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG oder eine sonstige dingliche Berechtigung zustand oder zusteht.

#### 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.

Die geplanten, revolvingend typisch stillen Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG werden nunmehr wie folgt beschrieben:

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

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist im Rahmen eines Unternehmensverbundes tätig, der seit fast 20 Jahren Dienstleistungen rund um die Immobilie erbringt:

Vom Ankauf bzw. der Projektierung über die Errichtung bzw. Sanierung, dem Vertrieb und der Vermittlung bis hin zur Haus- und Vermögensverwaltung. In den letzten 19 Jahren konnte die Gruppe ein Handels- und Vermittlungsvolumen von über EUR 90 Mio. realisieren.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG hat somit folgerichtig die Betätigungsfelder des Grossisten- und Veredelungsgeschäftes, des Consulting und Services für Dritte und der Beteiligungsfinanzierung gewählt sowie eine strategische Ausrichtung hin zum perspektivischen Immobilienhandel vollzogen.

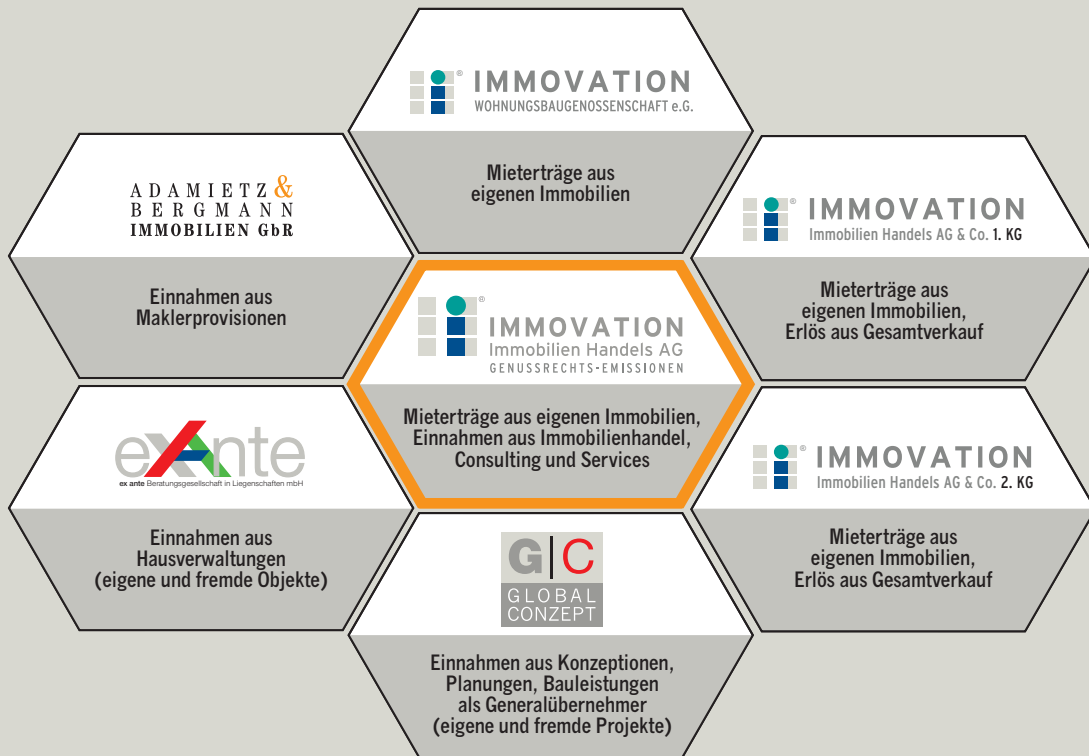
#### Unique Selling Proposition „USP“

Die Unternehmensgruppe „IMMOVATION AG“ hat seit 1990 Immobilien erworben und wieder veräußert.

Am 03.12.2008 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer-Testat bestätigt, dass vom 01.01.1990 bis zum 30.11.2008 bei 44 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß der vorgelegten und geprüften Unterlagen sowie der testierten Leistungsbilanz eine

1. durchschnittliche Rendite von 121,75 % 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 24,10 % 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 30.11.2008 von über EUR 91.279.793,98 Mio. erreicht wurde.





## Unternehmen der IMMOVATION AG

### Stabilität durch vielfältige Einnahmen

Das Spektrum der Unternehmenstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde beständig erweitert. Der Erfolg des Unternehmens baut auf vielen stabilen Säulen auf.

Nach der Gründung der Dipl.-Kfm. Lars Bergmann-Immobilien im Jahre 1988 schlossen sich in den folgenden Jahren weitere Unternehmensgründungen an. Alle Teile des Unternehmensverbundes schöpfen Einnahmen aus dem Immobilienhandel und Service-Leistungen rund um die Immobilie. Dabei haben seit der Emission der ersten Tranche des Genussrechts insbesondere zwei Sparten zum Erfolg beigetragen:

#### ■ Das Handelsgeschäft

Es wird von der IMMOVATION Immobilien Handels AG sowie den weiteren Firmen IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG und der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG betrieben. Über den Immobilienhandel hinaus werden in diesen Gesellschaften kontinuierlich Mieterträge erwirtschaftet.

#### ■ Das klassische Makler- und Vermittlungsgeschäft

Es wird durch die Adamietz & Bergmann Immobilien GbR betreut. Aus dieser Firma fließen dem Unternehmensverbund Einnahmen aus Maklerprovisionen zu.

Die ex ante Beratungsgesellschaft in Liegenschaften mbH ist im Bereich Facility Management und der Hausverwaltung für eigene und fremde Objekte tätig.

Die Global Concept GmbH ergänzt seit dem 4. Quartal 2008 die Unternehmensgruppe (ehemals Lars Bergmann Immobilien GmbH). Als Generalübernehmerin ist sie zuständig für Konzeption, Planung, Betreuung und die Realisierung von Bauleistungen für die IMMOVATION AG - Gruppe und Objekte Dritter.

Die IMMOVATION Wohnungsbaugenossenschaft eG verwaltet und betreut eigene wohnwirtschaftliche Immobilien. Aus diesem Bereich schöpft der Unternehmensverbund weitere Einnahmen aus Mieterträgen.

Die Strategie, mit einer breiten Aufstellung der Unternehmensgruppe stabile Einnahmen zu gewährleisten, hat sich bereits für die Anleger der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG bewährt. Es hat sich gezeigt, dass die prospektierten Renditen über wechselnde Marktverhältnisse hinweg realistisch sind. Die bereits nach Zahlungseingang des Zeichnungsbetrages ausgezahlten monatlichen Entnahmen in Höhe von 7,5 % p. a. bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG belegen den Erfolg des Konzeptes.

Zur Implementierung einer moderaten Immobilienhandels-Komponente beteiligt sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 revolving maximal EUR 3.000.000.

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. 2. 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. 2. 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 03. Dezember 2008 in Bezug auf die Leistungsbilanz der Unternehmensgruppe "IMMOVATION AG" der letzten 19 Jahre bestätigt, ist bei einer durchschnittlichen Eigenkapitalrendite pro Projekt von ca. 122 % bei einer Transaktionszeit von 4 bis 20 Monaten, die Verzinsung einer stillen Beteiligung von lediglich maximal 20 % p. a. als vorsichtig kalkuliert zu bezeichnen.

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird darüber hinaus dafür Sorge tragen, dass ein maximal kumulierter Beteiligungsbetrag von EUR 3.000.000 auch tatsächlich investiert ist, um den in der Prognoserechnung avisierten jährlichen Ertrag von 15 % p. a. bzw. EUR 450.000 aus der stillen Beteiligung insgesamt auch zu erzielen.

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

### **Beteiligungskonzepte für den „Immobilienmarkt Deutschland“**

Das Beteiligungskonzept der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 inklusive der Platzierungsphase auf nur 12 Jahre konzipiert. Nach Ablauf von 12 Jahren entscheidet die Gesellschafterversammlung über die Auflösung oder Fortführung der Fondsgesellschaft. Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft sollen die Fondsimmobilien als Paket an Großinvestoren oder Privat Equity Fonds kalkulatorisch zum 12-fachen der dann kumuliert erzielten Jahresnettokaltmiete veräußert werden.

### **Markt und Wettbewerb**

Der nachhaltige Erfolg eines Unternehmens hängt in einem dynamischen Umfeld wie der Immobilienbranche von der Fähigkeit ab, Veränderungen der Marktverhältnisse frühzeitig vorherzusehen und durch vorausschauende Planung flexibel agieren zu können. Auch Ereignisse, wie die Turbulenzen des Finanzmarktes und dessen Nachwirkungen, müssen soweit möglich, bei der Planung berücksichtigt werden.

Der deutsche Immobilienmarkt wird im europäischen Vergleich immer attraktiver. Dies gilt laut einer Studie von PricewaterhouseCoopers („Emerging Trends in Real Estate Europe 2008“) insbesondere für die Ballungszentren Hamburg, München, Frankfurt und Berlin. Sie zählen erstmals seit 2004 zu den zehn aussichtsreichsten Standorten Europas.

In den letzten Jahren haben vor allem Investoren aus dem Ausland auf dem deutschen Immobilienmarkt investiert. Die Wertsteigerungen bei den erworbenen Objekten wurden jedoch häufig nicht wie erwartet erfüllt. Die Ursachen hierfür waren ein falsch eingeschätzter Bedarf am Standort, überhöhte Preise und unrealistisch kalkulierte Mieterhöhungen – kurz: geringe Kenntnisse des deutschen Immobilienmarktes.

Im Gegensatz dazu verfolgt die Portfolio-Strategie der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG jedoch nicht das Ziel einer maximalen Rendite um jeden Preis, sondern setzt auf Objekte, die eine stabile und verlässliche Ausschüttung sichern. Voraussetzung dafür ist eine umfassende Erfahrung mit dem deutschen Immobilienmarkt, die Analyse überregionaler und regionaler Trends und vielfältiges Know-how rund um die Immobilie. Eine Kompetenz, die durch zwei Jahrzehnte bundesweit erfolgreiche Tätigkeit in der Immobilienbranche des Unternehmensvorstandes, Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Matthias Adamietz, belegt ist.

Damit das Zukunftspotenzial einer Immobilieninvestition realistisch prognostiziert werden kann, analysieren die Immobilienspezialisten der IMMOVATION kontinuierlich mittel- und langfristige Trends. Es gilt u. a. günstige Erwerbsphasen zu erkennen und zu nutzen, um neben dem regelmäßigen Ertrag aus nachhaltig vermieteten Objekten zusätzlich Gewinne durch den Objektverkauf nach dem Ende der Laufzeit zu erzielen.

Die Lage des Finanzmarktes bietet außerordentlich gute Bedingungen für den Objekterwerb. Immobilien können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sehr günstig, z. B. zum 8- bis 9-fachen der Jahresnettokaltmiete erworben werden. Damit liegen sie weit unter den in diesem Prospekt geplanten max. 12-fachen der Jahresnettokaltmiete. Marktbedingungen, die für alle Anleger der 2. KG bei einer Veräußerung der Immobilien nach dem Ende der Laufzeit einen zusätzlichen Gewinn wahrscheinlich machen.

In und um kleinere bis mittlere Städte entwickeln sich parallel zu den Ballungszentren, lokale Marktnischen für Wohnimmobilien, die ebenfalls eine hohe Rendite möglich machen, da sie weit unter Ihrem Verkehrswert erworben werden können. Ursache hierfür ist der langfristige Trend zum „Wohnen in der Stadt“. Nahezu 75 Prozent der Befragten einer Studie favorisieren eine Lage in oder um eine Stadt mit über 100.000 Einwohnern („Trend Research 2008“, DB Immobilien).

Nicht nur Immobilien in Großstädten und Ballungsräumen sind deshalb im Fokus des Objekt-Researches sondern auch Immobilien, die in der Peripherie attraktiver Zentren liegen. Wichtige Faktoren für die Objektauswahl sind eine gute Erreichbarkeit des Ortszentrums, der Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe. Kriterien, die außer für junge Familien, in Zukunft vor allem auch für den wachsenden Anteil der älteren Bevölkerung eine immer wichtigere Rolle spielen.

Steigende Haushaltszahlen und sinkende Neubaupraten in Deutschland führen in den nächsten Jahren vor allem in Städten und Zuzugsregionen dazu, dass Wohnraum in solchen Regionen knapper werden wird. In vielen Städten nimmt der Leerstand ab und unterschreitet bereits die „magische Grenze“ von 8 %. Unterhalb dieser Grenze beginnen nach einer wissenschaftlichen Untersuchung die Mieten zu steigen (IVD, AIZ 10.2008).

Knapper und nachhaltig vermieteter Wohnraum sowie steigende Mieten bieten hervorragende Voraussetzungen, um attraktive und gleichzeitig stabile Renditen zu erwirtschaften. Für die gezielte Auswahl geeigneter Immobilien, ist der Objekt-Research der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG an strenge Qualitätskriterien gebunden. In einem eigenen Handels-Codex (s. folgende Seiten) sind 10 Regeln formuliert, die als Richtlinie gelten.

#### **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 fast 20 Jahren in den Segmenten Immobilien-Handel, -Verwaltung, -Vermittlung und -Finanzierung sowie dem Consulting & Immobilienservices für Dritte 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 sowie die Zwischen- und 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 Segmenten 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 (siehe dazu auch § 30 des Gesellschaftsvertrages).

##### **1. Nutzung**

Eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung mit maximal ca. 50 % Gewerbeanteil im Durchschnitt aller Immobilien der Fondsgesellschaft wird angestrebt.

##### **2. Vermietungsstand**

Die Bestands-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. 2. 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. 2. KG investiert vorwiegend in Mehrfamilien-Wohnhäuser, 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. 4-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein (sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist). Eine Investition kommt auch nur dann in Frage, wenn sich die wohnwirtschaftlich geprägten Immobilien in reinen Wohngebieten und nicht an stark befahrenen 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. 2. 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 Ankaufsprüfung 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. 2. 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 Bankverwertungen als lukratives Geschäftsfeld herausgestellt. Aufgrund ihrer ausgezeichneten Erfahrungen in der Immobilienbranche konnte die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sehr gute Netzwerkbeziehungen 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 11.500.000.

Dieser Gesamtbetrag von EUR 11.500.000 unterteilt sich wiederum prognosegemäß in ca. 40 %, mithin EUR 4.500.000, entfallend auf Grundstücke & Gebäude (Altsubstanz), mit entsprechenden linearen Abschreibungsmöglichkeiten und in ca. 60 %, mithin EUR 7.000.000, 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 (hypozertifizierte) Gutachter 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 16.000.000 beauftragt, so dass die geplante Platzierung des benötigten Eigenkapitals zügig vonstatten 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 3 % der Zeichnungssumme auf 14,16 % bezogen auf das zu platzierende Eigenkapital und auf 5,66 % bezogen auf das gesamte Gesellschaftskapital (Eigenkapital + Darlehen / Endfinanzierungsmittel). Die Platzierungskosten umfassen insbesondere die Vertriebsprovisionen, die Konzeption, die Prospektentwicklungs- und Druckkosten, die Vertriebsakquisition, die Vertriebsmaterialien, das Marketing, die Vertriebsbetreuung und Koordination sowie die 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 16.000.000 eine zusätzliche Netto-Fremdkapitalaufnahme von ca. 60 % des Gesamtgesellschaftskapitals, mithin in Höhe von EUR 24.000.000. 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 fest 10 Jahre) geht die Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 25.270.000 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 Fondsimmobiliengüter geplant, soweit die Treugeber / Kommanditisten eine Fortführung der Fondsgesellschaft und damit eine Prolongation der Fremdfinanzierungsmittel nicht wünschen. Für die Vermittlung der Fremdfinanzierungsmittel und banküblicher Bearbeitungsgebühren wurden 2 % Kosten bezogen auf das Netto-Fremdkapital in Höhe von EUR 24.000.000 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 Prospektanbieter rät aufgrund der Innenfinanzierung davon ab, die Kapitalbeteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG über die Aufnahme eines persönlichen Darlehens zu finanzieren.**

#### Immobilienportfolio IMMOVATION AG & Co. 1. KG (Auszug):



**Beitrittserklärung**

Der Erwerb der Vermögensanlage (Kommanditanteil der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 2. 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. 2. 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. 2. KG) kann innerhalb der so genannten „Platzierungsphase“ bis längstens zum 31. Dezember 2010 erworben werden.

Im Gesellschaftsvertrag ist der Geschäftsführung das Recht eingeräumt worden (vgl. § 3 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages) die ursprüngliche Platzierungsfrist um zweimal 6 Monate bis zum 31. Dezember 2011 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 40.000.000 bzw. zu platzierenden Eigenkapital von EUR 16.000.000 zu schließen. Die Komplementärin darf Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen nicht kürzen.

**Mittelverwendungskonto**

Die Zeichnungssumme zzgl. 3 % Agio ist nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin innerhalb von 10 Tagen oder nach schriftlicher Vereinbarung in voller Höhe auf das folgende Bankkonto einzuzahlen:

Kontoinhaber:

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG  
Bank: Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München  
BLZ: 700 202 70, Konto-Nr.: 654 078 750

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



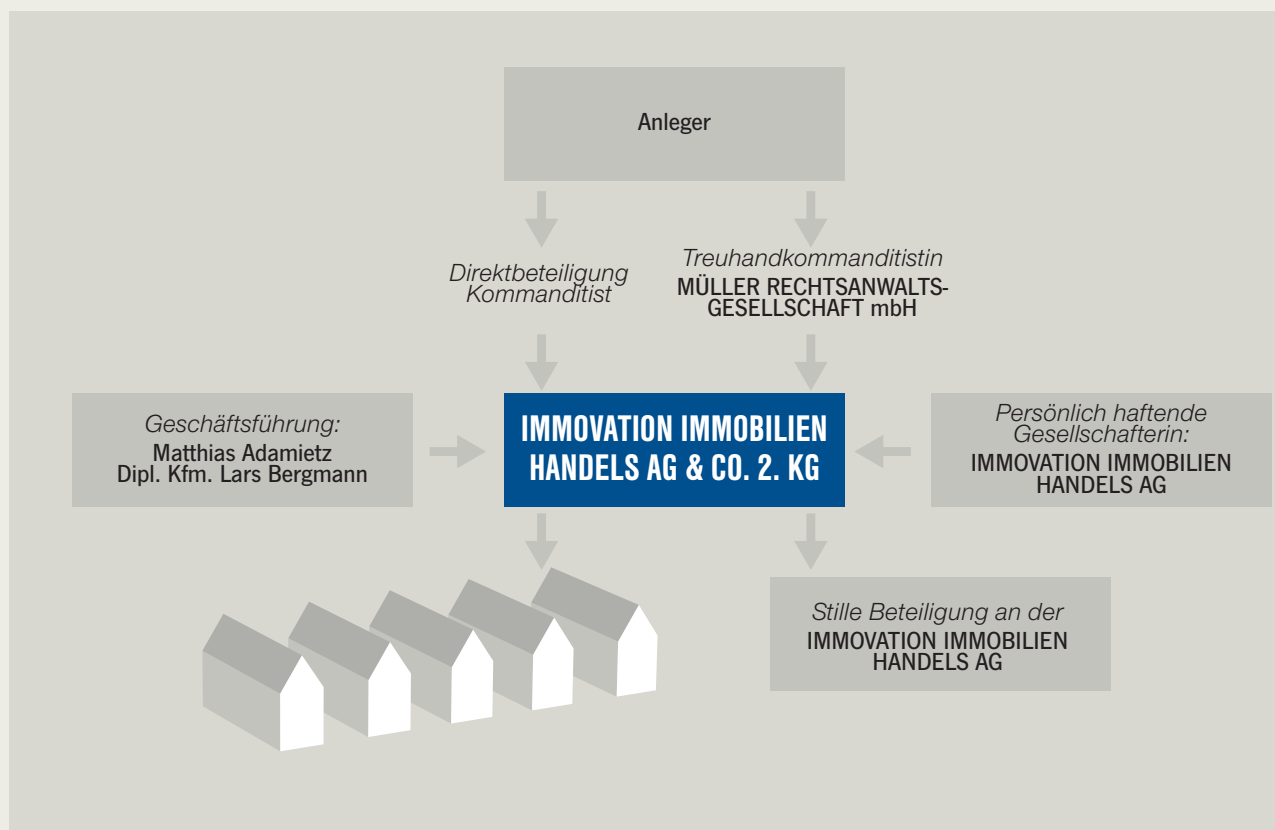
### Gesellschaftsstruktur

Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 2. 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. 2. 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 Verwaltungstreuhanderin 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 Beitrittserklärung 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 Fondsimmobilien ab dem Jahr 2021 wird der Gesamtverkaufserlös, soweit er das Zwölfwache der Jahresnettokaltniete des Jahres 2020 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. 2. KG um eine vermögensverwaltende Gesellschaft.

Insbesondere aufgrund des Leverage-Effektes einer ca. 60-prozentigen Fremdfinanzierung des Gesamtkapitals, einer linearen Abschreibung auf die Fondsimmobilien bzw. einer erhöhten Abschreibung bei Baudenkmal-Maßnahmen und sonstiger sofort abzugsfähiger Kosten, wie z.B. Disagio oder Finanzierungsvermittlungsgebühren, plant die Gesellschaft mit steuerfreien monatlichen Ausschüttungen über die gesamte Fondslaufzeit bis 2020. 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 3 % zusammen.

Zunächst ist jeder Anleger nach wirksamem Beitritt verpflichtet, an die Fondsgesellschaft die versprochene Einlage und zzgl. ein Agio in Höhe von 3 % hiervon zu bezahlen. Die genaue Höhe der Einlage setzt der Anleger in der Beitrittserklärung 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 können bei der Abwicklung des Veräußerungs- oder Übertragungsvorganges auf Ebene des Anlegers 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 beitrifft, 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	10,00 %	1.600.000
- Konzeption	1,66 %	266.000
- Marketing	2,30 %	400.000
- Treuhandkommanditistin	0,42 %	67.000
- Mittelverwendungskontrolle	0,42 %	67.000
- Steuerberatung	0,63 %	100.000
- Finanzierungsvermittlung	3,00 %	480.000
<b>Fondsnebenkosten insgesamt</b>	<b>18,63 %</b>	<b>2.980.000</b>

Das von den Anlegern einbezahlte Agio in Höhe von 3 % 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 gegründet und unterliegt deutschem Recht.

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 Prospektaufstellung beträgt das Grundkapital der IMMOVATION Immobilien Handels AG Euro 500.000,- und ist eingeteilt in 250.000 auf den Inhaber lautende Aktien zum Nennbetrag von je Euro 2,- (Gezeichnetes Kapital). Auf je Euro 2,- Nennbetrag der Aktien entfällt eine Stimme.

Aleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG im Januar 2009 sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (125.000 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (125.000 Aktien).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft beschlossen, Genussrechte mit einem Gesamtnennwert von Euro 40.000.000,- zu in einem gesonderten Emissionsprospekt beschriebenen Konditionen zu begeben. Per 31.12.2008 belief sich das platzierte Eigenkapital der 1. Genussrechts-Tranche auf Euro 25.153.000,-. Weitere Kapitalien bestehen nicht bzw. wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

### Unique Selling Proposition „USP“

Die Unternehmensgruppe „IMMOVATION AG“ hat seit 1990 Immobilien erworben und wieder veräußert.

Am 03.12.2008 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer-Testat bestätigt, dass vom 01.01.1990 bis zum 30.11.2008 bei 44 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß der vorgelegten und geprüften Unterlagen sowie der testierten Leistungsbilanz eine

1. durchschnittliche Rendite von 121,75 % 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 24,10 % 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 30.11.2008 von über EUR 91.279.793,98 Mio. erreicht wurde.

### Beurteilung durch Rating-Institutionen

Rating-Unternehmen und unabhängige Prüfinstanzen haben die IMMOVATION AG und das Genussrecht hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit geprüft. Das Unternehmen, das Management und die Produktkonzeption wurden durchweg positiv beurteilt:

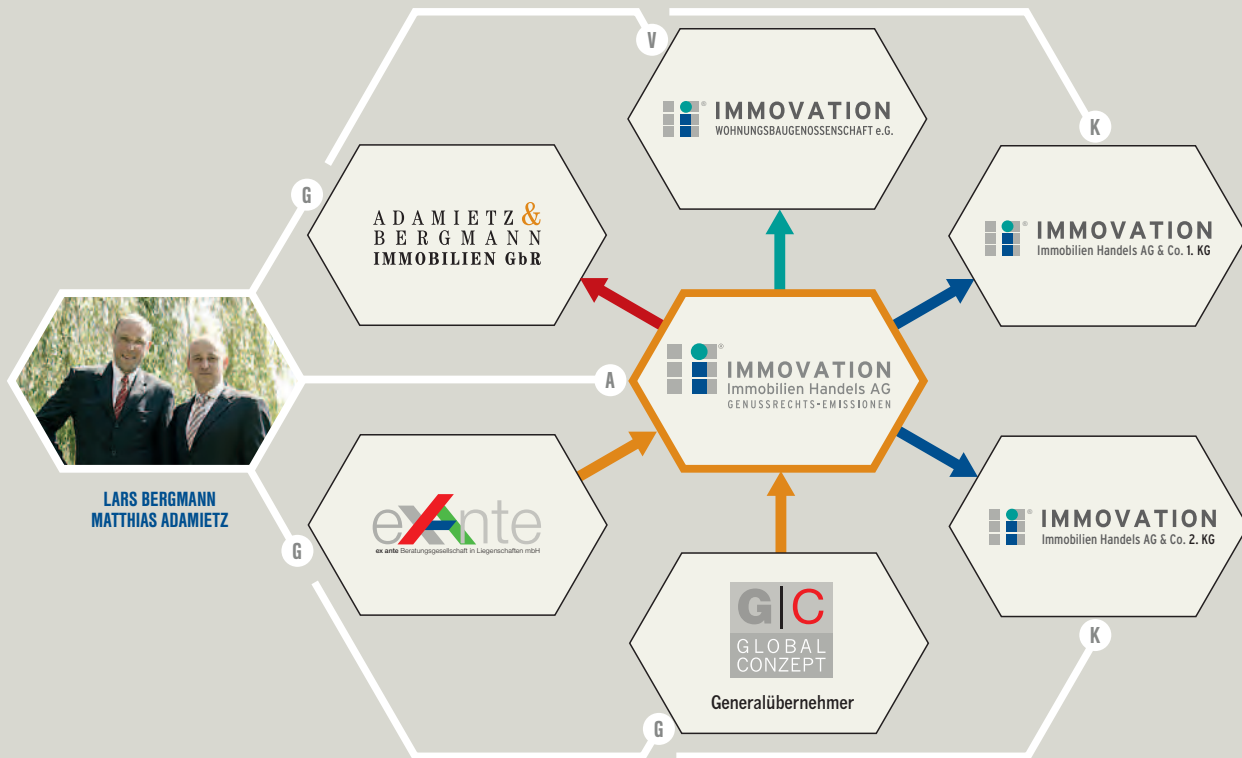


### ■ Scope: „AA-“

Das Management der IMMOVATION AG wurde im Oktober 2008 durch die Scope Group, einem der führenden Analyse-Institute Deutschlands, mit AA- bewertet. Die Aufstellung des Unternehmens habe eine „sehr hohe Qualität“. Scope bescheinigt der Unternehmensgruppe eine „langjährige Erfahrung im Geschäftsfeld“ und „überdurchschnittliche wirtschaftliche Ergebnisse“. In der Vergleichsgruppe verfüge die Unternehmensgruppe über eine „hohe Bonität und Kapitalstärke“. Die Aufstellung des Unternehmens werde „kontinuierlich im Hinblick auf die Erweiterung der Geschäftstätigkeit entwickelt“.

### Beteiligungen, verbundene Unternehmen

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht anschaulich für die Unternehmensgruppe „IMMOVATION AG“ die in rechtlicher, wirtschaftlicher und / oder personeller Hinsicht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden Beteiligungsverhältnisse und Verflechtungstatbestände sowie die Struktur verbundener Unternehmen nebst Gesellschafterstellung als auch die jeweilige Geschäftsführung:



LARS BERGMANN  
MATTHIAS ADAMIETZ

- Ergebnisabführungsvertrag
- Komplementärin, Initiatorin und Prospektherausgeberin
- Genossin
- Stille Beteiligung
- Geschäftsführende Gesellschafter (50 % + 50 %)
- Geschäftsführende Kommanditisten
- Vorstände, Aktionäre (50 % + 50 %)
- Vorstände





Matthias Adamietz und Lars Bergmann

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

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

Herr Matthias Adamietz, geboren am 28. August 1966 in Korbach, verheiratet, 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 LBS in Kassel. Herr Adamietz ist geschäftsführender Mitgesellschafter 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, Objekteinwertung sowie Ankauf & Verkauf von Immobilien übernommen.

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

Herr Lars Bergmann wurde am 06. Mai 1964 in Marburg / Lahn geboren, ist 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 ist geschäftsführender Mitgesellschafter der Firma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel.

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

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

**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 Vollversammlungsmittglied 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 Wettbewerbsjuries 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.

**York Hilgenberg,  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates**

York Hilgenberg, geboren am 04.03.1956 in Kassel, ist geschieden und lebt in einer Partnerschaft. Nach dem Abschluss der Allgemeinen Hochschulreife 1976 verpflichtete er sich von 1976 bis 1978 als Soldat auf Zeit bei der Bundeswehr und wurde als Reserveoffiziersanwärter angenommen.

1978 bis 1983 studierte York Hilgenberg an der Universität Passau Betriebswirtschaftslehre und schloss sein Studium als Diplomkaufmann ab. Während seines Studiums gründete Herr Hilgenberg 1979 gemeinsam mit anderen ein Lokalkomitee der AIESEC (Internationale Vereinigung von Studenten Wirtschaftswissenschaften) in Passau. Von 1980 bis 1981 führte er das Finanzressort des Lokalkomitees.

Zwischen 1980 und 1982 absolvierte York Hilgenberg verschiedene Praktika, unter anderem bei der Stadtparkasse Kassel, im Steuerbüro Bauer, Passau und bei DATEV, Nürnberg. Von 1983 bis 1986 war Herr Hilgenberg zunächst als Prüfungsassistent und anschließend als Prüfungsleiter in der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Price Waterhouse GmbH, Frankfurt tätig.

Im Oktober 1986 wechselte Herr Hilgenberg in die Steuerberatungskanzlei seines Vaters Kurt Hilgenberg in Kassel. Dort war er als Steuerberatungsassistent tätig. Ab 1989 übernahm er die Kanzlei Hilgenberg und führt sie seit dem als selbstständiger Steuerberater.





## Die Emittentin und das Kapital der Emittentin

Firma: **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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: 09. Oktober 2006  
Tag der ersten Eintragung im Handelsregister: 01. März 2007  
Handelsregister: Amtsgericht München, HRA 89749

## Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft besteht vom 09.10.2006, dem Gründungsdatum, auf bestimmte Zeit bis zum 31. Dezember 2020. 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 2020.

## Rechtsordnung, Rechtsform und Gerichtsstand

Die Emittentin, die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, ist eine deutsche Kommanditgesellschaft und unterliegt deutschem Recht. 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 Direktkommanditist) 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 der gesetzlichen Regelung 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/Treugebers über die vereinbarte Beteiligung hinaus, besteht ausweislich des Gesellschaftsvertrages nicht (vgl. § 7).

## 5. Ausscheiden aus der Gesellschaft

Nach der gesetzlichen Regelung 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 31.12.2020 aus der Gesellschaft ausscheiden kann (vgl. § 23 Abs. 1).

## Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Vermietung und Verpachtung sowie Verwaltung von Grundstücken, weiterhin der zukünftige Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienbeteiligungen und deren Vermietung und Verpachtung.

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.

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.

## 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. (Angabe der Hauptmerkmale der Anteile)

### Bisher ausgegebene Vermögensanlagen

Im Gesellschaftsvertrag (§ 4 Abs. 1) ist die Möglichkeit vorgesehen, in der Platzierungsphase bis 31.12.2010, die längstens bis zum 31.12.2011 verlängert werden kann, Kapitalerhöhungen bis zur Höhe von insgesamt EUR 16.000.000 vorzunehmen. Es sind bis zur Prospektaufstellung keine Gesellschaftsanteile mit Ausnahme der Gründungskommanditisten ausgegeben worden, der Stand des eingeworbenen Gesellschaftskapital beträgt EUR 2.500. Es wurden darüber hinaus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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

Die Gründungsgesellschafter sind die IMMOVATION Immobilien Handels AG (Komplementärin), die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (Treuhandkommanditistin / Registertreuhänderin) und die Herren Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (Geschäftsführende Kommanditisten). Mit Ausnahme der nachfolgend genannten Vergütungen stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, sonstige Gesamtbezüge insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte oder Provisionen und Nebenleistungen jeder Art außerhalb des Gesellschaftsvertrages zu.

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

### Beteiligungen

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist weder an Unternehmen beteiligt, noch für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt oder betraut sind, noch die der Emittentin Fremdkapital geben. Des Weiteren ist sie nicht an Unternehmen beteiligt, noch für Unternehmen tätig, 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 266.000, mithin 1,66 % des gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals. Weiterhin erhält die persönlich haftende Gesellschafterin für die Koordination der Platzierung und die Übernahme des Initiatorenrisikos eine Vergütung in der Platzierungsphase in Höhe von EUR 1.600.000, mithin 10 % des gezeichneten Gesellschaftseigenkapitals zzgl. 3 % Agio sowie für die Erbringung der Marketingleistungen in der Platzierungsphase EUR 400.000, 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 16.000.000 reduziert. Die Komplementärin erhält für ihre Tätigkeit bei Auflösung der Fondsgesellschaft und für die Verwertung des Gesellschaftsvermögens eine Vergütung in Höhe von 1 % (inklusive der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer) des Liquidations- bzw. Veräußerungswertes. Weitere Vergütungen oder Bezüge erhält die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) 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 500.000 (voll einbezahlt).

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 von den gesetzlichen Regelungen der Aktiengesellschaft auf.

Firma:	<b>Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH</b>
Funktion:	Treuhandkommanditistin (Registertreuhänderin)
Sitz:	Teuchertstraße 38, 81829 München
Geschäftsanschrift:	Teuchertstraße 38, 81829 München
Einlage:	EUR 500 Kommanditeinlage. Die Einlage wurde bereits vollständig eingezahlt.

### Beteiligungen

Die Treuhandkommanditistin ist weder an Unternehmen beteiligt, noch für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt oder betraut sind, noch die der Emittentin Fremdkapital geben. Des Weiteren ist sie nicht an Unternehmen beteiligt, noch für Unternehmen tätig, 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 67.000, 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 16.000.000 reduziert. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit bei Auflösung der Fondsgesellschaft und für die Verwertung des Gesellschaftsvermögens eine Vergütung in Höhe von 0,25 % (inklusive der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer) des Liquidations- bzw. Veräußerungswertes. 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, noch für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt oder betraut sind, noch die der Emittentin Fremdkapital geben. Des Weiteren sind sie nicht an Unternehmen beteiligt, noch für Unternehmen tätig, 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 01.01.2011 laufend pro vollem Kalenderjahr, sonst anteilig, eine gewinnabhängige Vergütung in Höhe von insgesamt EUR 180.000 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 01.01.2011 jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 60.000. 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 16.000.000 reduziert. Soweit der Verwertungserlös zum Zeitpunkt der Auflösung der Fondsgesellschaft das Zwölfwache der Jahresnettokaltniete des Jahres 2020 übersteigt, wird er zwischen den Gesellschaften / Treugebern einerseits und den geschäftsführenden Kommanditisten andererseits hälftig geteilt. Weitere Vergütungen oder Bezüge erhalten die geschäftsführenden Kommanditisten nicht.

### **Bisher erbrachte Vergütungen**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art außerhalb der Gesellschaftsvertrages gewährt worden.

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

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin sind der Erwerb, die Errichtung, die Verwaltung und Vermietung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie revolvierend typisch stille, projektbezogene Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG. Die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft (Emittentin) besteht somit 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. revolvierend für typisch stille, projektbezogene Beteiligungen (max. EUR 3.000.000) an ausgesuchten Immobilienhandelsprojekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG.

Geplant ist ein Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 40.000.000, wobei von einem aufzunehmenden Netto-Fremdkapital in Höhe von EUR 24.000.000 ausgegangen wird. Das Brutto-Fremdkapital beträgt aufgrund des 5-prozentigen Disagios somit ca. EUR 25.270.000. Als Renditeziel sind im Jahresdurchschnitt 7,5 % p. a. bei Einhaltung der Laufzeit geplant.

### **Geschäftsgang 2008**

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG wird mit Platzierungsbeginn im Februar 2009 erfolgen.

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

Die wichtigsten laufenden Investitionen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Prospektaufstellung selbst und Vorbereitungen für den Platzierungsbeginn im Februar 2009. 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. 2. 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 Prospektaufstellung 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 zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder Haftungs- oder Eventualverpflichtungen, Rechts- oder Steuerstreitigkeiten noch Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen bedeutenden Einfluss auf die Lage der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 2. KG nur in dem in diesem Prospekt beschriebenen Umfang eingegangen.

### **Geschäftsjahr und Bekanntmachungen**

Das Geschäftsjahr der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 testierten Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang auch eine Aufstellung der Fondsimmobilien 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. 2. 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. 2. KG bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht eingegangen.

### **Umfang nicht nur geringfügiger Leistungen und Lieferungen**

Die Prospektverantwortliche, vertreten durch die Vorstände, welche gleichzeitig Mitglieder der Geschäftsführung und Gründungsgesellschafter der Emittentin sind, hat maßgeblich an der Prospektaufstellung mitgewirkt. Die übrigen Gründungsgesellschafter, der Aufsichtsrat der Prospektanbieterin/Komplementärin und die Beiräte der Emittentin sowie die Treuhänderin und Mittelverwendungskontrolleurin haben keinerlei nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen erbracht.

### **Außergewöhnliche Ereignisse**

Außergewöhnliche Ereignisse, die die Tätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG beeinflusst haben, bestehen nicht.



Die Fondsgesellschaft wurde am 09.10.2006 errichtet und am 01.03.2007 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 89749 eingetragen.

#### Hinweis gemäß

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

**Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG handelt es sich mit einer Bilanzsumme von 2.256 EUR per 31.12.2008, einem Jahresumsatz von 0 EUR und weniger als 50 Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt nach den Umschreibungen der Größenklassen in § 267 HGB um eine kleine Kommanditgesellschaft. Gemäß 264 a Absatz 1 HGB in Verbindung mit § 316 Absatz 1 HGB besteht somit keine gesetzliche Prüfungspflicht für den Jahresabschluss 2008. Insofern wird auf die fehlende Prüfung des Jahresabschlusses sowie die fehlende Aufstellung und Prüfung des Lageberichts hiermit hingewiesen.**

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

#### Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2007 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG

AKTIVA		PASSIVA	
A. Ausstehende Einlagen auf das Kommanditkapital der Gründungsgesellschafter	2.500 EUR	A. Eigenkapital Kommanditkapital	2.500 EUR
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.500 EUR</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>2.500 EUR</b>



**Bilanz zum 31. Dezember 2007**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2008**  
**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG**

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Ausstehende Einlagen auf das Kommanditkapital der Gründungsgesellschafter</b>	2.500	0
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Guthaben bei Kreditinstituten	0	2.256
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.500</b>	<b>2.256</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Kommanditkapital	2.500	2.500
II. Verlustvortrag	-	-240
III. Jahresfehlbetrag	-240	-4
<b>B. Rückstellungen</b>	240	-
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.500</b>	<b>2.256</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007**  
**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008**  
**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	240	4
<b>2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	-240	-4
<b>3. Verlust</b>	<b>-240</b>	<b>-4</b>



### **Anhang zum 31. Dezember 2008** **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG**

Der Anhang zum 31. Dezember 2008 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 2008 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 Guthaben bei Kreditinstituten wurden zu Nominalwerten angesetzt.

#### **II. Angaben zur Bilanz**

##### 1. Ausstehende Einlagen

Zum Bilanzstichtag sind alle Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 2.500 voll eingezahlt.

##### 2. Eigenkapital

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

##### 3. Verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Verbindlichkeiten.

#### **III. Sonstige Pflichtangaben**

##### 1. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2008 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, den 31. Dezember 2008

**gez. Dipl.-Kfm. Lars Bergmann**  
(Geschäftsführender Kommanditist)

**gez. Matthias Adamietz**  
(Geschäftsführender Kommanditist)

---

Vorliegende Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2007 und zum 31. Dezember 2008 wurden von mir auf der Grundlage der von mir geführten Bücher, der vorgelegten Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG erstellt. Die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen und Angaben war nicht Gegenstand meines Auftrages.

München, den 22. Januar 2009

#### **Rudolf L. Müller**

Rechtsanwalt, Steuerberater

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

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG wird mit Platzierungsbeginn zur Einwerbung des Gesellschaftseigenkapitals in Höhe von EUR 16.000.000 im Februar 2009 erfolgen. Die Geschäftsaussichten für das laufende Geschäftsjahr 2009 spiegeln sich zum einen in der Platzierung von ca. 8 Mio. EUR Eigenkapital sowie der korrespondierenden Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von ca. 12 Mio. EUR und zum anderen im Ankauf von Immobilien sowie in projektbezogenen, typisch stillen Beteiligungen an der IMMOVATION AG in Höhe von insgesamt ca. 20 Mio. EUR wieder. Im Zeitraum 31.12.2008 bis 27.01.2009 wurde ausschließlich dieser Verkaufsprospekt aufgestellt.

### 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 für die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG durchgeführt.

### PLANBILANZEN (PROGNOSE)

AKTIVA	2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen	16.024.631	31.456.816	30.186.576	28.916.336
II. Finanzanlagen	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
B. Umlaufvermögen				
I. Guthaben bei Kreditinstituten	223.150	3.370.191	3.085.352	2.939.982
C. Rechnungsabgrenzungsposten	615.789	1.136.842	1.010.526	884.211
D. Forderungen gegen Kommanditisten	300.000	1.200.000	2.400.000	3.600.000
	<b>20.163.571</b>	<b>40.163.849</b>	<b>39.682.454</b>	<b>39.340.529</b>
PASSIVA	2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR
A. Eigenkapital				
I. Kommanditkapital	2.500	2.500	2.500	2.500
II. Variables Kapital	7.997.500	15.997.500	15.997.500	15.997.500
III. Verlustvortrag	-244	-441.508	-885.309	-1.134.622
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-441.264	-443.800	-249.313	-66.738
B. Rückstellungen				
I. Sonstige Rückstellungen	5.000	5.000	5.000	5.000
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.600.079	25.044.158	24.812.076	24.536.890
	<b>20.163.571</b>	<b>40.163.849</b>	<b>39.682.454</b>	<b>39.340.529</b>



### PLANGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (PROGNOSE)

	2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR
1. Umsatzerlöse	665.125	1.995.375	2.687.105	2.740.847
2. Personalaufwand	-	-	180.000	180.000
3. Abschreibungen	635.120	1.227.565	1.270.239	1.270.239
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	424.230	503.216	576.155	454.676
5. Erträge aus Beteiligung	112.500	337.500	450.000	450.000
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.750	12.000	18.500	14.250
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	173.290	1.057.894	1.378.524	1.366.920
8. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-441.264	-443.800	-249.313	-66.738

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

	2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR
1. Finanzmittel am Beginn der Periode	2.256	223.150	3.370.191	3.085.351
2. + Einzahlungen	791.375	2.344.875	3.155.605	3.205.097
3. - Auszahlungen für Aufwendungen	419.230	503.216	756.155	634.676
4. - Zinszahlungen	157.501	947.368	1.252.208	1.240.604
5. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	214.644	894.291	1.147.242	1.329.817
6. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	7.997.500	8.000.000	-	-
7. - Auszahlungen an die Kommanditisten	300.000	900.000	1.200.000	1.200.000
8. + Einzahlungen aus Kreditaufnahme	12.000.000	12.000.000	-	-
9. - Auszahlungen für Kredittilgung	31.500	187.500	232.082	275.186
10. = Cash-Flow Finanzierung	19.666.000	18.912.500	-1.432.082	-1.475.186
11. - Auszahlungen für Investitionen Sachanlagevermögen	16.659.750	16.659.750	-	-
12. - Auszahlungen für Investitionen Finanzanlagevermögen	3.000.000	-	-	-
13. = Cash-Flow aus Investition	-19.659.750	-16.659.750	-	-
14. Zahlungswirksame Veränderungen	220.894	3.147.041	-284.841	-145.369
15. Finanzmittel am Ende der Periode	223.150	3.370.191	3.085.351	2.939.981

## ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN 2009 BIS 2012 (PROGNOSE) GEMÄSS § 15 ABS. 1 ZIFF. 4 VERMÖGENSANLAGEN-VERKAUFSPROSPEKT-VERORDNUNG

		2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR
1.	Umsatzerlöse	665.125	1.995.375	2.687.105	2.740.847
2.	Rohergebnis	665.125	1.995.375	2.687.105	2.740.847
3.	Personalaufwand	-	-	180.000	180.000
4.	Abschreibungen	635.120	1.227.565	1.270.239	1.270.239
5.	Instandhaltung	39.908	119.723	161.226	164.451
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	384.322	383.493	414.929	290.225
7.	Erträge aus Beteiligung	112.500	337.500	450.000	450.000
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.750	12.000	18.500	14.250
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	173.290	1.057.894	1.378.524	1.366.920
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-441.264	-443.800	-249.313	-66.738
11.	sonstige Steuern	-	-	-	-
12.	Ergebnis nach Steuern	-441.264	-443.800	-249.313	-66.738

### 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 2009 bis 2012.

Annahmegemäß soll mit der Platzierung dieser Emission im Februar 2009 begonnen werden. Bis Ende 2009 gehen die Prospektverantwortlichen von einem Platzierungsstand in Höhe von ca. 50 % des einzuwerbenden Gesellschaftseigenkapitals aus und auch von einer dementsprechend gleichhohen Investitionsquote. Prognosegemäß soll bis zum 31.12.2010 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 2010, und aus dem laufenden Geschäftsbetrieb, geplant ab dem Jahr 2011, werden quotaal bezogen auf den individuellen Beteiligungsbetrag durch den Steuerberater der Fondsgesellschaft dem Anleger für seine private Einkommensteuererklärung mitgeteilt. Da das Agio in Höhe von 3 % 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. 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, beide geschäftsansässig Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, zu denen im Rahmen ihrer Funktion als Gründungsgesellschafter bereits Angaben gemacht wurden. Beide Geschäftsführer nehmen Geschäftsführungsaufgaben bei der Emittentin gleichberechtigt wahr, jedoch ohne gesonderte Resortzuständigkeiten. Weiterführend wird insbesondere auf die Darstellungen der „Erfahrung und Kompetenz des Vorstandes“ im Kapitel „Die Anbieterin – IMMOVATION Immobilien Handels AG“ verwiesen.

Die Personen, die die Geschäftsführung besorgen, sind darüber hinaus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, der Emittentin Fremdkapital geben oder im Zusammenhang mit der Erstellung des Anlageobjekts 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 01.01.2011 laufend pro vollem Kalenderjahr, sonst anteilig, einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 180.000 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 01.01.2011 jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 60.000.

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 16.000.000 reduziert.

Für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr 2008 wurden den Mitgliedern der Geschäftsführung keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art gewährt.

### 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) 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.

Eine Funktionsaufteilung zwischen den Mitgliedern des Beirates besteht nicht.

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

Für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr 2008 wurden den Mitgliedern des Beirates keine Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art gewährt.

Die Beiräte sind als Inhaber (Oliver Eike Helms), Alleinvertand und Geschäftsführer (Bernhard Stern) und als Geschäftsführer (Wolfgang Zumbrink) für ihre Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind.

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 12 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 STERN FIN, Finanzdienste Ltd.

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

**Wolfgang Zumbrink**, Fidestas Capital GmbH,  
Cicerostraße 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. 17 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 Gesellschaftervertrages bzw. des Treuhandvertrages und dem gemeinsamen Interesse aller Anleger zu verwalten. Der Treuhandvertrag wird auf Dauer der Gesellschaft geschlossen. Er endet 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 67.000, 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, mithin bis 2020 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 16.000.000 reduziert.

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

### Mittelverwendungskontrolle

Mittelverwendungskontrolleurin 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 Gesellschaftskonto eingehenden Zahlungen von Gesellschaftern / Treugebern in der Platzierungsphase werden nur vom Mittelverwendungskontrolleur gemeinsam mit der Fondsgesellschaft, vertreten durch mindestens einen ihrer geschäftsführenden Kommanditisten, freigegeben.

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 freigeben und die Überweisung veranlassen.

Für ihre Tätigkeit erhält die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ein Honorar in Höhe von EUR 67.000, 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 16.000.000 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 100.000, mithin 0,63 % der jeweils eingeworbenen Beteiligungssumme einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. In der Nachplatzierungsphase (ab 01.01.2011) erhält der Steuerberater jährlich ein Honorar in Höhe von EUR 30.000 einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 16.000.000 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.

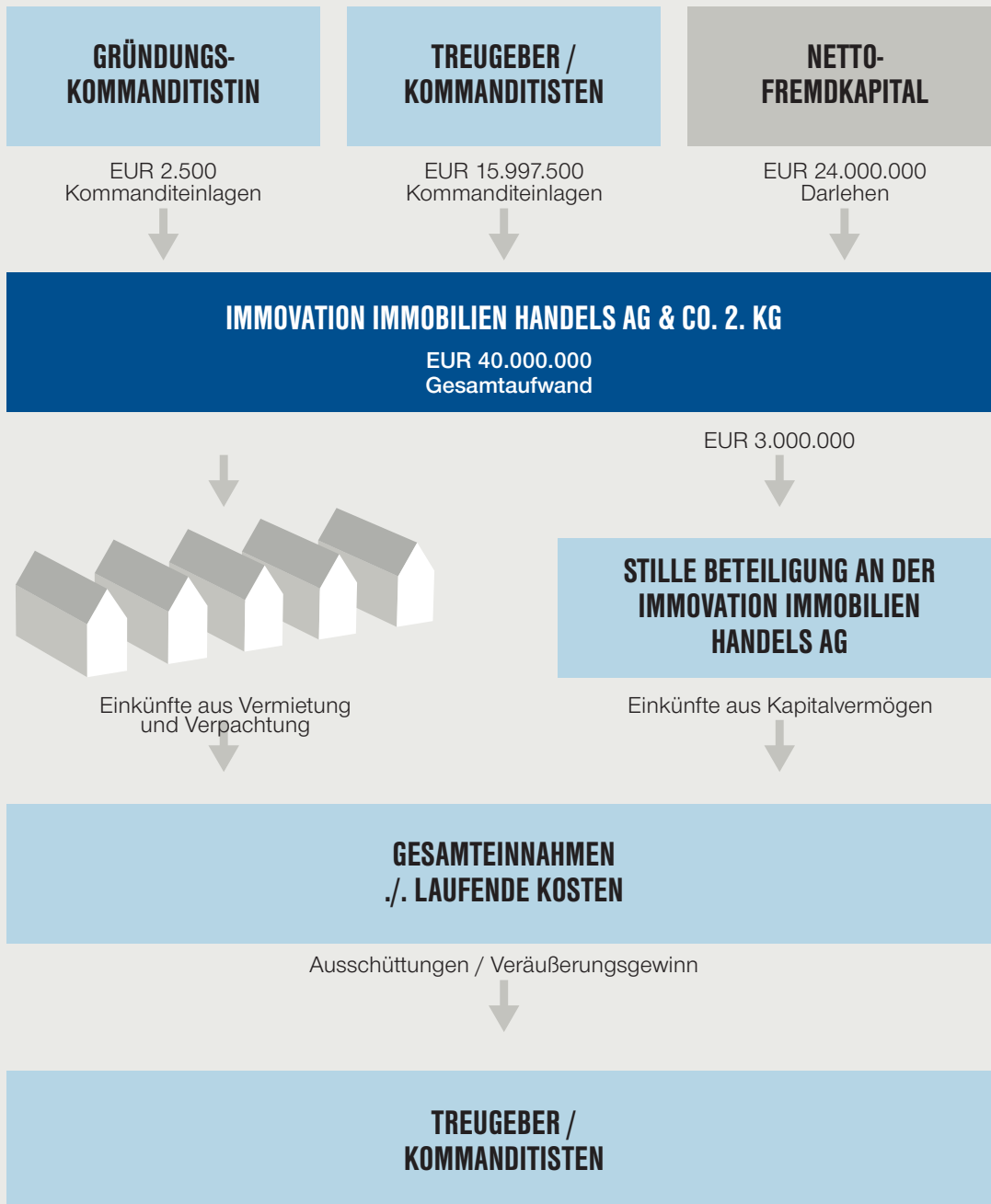
## Mittelverwendung und Mittelherkunft bis 31.12.2010 (Prognose)

A. Mittelverwendung / Investitionsplan			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	19.800.000,00	49,50 %	123,75 %
1.2. Grundstücke & Gebäude mit Baudenkmal	EUR	4.500.000,00	11,25 %	28,13 %
Herstellungskosten / Modernisierung §§ 7h, 7i EstG	EUR	7.000.000,00	17,50 %	43,75 %
1.3. Grunderwerbsteuer	EUR	850.500,00	2,13 %	5,32 %
1.4. Objektprüfungen / Objektakquisitionen	EUR	800.000,00	2,00 %	5,00 %
1.5. Notar, Grundbuch, sonstige Erwerbsnebenkosten	EUR	369.000,00	0,92 %	2,31 %
	<b>EUR</b>	<b>33.319.500,00</b>	<b>83,30%</b>	<b>208,25 %</b>
<b>2. Emissionskosten in der Platzierungsphase</b>				
2.1. Vergütungen				
Eigenkapitalbeschaffung **)	EUR	1.600.000,00	4,00 %	10,00 %
Konzeption	EUR	266.000,00	0,67 %	1,66 %
Marketing	EUR	400.000,00	1,00 %	2,50 %
Treuhandkommanditistin	EUR	67.000,00	0,17 %	0,42 %
Mittelverwendungskontrolle	EUR	67.000,00	0,17 %	0,42 %
	<b>EUR</b>	<b>2.400.000,00</b>	<b>6,00 %</b>	<b>15,00 %</b>
<b>2.2. Nebenkosten</b>				
Steuerberatung	EUR	100.000,00	0,25 %	0,63 %
Finanzierungsvermittlung / Bearbeitungsgebühren *)	EUR	480.000,00	1,20 %	3,00 %
	<b>EUR</b>	<b>580.000,00</b>	<b>1,45%</b>	<b>3,63 %</b>
<b>3. Sonstige Aufwendungen</b>				
	EUR	500,00	0,00 %	0,00 %
<b>4. Stille Beteiligung IMMOVATION AG</b>				
	EUR	3.000.000,00	7,50 %	18,75 %
<b>5. Liquiditätsreserve</b>				
	EUR	700.000,00	1,75 %	4,38 %
<b>Gesamtinvestitionskosten Platzierungsphase</b>		<b>EUR</b>	<b>40.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>B. Mittelherkunft / Finanzierungsplan</b>				
<b>1. Eigenkapital</b>				
Gründungsgesellschafter	EUR	2.000,00		
Treuhandkommanditistin	EUR	500,00		
Treugeber / Kommanditisten **)	EUR	15.997.500,00		
	<b>EUR</b>	<b>16.000.000,00</b>	<b>40,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>2. Fremdkapital</b>				
Darlehen / Endfinanzierungsmittel	EUR	24.000.000,00	60,00%	150,00%
<b>Gesamtkapital Platzierungsphase</b>		<b>EUR</b>	<b>40.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

\*) prognostiziert

\*\*) zzgl. 3 % 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 24.300.000 zuzüglich Herstellungskosten für Modernisierungs-Baumaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG in Höhe von EUR 7.000.000, mithin insgesamt EUR 31.300.000.

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 850.500 eingestellt. Für die Objektprüfungen und die Objektakquisition werden insgesamt EUR 800.000 fällig.

Die sonstigen Erwerbsnebenkosten wie Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten wurden mit EUR 369.000 veranschlagt.

##### **2. Emissionskosten in der Platzierungsphase**

Die Vergütungen der Gesellschaften betragen insgesamt EUR 2.400.000. (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Prospektteil „Rechtliche Rahmenbedingungen“). Die Positionen machen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ca. 6,0 % der Gesamtinvestitionskosten bzw. ca. 15,0 % des einzuwerbenden Eigenkapitals einschließlich der Gründungsgesellschafter aus. Die Eigenkapitalsbeschaffungskosten erhöhen sich noch um das 3-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 3.000.000 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 15.997.500 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 31.12.2010 ausplatziert wird und die Fondsgesellschaft geschlossen werden kann.

**2. Fremdkapital / Endfinanzierungsmittel**

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Fondsimmobilen 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:

**Prognose**

Netto-Darlehensbetrag insgesamt:	EUR 24.000.000
5 % Disagio:	EUR 1.263.158
Brutto-Darlehensbetrag insgesamt:	EUR 25.263.158
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 typisch stillen Beteiligungen 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	33.319.500		202,18 %
2. Fondabhängige Kosten / Vergütungen incl. Agio	2.880.000		17,48 %
3. Nebenkosten der Vermögensanlage	580.000		3,52 %
4. Sonstiges, Stille Beteiligungen, Liquiditätsreserve	3.700.500		22,45 %
<b>Gesamtaufwand</b>		<b>40.480.000</b>	<b>245,63 %</b>



	2009	2010	2011	2012
<b>A. Prognostiziertes wirtschaftliches Ergebnis</b>				
1. Netto-Mieteinnahmen	665.125,00	1.995.375,00	2.687.105,00	2.740.847,10
2. Mietausfallwagnis	- 19.953,75	- 59.861,25	- 80.613,15	- 82.225,41
3. Zinseinnahmen Liquiditätsreserve	13.750,00	12.000,00	18.500,00	14.250,00
4. Projektbezogene typisch stille Beteiligungen	112.500,00	337.500,00	450.000,00	450.000,00
5. Verkaufserlös	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Gesamteinnahmen</b>	<b>771.421,25</b>	<b>2.285.013,75</b>	<b>3.074.991,85</b>	<b>3.122.871,69</b>
7. Laufende Instandhaltungen	39.907,50	119.722,50	161.226,30	164.450,83
8. Hausverwaltungen	27.000,00	81.000,00	108.000,00	108.000,00
9. Geschäftsführung	0,00	0,00	180.000,00	180.000,00
10. Fondsverwaltung	0,00	0,00	60.000,00	60.000,00
11. Steuerberatung	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
12. Treuhänderin	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
13. Zinsen Darlehen / Endfinanzierungsmittel	157.500,99	947.368,42	1.252.207,89	1.240.603,79
14. Tilgung Darlehen / Endfinanzierungsmittel	31.500,00	187.500,00	263.582,11	275.186,21
<b>15. Gesamtausgaben</b>	<b>255.908,49</b>	<b>1.335.590,92</b>	<b>2.065.016,30</b>	<b>2.068.240,83</b>
<b>16. Überschuss</b>	<b>515.512,76</b>	<b>949.422,83</b>	<b>1.009.975,55</b>	<b>1.054.630,86</b>
17. Ausschüttung Kommanditisten / Gründungsgesellschafter	300.000,00	900.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00
18. Ausschüttung Kommanditisten / Gründungsgesellschafter in %	7,5 % p. a.	7,5 % p. a.	7,5 % p. a.	7,5 % p. a.
<b>19. Liquiditätsreserve</b>	<b>565.512,76</b>	<b>964.935,59</b>	<b>774.911,14</b>	<b>629.542,00</b>
<b>B. Prognostiziertes steuerliches Ergebnis</b>				
<b>20. Laufende steuerpflichtige Gesamteinnahmen</b>	<b>771.421,25</b>	<b>2.285.013,75</b>	<b>3.074.991,85</b>	<b>3.122.871,69</b>
21. Werbungskosten Platzierungsphase	290.000,00	290.000,00	0,00	0,00
22. Steuerwirksame Gesamtausgaben	287.566,39	1.211.248,82	1.927.749,99	1.919.370,42
23. Abschreibungen	635.119,53	1.227.565,25	1.270.239,06	1.270.239,06
<b>24. Gesamtwerbungskosten</b>	<b>1.212.685,91</b>	<b>2.728.814,08</b>	<b>3.197.989,05</b>	<b>3.189.609,47</b>
<b>25. Steuerliches Ergebnis</b>	<b>-441.264,66</b>	<b>-443.800,33</b>	<b>-122.997,20</b>	<b>-66.737,78</b>
26. Steuerliches Ergebnis kumuliert	-441.264,66	-885.064,99	-1.008.062,19	-1.074.799,98
<b>C. Bestand per 31.12.</b>				
27. Immobilienbestand	16.659.750,00	33.319.500,00	33.319.500,00	33.319.500,00
28. Valuta Darlehen / Endfinanzierungsmittel	12.600.078,95	25.044.157,89	24.812.075,79	24.536.889,58

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	2.795.664,04	2.851.577,32	2.908.608,87	2.966.781,05	3.026.116,67	3.086.639,00	3.148.371,78	3.211.339,22
	- 83.869,92	- 85.547,32	- 87.258,27	- 89.003,43	- 90.783,50	- 92.599,17	- 94.451,15	- 96.340,18
	11.250,00	9.375,00	8.750,00	9.500,00	11.500,00	15.000,00	20.000,00	20.625,00
	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.216.570,60
	<b>3.173.044,12</b>	<b>3.225.405,00</b>	<b>3.280.100,60</b>	<b>3.337.277,62</b>	<b>3.396.833,17</b>	<b>3.459.039,83</b>	<b>3.523.920,63</b>	<b>8.802.194,64</b>
	167.739,84	171.094,64	174.516,53	178.006,86	181.567,00	185.198,34	188.902,31	192.680,35
	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00
	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	1.226.844,48	1.212.397,20	1.197.227,56	1.181.299,44	1.164.574,91	1.147.014,16	1.128.575,37	1.109.214,64
	288.945,52	303.392,80	318.562,44	334.490,56	351.215,09	368.775,84	387.214,63	22.184.292,70
	<b>2.071.529,84</b>	<b>2.074.884,64</b>	<b>2.078.306,53</b>	<b>2.081.796,86</b>	<b>2.085.357,00</b>	<b>2.088.988,34</b>	<b>2.092.692,31</b>	<b>23.874.187,69</b>
	<b>1.101.514,28</b>	<b>1.150.520,36</b>	<b>1.201.794,07</b>	<b>1.255.480,75</b>	<b>1.311.476,17</b>	<b>1.370.051,49</b>	<b>1.431.228,32</b>	<b>22.299.114,39</b>
	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	22.299.114,39
	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.	139,37 % p. a.
	<b>531.056,28</b>	<b>481.576,65</b>	<b>483.370,72</b>	<b>538.851,47</b>	<b>650.327,64</b>	<b>820.379,13</b>	<b>1.051.607,45</b>	<b>0,00</b>
	<b>3.173.044,12</b>	<b>3.225.405,00</b>	<b>3.280.100,60</b>	<b>3.337.277,62</b>	<b>3.396.833,17</b>	<b>3.459.039,83</b>	<b>3.523.920,63</b>	<b>3.585.624,04</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.908.900,12	1.897.807,64	1.886.059,90	1.873.622,10	1.860.457,71	1.846.528,30	1.831.793,47	1.689.894,99
	1.270.239,06	1.270.239,06	1.270.239,06	1.270.239,06	1.270.239,06	1.270.239,06	1.110.471,32	1.110.471,32
	<b>3.179.139,18</b>	<b>3.168.046,70</b>	<b>3.156.298,95</b>	<b>3.143.861,16</b>	<b>3.130.696,77</b>	<b>3.116.767,36</b>	<b>2.942.264,80</b>	<b>2.800.366,31</b>
	<b>-6.095,06</b>	<b>57.358,30</b>	<b>123.801,65</b>	<b>193.416,45</b>	<b>266.136,40</b>	<b>342.272,48</b>	<b>581.655,83</b>	<b>785.257,73</b>
	-1.080.895,03	-1.023.536,73	-899.735,08	-706.318,62	-440.182,22	-97.909,75	483.746,08	1.269.003,81
	33.319.500,00	33.319.500,00	33.319.500,00	33.319.500,00	33.319.500,00	33.319.500,00	33.319.500,00	0,00
	24.247.944,06	23.944.551,26	23.625.988,82	23.291.498,27	22.940.283,18	22.571.507,34	22.184.292,70	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 01.02.2009 bis 31.12.2020. Dabei wurde unterstellt, dass jeder Anleger sofort nach wirksamem Beitritt zur Fondsgesellschaft am wirtschaftlichen Ergebnis partizipiert.

Da bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 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 Fondsimmobilien mit einer Anfangsrendite bezogen auf den Kaufpreis ohne Ankaufnebenkosten von ca. 8,5 % p. a. erworben werden, was einem kumulierten Faktor von ca. dem 12-fachen der Jahresnettokaltmiete entspricht. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen für den Immobilienerwerb wurde dabei gemäß den Anlagekriterien auf 50 % für das Jahr 2009 und auf 50 % für das Jahr 2010 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 2020 zu einem prognostizierten Ertrag in Höhe von 2,5 % p. a. verzinslich angelegt werden. Höhere bzw. niedrigere tatsächliche Zinssätze führen zu höheren bzw. niedrigeren Zinseinnahmen. Auf den Ausweis einer Abgeltungssteuer wurde vorerst verzichtet.

#### 4. Typisch stille Beteiligungen

Die Prospektverantwortlichen gehen dabei von der Annahme aus, dass ab dem Jahr 2009 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. 2. 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 2020 können die Gesellschafter die Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes (Paketverkauf) beschließen. Dabei wurde ein durchschnittlicher Verkaufsfaktor von nur 12,0 der Jahresnettokalt-Mieteinnahmen unterstellt. Der Veräußerungsfall wurde in der Prognoserechnung zum Ende des Geschäftsjahres 2020 unterstellt.



#### 6. Gesamteinnahmen

Die Gesamteinnahmen errechnen sich aus den Positionen 1 bis 5.

#### 7. Laufende Instandhaltungen

Die Prospektanbieterin unterstellt in der Prognoserechnung, dass ab dem Jahr 2009 ordentliche Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca. 6 % p. a. der erwirtschafteten Jahresnettomiete durchgeführt werden. 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. 500 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten unterstellt, bei einer Verwaltergebühr pro Einheit pro Jahr von EUR 216 inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

#### 9. Geschäftsführung

Für beide geschäftsführenden Kommanditisten wurde ab dem Jahr 2011 jährlich eine Vergütung von insgesamt EUR 180.000 p. a. angesetzt.

#### 10. Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltung erhält ab dem Jahr 2011 eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 60.000 p. a.

#### 11. Steuerberatung

Für die Steuerberatung wird ab dem Jahr 2011 jährlich ein Betrag von insgesamt EUR 30.000 p. a. inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer angesetzt.

#### 12. Treuhänderin

Für die Treuhänderin (Treuhandskommanditistin) wird ab dem Jahr 2011 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 Darlehenskonditionen 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 monatliche Entnahme von insgesamt 7,5 % p. a. geplant steuerfrei 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 2020 zu einem prognostizierten Ertrag in Höhe von 2,5 % p. a. verzinslich angelegt werden. Abweichende tatsächliche Zinssätze führen zu veränderten Zinseinnahmen. Auf den Ausweis einer Abgeltungssteuer 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 Platzierungsphase

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 gewerblich geprägte Immobilien 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 Ergebniszuzuweisungen 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 31.12.2010 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 2020 vollständig zurückgeführt werden.





Grenzsteuersatz zzgl. 5,5 % Soli	30 %	42 %
Kommanditanteil	EUR 10.000	EUR 10.000
zzgl. 3 % Agio auf den Kommanditanteil	EUR 300	EUR 300
<b>Einzahlung gesamt</b>	<b>EUR 10.300</b>	<b>EUR 10.300</b>

#### Betrachtungszeitraum 2009 - 2020

Summe der laufenden Barausschüttungen	EUR 7.875	EUR 7.875
Kumulierte Steuerbelastung 2009 - 2020	EUR -251	EUR -351
Kapitalrückfluss 2020	EUR 10.000	EUR 10.000
Anteil am Veräußerungsgewinn *)	EUR 3.937	EUR 3.937
<b>Gesamtrückfluss nach Steuern</b>	<b>EUR 21.561</b>	<b>EUR 21.461</b>

Annahmen: Beteiligungskapital EUR 10.000 zzgl. 3 % Agio  
 Modellhafter Beitritt zur Fondsgesellschaft per 01.07.2009  
 Laufzeit 11,5 Jahre (138 Monate)  
 Auflösung der Fondsgesellschaft durch vollständigen Verkauf der  
 Fondsimmobilen in 2020

## 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	7.875	7.875	7.875
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	1.930	3.937	7.951
Kumulierte Steuerbelastung 2009 – 2020	./ . 351	./ . 351	./ . 351
Kapitalrückfluss 2020	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>19.454</b>	<b>21.461</b>	<b>25.475</b>
<b>2. Prognostizierte Mietsteigerung</b>			
ab 01.01.2011	1,5 % p. a.	2 % p. a.	2,5 % p. a.
Summe der laufenden Barausschüttungen	7.875	7.875	7.875
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	2.517	3.937	5.408
Kumulierte Steuerbelastung 2009 – 2020	./ . 245	./ . 351	./ . 697
Kapitalrückfluss 2020	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>20.147</b>	<b>21.461</b>	<b>22.586</b>
<b>3. Typisch stille Beteiligungen</b>			
ab 01.07.2009	12 % p. a.	15 % p. a.	18 % p. a.
Summe der laufenden Barausschüttungen	7.875	7.875	7.875
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	3.318	3.937	4.556
Kumulierte Steuerbelastung 2008 – 2020	./ . 103	./ . 351	./ . 834
Kapitalrückfluss 2020	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>21.090</b>	<b>21.461</b>	<b>21.597</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	7.875	7.875	7.875
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	3.135	3.937	4.741
Kumulierte Steuerbelastung 2009 – 2020	+./ . 0	./ . 351	./ . 943
Kapitalrückfluss 2020	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>21.010</b>	<b>21.461</b>	<b>21.673</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 vorstehenden 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. 3 % Agio bei einem Grenzsteuersatz von 42 % zzgl. Solidaritätszuschlag über eine Laufzeit von 138 Monaten durchgeführt.



### Vertragliches Konzept

Grundlage für die Beteiligung des Anlegers an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG ist der in diesem Verkaufsprospekt abgedruckte Gesellschaftsvertrag (vgl. S. 81 ff.), sowie bei einer mittelbaren Beteiligung über den Treuhandkommanditisten, der ebenfalls im Verkaufsprospekt (vgl. S. 96 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 16.000.000 abgeschlossen, der bis zur Beendigung der Platzierung befristet ist. Die Vergütung der IMMOVATION Immobilien Handels AG hierfür beträgt bei Vollplatzierung der Fondsgesellschaft EUR 1.600.000 zuzüglich 3 % 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 266.000 (Konzeption) sowie EUR 400.000 (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 100.000 einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer, in der Nachplatzierungsphase (beginnend ab dem Jahr 2008) beträgt die laufende Steuerberatungsvergütung jährlich EUR 30.000 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 24.000.000 eine Vermittlungsprovision in Höhe EUR 480.000 (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 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, mindestens jedoch 5 % 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 31.12.2020, 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 Schuldbereinigungsverfahren 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 12 % (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 Gesellschafts-gläubiger.

### **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 Jahresnettokaltniete des Jahres 2020 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 Jahresnettokaltniete des Jahres 2020 übersteigt, wird er zwischen den Gesellschaftern/Treugebern einerseits und den geschäftsführenden Kommanditisten andererseits hälftig geteilt.

### **Rückabwicklung**

Da im Gesellschaftsvertrag (vgl. § 3 Abs.3) die Möglichkeit vorgesehen ist, die Fondsgesellschaft mit einem geringeren Gesellschaftseigenkapital als den geplanten EUR 16.000.000 zu schließen, besteht die Möglichkeit einer Rückabwicklung der Fondsgesellschaft auf Grund mangelnder Platzierung nicht. Die Fondsgesellschaft setzt dann, bei einem geringeren als dem geplanten Gesellschaftseigenkapital in Höhe von EUR 16.000.000, 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 Gesellschafter/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 wesentlichen Grundlagen des steuerlichen Konzeptes der Vermögensanlage erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflicht des Prospektanbieters 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 Prospektaufstellung geltenden Gesetze, Verordnungen sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Der Anleger beteiligt sich entweder unmittelbar als Direktgesellschafter an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin.

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 Aufstellung des Prospektes geltenden Steuergesetze.

Änderungen der Gesetze, ihrer Interpretationen durch Rechtsprechung und Verwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die steuerlichen Ergebnisse entfalten.

Die steuerliche Darstellung steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die zuständigen Finanzbehörden, so dass weder die Gesellschaft noch der Prospektanbieter 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 Prospektaufstellung (Januar 2009).

### 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 „Liebhabelei“ 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. Bauherrenerlass (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 und Verbindlichkeiten

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. Erbschaft- und 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 bebauter 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 24.000.000 – 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 der Fondsobjekte 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 und dadurch die Grunderwerbsteuer nochmals in Höhe von 3,5 % durch die Finanzverwaltung erhoben wird.

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.

### 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 28. Februar 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.

## 13. Zahlung von Steuern für den Anleger

Der Anbieter und die Emittentin übernehmen keine Zahlungen von Steuern für den Anleger.

Gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) werden in diesem Kapitel folgende Negativtatsachen, 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 Bezug auf das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von insgesamt EUR 16.000.000 zu mindestens 50 % in der Bundesrepublik Deutschland und zu maximal 50 % in Österreich. Ein Veranlagungsprospekt nach österreichischem Recht (KMG) wird noch erstellt, genehmigt und bei der Österreichischen Kontrollbank (ÖKB) hinterlegt. Eine für den österreichischen Markt notwendige Vermögensschadenshaftpflicht wird noch eingedeckt.

#### Angaben über Gründungsgesellschafter des Emittenten (§ 7 VermVerkProspV)

§ 7 Abs. 1 Satz 2:

Die Emittentin wurde erst am 09.10.2006 gegründet. Insofern enthält dieser Verkaufsprospekt alle Angaben gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1–3.

#### Zusätzliche 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 nicht 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:

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Fremdmittel verbindlich zugesagt.

#### Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten (§ 10 VermVerkProspV)

§ 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3:

Zwischenzeitlich wurde keine Zwischenübersicht veröffentlicht.

§ 10 Abs. 3:

Nach dem Stichtag zum 31.12.2008 sind keine wesentlichen Änderungen der Angaben eingetreten.

#### Angaben des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten (§ 12 Abs. 2 VermVerkProspV)

§ 12 Abs. 2 Nr. 2:

Die Beiräte sind nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdmittel 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:

Sonstige Personen, die nicht in den Kreis der angabepflichtigen Personen fallen, haben die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Angabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage nicht wesentlich beeinflusst.

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. 2. 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 16.000.000 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 16.000.000 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 2010 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 16.000.000 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 Einzahlung 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 Verzugschaden nachzuweisen. Der geltend gemachte Verzugschadenersatz 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 Verzugschaden 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 2011 bzw. im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 1. November 2012, 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 GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

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 Stimmengleichheit 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 ihr 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 und die Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer testieren zu lassen.
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 01.01.2011) ein Honorar in Höhe von EUR 180.000 jährlich, sowie für die Fondsverwaltung ein Honorar in Höhe von EUR 60.000 jährlich. Diese Vergütungen reduzieren sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 16.000.000 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 1,66 % 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 10 % 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 16.000.000 reduziert.

5. Der Mittelverwendungskontrolleur, die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft 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 0,63 % des eingeworbenen und eingezahlten Gesellschaftskapitals. In der Nachplatzierungsphase erhält er jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 30.000, 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 16.000.000 reduziert.

7. Sämtliche vorstehend genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich der bei Abschluss dieses Vertrages gültigen, gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer. Ändert sich der Umsatzsteuersteuersatz 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 Gesellschafts- 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 2020, 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 2021 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 2020 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 Gesell-

schafter 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 Schuldenbereinigungsverfahren 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 AUSSCHIEDEN 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 12 % (Bemessungsgrundlage ist die Nominalanlage 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 2020 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 2020 übersteigt, wird er zwischen den Gesellschaftern/Treugebern einerseits und den geschäftsführenden Kommanditisten andererseits hälftig geteilt.

#### § 28 SONDERWERBUNGSKOSTEN – SCHRIFTFORM

1. Die Gesellschafter/Treugeber haben ihre eventuellen Sonderwerbungskostenachweise bis zum 28. Februar, 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 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 INVESTITIONSKRITERIEN, IMMOBILIEN-ANFORDERUNGSPROFIL UND „10-PUNKTE-HANDELS-CODEX“

Die Investitionskriterien für den Immobilienankauf der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 50 % Gewerbeanteil aller Gesamtnutzflächen bzw. Gesamtmieteinnahmen der Fondsgesellschaft
  - 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
  - Aktuelles Verkehrswert- oder Immobilien-Sachverständigen-Gutachten, möglichst hypoziert, nicht älter als max. 12 Monate
  - Zur Diversifikation des Portfolios und Streuung des Investitionsrisikos sollte der Kaufpreis pro Einzelimmobilie ca. EUR 8 Mio. nicht überschreiten
  - Keine Hochhäuser, keine „sozialen Brennpunkte“ oder reine Apartmentanlagen
  - Übernahme von Restbeständen oder Wohnungspaketen möglich
  - Nur frei finanzierter Wohnungsbau oder kurzfristig endende Restmietbindungen aufgrund öffentlicher Förderung zur Weiterentwicklung
  - Keine 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- bzw. Planet Home-Expertisen sowie hypoziert Gutachter unterstützen die Entscheidungsfindung in jeder Projektphase.

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 (siehe dazu auch § 30 des Gesellschaftsvertrages).

#### 1. Nutzung

Eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung mit maximal ca. 50 % Gewerbeanteil im Durchschnitt aller Immobilien der Fondsgesellschaft wird angestrebt.

#### 2. Vermietungsstand

Die Bestands-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. 2. 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. 2. KG investiert vorwiegend in Mehrfamilien-Wohnhäuser, 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. 4-geschossig zzgl. Dachgeschoss sein (sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist). Eine Investition kommt auch nur dann in Frage, wenn sich die wohnwirtschaftlich geprägten Immobilien in reinen Wohngebieten und nicht an stark befahrenen 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. 2. 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 Ankaufsentscheidung. Die Beachtung dieses Handels-Codex sichert der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 Bankverwertungen als lukratives Geschäftsfeld herausgestellt. Aufgrund seiner ausgezeichneten Erfahrungen in der Immobilienbranche konnte die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft sehr gute Netzwerkbeziehungen zu diesem Bereich der Immobilienverkäufer aufbauen und pflegen.

**§ 31 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 Gesellschafts-

verhältnis 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 30. Dezember 2008

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

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



**A. Mittelverwendung / Investitionsplan**

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 19.800.000,00	49,50%	123,75%
1.2. Grundstücke & Gebäude mit Baudenkmal	EUR 4.500.000,00	11,25%	28,13%
Herstellungskosten / Modernisierung §§ 7h, 7i EstG	EUR 7.000.000,00	17,50%	43,75%
1.3. Grunderwerbsteuer	EUR 850.500,00	2,13%	5,32%
1.4. Objektprüfungen / Objektakquisitionen	EUR 800.000,00	2,00%	5,00%
1.5. Notar, Grundbuch, sonstige Erwerbsnebenkosten	EUR 369.000,00	0,92%	2,31%
	<b>EUR 33.319.500,00</b>	<b>83,30%</b>	<b>208,25%</b>
<b>2. Emissionskosten in der Platzierungsphase</b>			
2.1. Vergütungen			
Eigenkapitalbeschaffung **)	EUR 1.600.000,00	4,00%	10,00%
Konzeption	EUR 266.000,00	0,67%	1,66%
Marketing	EUR 400.000,00	1,00%	2,50%
Treuhandkommanditistin	EUR 67.000,00	0,17%	0,42%
Mittelverwendungskontrolle	EUR 67.000,00	0,17%	0,42%
	<b>EUR 2.400.000,00</b>	<b>6,00%</b>	<b>15,00%</b>
<b>2.2. Nebenkosten</b>			
Steuerberatung	EUR 100.000,00	0,25%	0,63%
Finanzierungsvermittlung / Bearbeitungsgebühren *)	EUR 480.000,00	1,20%	3,00%
	<b>EUR 580.000,00</b>	<b>1,45%</b>	<b>3,63%</b>
<b>3. Sonstige Aufwendungen</b>	EUR 500,00	0,00%	0,00%
<b>4. Stille Beteiligung IMMOVATION AG</b>	EUR 3.000.000,00	7,50%	18,75%
<b>5. Liquiditätsreserve</b>	EUR 700.000,00	1,75%	4,38%
<b>Gesamtinvestitionskosten Platzierungsphase</b>	<b>EUR 40.000.000,00</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 15.997.500,00		
	<b>EUR 16.000.000,00</b>	<b>40,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>2. Fremdkapital</b>			
Darlehen / Endfinanzierungsmittel	EUR 24.000.000,00	60,00%	150,00%
<b>Gesamtkapital Platzierungsphase</b>	<b>EUR 40.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>250,00%</b>

\*) prognostiziert

\*\*) zzgl. 3% Agio

Mit Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zu der Fondsgesellschaft

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 vier 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. 2. 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 eingebracht 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 der Komplementärin 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 Berufsverschwiegenheit 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 PRÜFUNGSPFLICHTEN 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. AUSSCHIEDEN 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 REGISTERTREUHANDVERTRAGES - 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 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 30. Dezember 2008

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG,  
Geschäftsführende Kommanditisten und  
Vorstände der IMMOVATION Immobilien Handels AG)

gez. Rudolf L. Müller  
(Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Geschäftsführer)



**Mittelverwendungskontrollvertrag**

zwischen der

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 16.000.000 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, Registerreuehandvertrag, Verkaufsprospekt) 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.

#### § 5 DAUER UND BEENDIGUNG

Die Mittelverwendungskontrolle endet mit der Beendigung der Platzierungsphase spätestens jedoch mit Zweckerreichung, d.h. mit vollständigem Abschluss der Investitionsphase.

#### § 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 Mai 2008, die als wesentlicher Bestandteil diesem Vertrag beigefügt sind. Die Gesellschaft unterzeichnet diesen Vertrag mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass sie die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften in der Fassung vom Mai 2008 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 30. Dezember 2008

gez. Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz  
(IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG,  
Geschäftsführende Kommanditisten und  
Vorstände der IMMOVATION Immobilien Handels AG)

gez. Rudolf L. Müller  
(Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Geschäftsführer)

### **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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. 2. 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 Vermögensanlage
3. Besonderheiten bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen
4. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

### **1. Allgemeine Informationen zu dem Anbieter und sonstigen Beteiligten**

#### **Anbieter der Fondsbeteiligung / Prospektanbieterin / Eigenkapitalvermittler**

##### 1.1 Prospektanbieterin

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, Druseltalstraße 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. 2. KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt) hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 89749 eingetragen. Die Geschäftsanschrift für Zustellungen an die Fondsgesellschaft sowie ihre Vertreter lautet:

IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG,  
Druseltalstraße 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: Druseltalstraße 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 Vermögensanlage**

Der Prospekt der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. 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 Register-treuhandkommanditist, 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. 2. 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 3 % des Beteiligungsbetrages wie folgt zu leisten:

100% der Zeichnungssumme zzgl. 3 % Agio auf den gesamten Zeichnungsbetrag innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung oder nach schriftlicher Vereinbarung.

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. 654 078 750, HypoVereinsbank AG München, BLZ 700 202 70). Die Zahlungen haben wie folgt zu erfolgen:

100% der Zeichnungssumme zzgl. 3 % Agio auf den gesamten Zeichnungsbetrag innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung oder nach schriftlicher Vereinbarung.

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 16.000.000. Die Fondsgesellschaft kann auch mit einem geringeren Zeichnungsvolumen geschlossen werden. Eine Aufnahme von Netto-Fremdmitteln wird bis zur Höhe von EUR 24.000.000 stattfinden. Die Platzierungsphase endet mit der vollständigen Einwerbung eines Beteiligungskapitals von EUR 16.000.000 zzgl. 3 % Agio, spätestens jedoch am 31.12.2010 bzw. – im Fall der Ausübung der Optionen zur Verlängerung der Platzierungsphase durch die Geschäftsführung – spätestens am 31.12.2011. 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 Verkaufsprospektes (Stand Januar 2009) 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 „Registertreuhandvertrag“ abgedruckten Treuhandvertrages oder als Angebot (Beteiligungsangebot) auf unmittelbaren Beitritt zur Fondsgesellschaft als Direktkommanditist. Der Anleger ist an sein Angebot für die Dauer von vier 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 Vier-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. 2. 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 nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht, bevor Ihnen auch eine Vertragsurkunde, Ihr schriftlicher Antrag oder eine Abschrift der Vertragsurkunde oder des Antrags zur Verfügung gestellt worden ist. 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. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### 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, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Wertpapieren, Devisen, Derivaten oder Edelmetallen zum Gegenstand hat. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, widerrufen Sie beide Vertragserklärungen gesondert.

### 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. 2. KG zu übernehmenden Gebühren für die Eintragung in das Handelsregister.

Der Anleger kann durch ordentliche Kündigung, erstmals zum 31.12.2020, 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 Verkaufsprospekt 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 Dezember 2008

**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 (Haft einlage = 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 Haft einlage 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 Prospektanbieters 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. 2. KG

Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel

Tel.: +49 561 / 81 61 94-0

Fax: +49 561 / 81 61 94-9

[info@immovation-ag.de](mailto:info@immovation-ag.de)

[www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)

[www.immovation-ag.at](http://www.immovation-ag.at)

[www.immovation-ag.at](http://www.immovation-ag.at)

