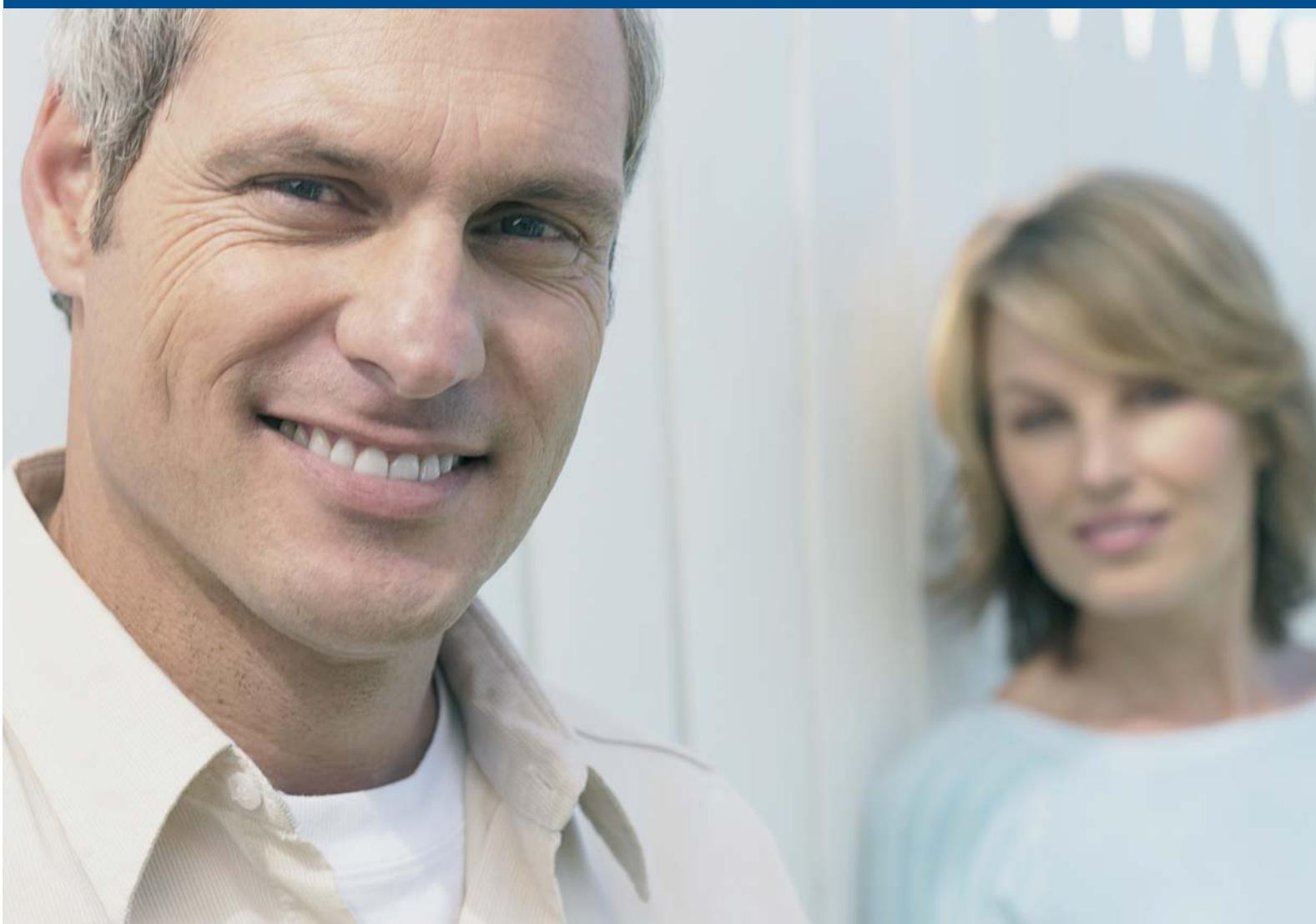


# IMMOVATION

Immobilien Handels AG & Co. **3. KG**

## VERKAUFSPROSPEKT



[WWW.IMMOVATION-AG.DE](http://WWW.IMMOVATION-AG.DE)



4	Editorial
5	Vermögensanlage im Überblick
11	Prospektverantwortung
12	Wesentliche Risiken der Vermögensanlage
19	Anlageziele und Anlagepolitik
25	Beteiligungskonzepte für den „Immobilienmarkt Deutschland“
31	Das Beteiligungsangebot
34	Die Anbieterin – IMMOVATION Immobilien Handels AG
39	Die Emittentin – IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG
49	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin
56	Die Partner des Beteiligungskonzeptes
62	Mittelverwendung und Mittelherkunft
64	Erläuterungen zur Mittelverwendung und Mittelherkunft
66	Finanz- und Investitionsplan
68	Erläuterungen zum prognostizierten Finanz- und Investitionsplan
72	Kapitalrückflussrechnung eines Anlegers
73	Sensitivitätsanalyse
75	Rechtliche Rahmenbedingungen
84	Steuerliches Konzept
91	Sonstige Angaben
93	Gesellschaftsvertrag
108	Registertreuhandvertrag
113	Mittelverwendungskontrollvertrag
115	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.



### **Wohnimmobilien in Deutschland: wertstabil – zuverlässig – zukunftssicher**

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzkrise, die in 2009 ihren Höhepunkt erreicht zu haben scheinen, sind noch immer deutlich zu spüren. Jetzt, im Jahr 2010, springt der „Konjunktur-Motor“ nach langem Stottern wieder an – und Analysten prognostizieren erstmals vorsichtig eine weitere Erholung der Wirtschaft, die sich auch in 2011 fortsetzen soll.

Was haben wir aus dieser Krise gelernt? Als Immobilienhandelsunternehmen haben wir gelernt, noch sorgfältiger zu prüfen, worin das Kapital unserer Anleger investiert wird. Diese Verantwortung nehmen wir sehr ernst. Kapitalanleger haben gelernt, transparente Produkte mit einem nachvollziehbaren Konzept zu schätzen. Kapitalanlagen in Immobilien haben bereits in der Vergangenheit mehrfach bewiesen, dass sie auch bei wechselhafter Konjunktur und möglicher Inflation eine hohe Wertstabilität bieten.

#### **Stabile Renditen durch steigende Mieten**

Wohnen zur Miete wird bundesweit immer teurer, stellt der Immobilien Verband Deutschland (IVD) in seinem Wohnpreisspiegel 2009/2010 fest. Kontinuierlich steigende Haushaltszahlen und geringe Neubauraten in Deutschland führen vor allem in Großstädten 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. Eine Erfahrung, die die platzierten Vorläuferprodukte, die Immobilienfonds 1. KG und 2. KG, mit ausgeschütteten Renditen in prospektierter Höhe belegen. Ballungsräume, Städte und deren Peripherie in wirtschaftlich starken Regionen stehen daher erneut im Mittelpunkt der Objektauswahl für den Immobilienfonds der 3. KG.

#### **Auswahl der Objekte mit Know-how und Erfahrung**

Bevorzugt werden wieder vermietete Wohnimmobilien aber auch gewerblich geprägte Immobilien ausgewählt, deren ortsübliche Miete und bedarfsorientierte Fläche immer nachgefragt werden. Ebenso wichtig sind positive Prognosen für die Wirtschaftsentwicklung an den Objektstandorten. Geringe Energiekosten, eine intakte lokale Infrastruktur und die leichte Erreichbarkeit städtischer Zentren sind weitere Faktoren, die den Wert einer Immobilie stark mitbestimmen. Auch bei wechselnden Marktverhältnissen sorgt die Einhaltung dieser Kriterien für eine nachhaltige Vermietung der Objekte. Diese Strategie ist das Ergebnis einer über 20-jährigen Erfahrung des Managements, dessen Aktivitäten von der Sanierung von Baudenkmalern über Neubauprojekte, dem Bestandsmanagement bis zum Handel mit Immobilien reichen.

#### **Erfolgsmodell mit Steuerspareffekt**

Das innovative Fondskonzept kombiniert eine hohe Rendite mit steuerfreien Erträgen. Möglich wird dies u. a. durch eine Mischung aus ca. 60 % Bestandsimmobilien und ca. 40 % Baudenkmalern, die saniert und modernisiert werden. Dieses Konzept hat sich bereits bei den Vorläuferprodukten, den Immobilienfonds 1. KG und 2. KG, bestens bewährt und hat zahlreiche Anleger überzeugt:

Mit einer Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG profitieren Sie also gleich doppelt: Es erwartet Sie eine attraktive Rendite plus Steuerfreiheit. Als Beimischung in Ihrem Portfolio ist der wertstabile Sachwert Immobilie eine solide Grundlage, auf der Sie Ihre finanzielle Zukunft bauen können.



<b>ANBIETERIN</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
<b>ORGANE</b>	Vorstand: Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (Finanzvorstand) Matthias Adamietz (Vertriebsvorstand) Aufsichtsrat: Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende) Dirk Lassen-Beck (stellv. Vorsitzender) York Hilgenberg (stellv. Vorsitzender)
<b>BRANCHE</b>	Immobiliengeschäft
<b>GRUNDKAPITAL</b>	Euro 500.000,-
<b>EMITTENTIN</b>	IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Druseltalstraße 31, D-34131 Kassel
<b>ORGANE</b>	Komplementärin: IMMOVATION Immobilien Handels AG Geschäftsführende Kommanditistin: IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungs GmbH Treuhänderin/Mittelverwendungskontrolle: Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
<b>BETEILIGUNGSFORM</b>	Kommanditistisch als Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist
<b>AGIO</b>	5 %
<b>MINDESTZEICHNUNG</b>	Euro 10.000,- höhere Summen müssen ohne Rest durch Euro 1.000,- teilbar sein
<b>ZEICHNUNGSFRIST</b>	Bis zum 31.12.2012 zzgl. Verlängerungsoption der Geschäftsführung um zweimal 6 Monate. Vorzeitige Schließung möglich.
<b>MINDESBETEILIGUNGSDAUER</b>	10 Jahre
<b>INVESTITIONSVOLUMEN</b>	Euro 50.000.000; aufgeteilt in Euro 20.000.000,- zu platzierendes Eigenkapital und Euro 30.000.000,- Fremdkapital (Innenfinanzierung). Das zu platzierende Eigenkapital kann auf bis zu max. Euro 50.000.000,- und das Fremdkapital korrespondierend hierzu auf bis zu max. Euro 80.000.000,- erhöht werden.
<b>AUSSCHÜTTUNG</b>	6,5 % p. a. geplant steuerfrei, mit monatlicher Entnahme oder thesaurierend
<b>KAPITAL-RÜCKZAHLUNG</b>	Auflösung der Fondsgesellschaft durch Veräußerung der Fondsimmobilen
<b>INFORMATIONEN- UND KONTROLLRECHTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mittelverwendungs-Kontrollrechnung mit Berichterstattung</li> <li>■ Jährlicher Geschäftsbericht nach testierter Jahresabschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer</li> <li>■ Kontrolle durch Beirat (Anlageausschuss)</li> <li>■ Teilnahmerecht 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. 3. KG am wachstumsstarken „Immobilienmarkt Deutschland“. Ziel der Fondsgesellschaft ist es, bis Ende 2011 an ausgesuchten Standorten in mehrere renditestarke Wohnanlagen, Wohn- & Geschäftshäuser bzw. Gewerbeimmobilien zu investieren (Diversifikation), diese langfristig zu verwalten (Pooling) bzw. weiter zu entwickeln oder nach einem 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. 3. KG, Kassel, entweder unmittelbar oder über die Treuhandkommanditistin.

### Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

Es ist ein Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 geplant, mit der Möglichkeit sowohl der Erhöhung auf bis zu EUR 50.000.000 als auch der Möglichkeit, das Gesellschaftskapital nur bis zu einem geringeren Betrag zu erhöhen.

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

Weiter hat der Anleger ein Agio in Höhe von 5 % zu bezahlen.

Bei dem geplanten Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 (davon entfallen EUR 2.500 auf das Kapital der Gründungsgesellschafter und EUR 19.997.500 auf das einzuwerbende Kommanditkapital) beträgt die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile bei einer Mindestbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 höchstens 1.999 Kommanditanteile und der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt EUR 19.997.500.

Sollte das geplante Gesellschaftskapital auf EUR 50.000.000 erhöht werden (davon entfallen EUR 2.500 auf das Kapital der Gründungsgesellschafter und EUR 49.997.500 auf das einzuwerbende Kommanditkapital) beträgt die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile bei einer Mindestbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 höchstens 4.999 Kommanditanteile und der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt EUR 49.997.500.

### Geschäftsführung und Vertretung

Die geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte der Gesellschaft. Die Gesellschaft wird von der Komplementärin im Außenverhältnis, z.B. beim Abschluss von Rechtsgeschäften, ausschließlich vertreten.

### Gesellschaftszweck und Investitionen

Der Zweck der Gesellschaft 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 Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.



### Fondsvolumen

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt EUR 50.000.000, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 20.000.000 - davon mindestens EUR 12.000.000 in der Bundesrepublik Deutschland und maximal EUR 8.000.000 in Österreich - sowie in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 30.000.000. Das Investitionsvolumen kann auf bis zu max. EUR 130.000.000 erhöht werden, aufgeteilt in zu platzierendes Eigenkapital in Höhe von EUR 50.000.000 - davon mindestens EUR 30.000.000 in der Bundesrepublik Deutschland und maximal EUR 20.000.000 in Österreich - sowie in Fremdkapital (Innenfinanzierung) in Höhe von EUR 80.000.000.

### Mit den Vermögensanlagen verbundene Rechte

Jeder Anleger hat die Kontrollrechte gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages, insbesondere das Recht auf abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses sowie auf Überprüfung des Jahresabschlusses durch Einsicht in die Bücher und Papiere der Gesellschaft. An weiteren Rechten des Anlegers sind zu nennen das Recht auf Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Fondsgesellschaft, das Kündigungsrecht, das Recht auf Teilnahme an den jeweiligen Gesellschafterversammlungen sowie das dortige Stimmrecht, das Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben bzw. das Liquidationsguthaben sowie das außerordentliche Kündigungsrecht und das im § 164 HGB niedergelegte Widerspruchsrecht. Der mittelbare über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligte Anleger hat das Recht von dieser jederzeit die Einräumung der Kommanditistenstellung zu verlangen (vgl. auch Seite 77). Neben den vorbeschriebenen Rechten stehen diesen auch Pflichten des Anlegers gegenüber, so hat der Anleger die von ihm übernommene Einlage zu erbringen und die weiteren im Gesellschaftsvertrag genannten gesellschaftsrechtlichen Treupflichten.

### Wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption

Anleger erzielen mit ihrer Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG 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. Soweit der Anleger in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist, unterliegen seine Einkünfte der deutschen Einkommensbesteuerung. Zusätzlich ist der Solidaritätszuschlag von 5,5 % zu entrichten. Das steuerliche Ergebnis auf Ebene der Fondsgesellschaft wird auf die Anleger verteilt und gesondert festgestellt. Die Einkünfte werden dabei auf Anlegerebene durch Zuweisung der Einnahmen und Abzug der Werbungskosten ermittelt. (siehe zu den Einzelheiten „Steuerliches Konzept“, S. 84 ff.) Weder die Anbieterin noch die Emittentin übernehmen für den Anleger die Zahlung von Steuern.

### Dauer der Beteiligung

Der Gesellschaftsvertrag ist bis zum 31. Dezember 2021 abgeschlossen. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Erklärung der geschäftsführenden Kommanditistin dreimal jeweils für ein Jahr, nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages, d. h. bis zum 31. Dezember 2024 verlängert werden.

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung durch den Anleger ist erstmals mit einer Frist von 1 Jahr zum 31.12.2021 durch den Anleger möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund steht dem Anleger weiterhin zu. Das Auseinandersetzungsguthaben berechnet sich nach §26 des Gesellschaftsvertrages.

### Übertragung der Vermögensanlagen

Die Beteiligungen an der Fondsgesellschaft können jederzeit mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, im Wege der Abtretung auf einen Dritten übertragen werden. Dies kann entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen. Voraussetzung für eine entgeltliche Veräußerung ist, dass der Anleger selbst einen Abnehmer findet. Die Fondsgesellschaft ist nicht verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Anleger den Anteil veräußern kann. Es existieren noch zusätzliche Kriterien, die auf Seite 80 dargestellt sind. Für Anteile an geschlossenen Fondsgesellschaften existiert gegenwärtig kein einheitlich geregelter Zweitmarkt. Dies hat zur Folge, dass der Anleger nicht sicher davon ausgehen kann, für seine Anteile einen Käufer zu finden. Hinzu kommt, dass keine für die Preisfindung objektiven Wertmaßstäbe im Hinblick auf die Anteile des Anlegers vorliegen.

Im Hinblick auf die steuerlichen Konsequenzen aus der Übertragung der Beteiligung sollte der Anleger diese vorab mit seinem persönlichen Steuerberater besprechen.

### Zahlstellen

Die Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Druselstalstraße 31, 34131 Kassel, führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus.

Die Zahlstelle IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, Druselstalstraße 31, 34131 Kassel, hält den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

### Zahlung des Erwerbspreises

Die Zahlung des Erwerbspreises zzgl. 5 % 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. 3. KG
Bank:	Kasseler Bank
BLZ:	520 900 00
Konto-Nr.:	631 701

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

### Entgegennahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittserklärungen werden durch die Müller Rechtsanwaltskanzlei mbH mit Sitz in München angenommen. Zur Wirksamkeit der Annahme der Beitrittserklärung bedarf es nicht des Zugangs der Annahmeerklärung beim jeweiligen Anleger.

### Vorgesehene Zeichnungsfrist

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes und endet mit der Vollplatzierung des Angebots, d.h. mit Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von EUR 20 Mio. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann die Komplementärin die Einwerbung des Kommanditkapitals auch ohne das Erreichen des geplanten Kommanditkapitals von EUR 20 Mio. früher beenden. Die Zeichnungsfrist ist zunächst bis zum 31.12.2012 befristet, kann jedoch durch die geschäftsführende Kommanditistin bis zu zweimal um jeweils sechs Monate verlängert werden. Möglichkeiten, die Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen, bestehen nicht.

### Erwerbspreis und Agio

Der Erwerbspreis ergibt sich aus der Zeichnungssumme. Die Mindestzeichnungssumme soll EUR 10 000 betragen, wobei die Komplementärin befugt ist, auch Anleger mit einer niedrigeren Gesellschaftsbeteiligung aufzunehmen.

### Weitere mit der Vermögensanlage verbundene Kosten

Soweit der Anleger sich als [Direkt-]Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen will, erfolgt seine Eintragung im Handelsregister auf seine Kosten. Er hat darüber hinaus eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht auf seine Kosten zu erteilen. Die vorgenannten Kosten sind in der Höhe nicht endgültig bezifferbar, sondern hängen vom jeweiligen Gebührenwert ab. Der Anleger hat unabhängig davon, ob er sich als Kommanditist oder als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligt, auf jeden Fall ein Agio in Höhe von 5 % zu bezahlen. Soweit der Anleger seine übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht erbringt, schuldet er der Gesellschaft Verzugszinsen in Höhe von 5 % p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz (vgl. § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages). Es können weiterhin Bankspesen anfallen, wenn z. B. der Anleger seinen Beteiligungsbetrag überweist, insbesondere dann, wenn er eine Auslandsüberweisung vornimmt. Die Gesellschaft berechnet dem Anleger bei einer Übertragung der Beteiligung keine administrativen Kosten. Denkbar ist aber, dass für die Übertragung sonstige Kosten, z. B. auf Grund individueller steuerlicher und /oder rechtlicher Beratung oder Notarkosten auf Ebene des Anlegers entstehen. Die vorgenannten Kosten sind in der Höhe nicht endgültig bezifferbar, sondern hängen vom jeweiligen Gebührenwert ab. Die Kosten einer möglichen Auseinandersetzungsfeststellung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens trägt der Anleger, soweit er die Feststellung durch einen Sachverständigen wünscht. Die Kosten für den Sachverständigen sind in der Höhe nicht endgültig bezifferbar, sondern hängen vom jeweiligen Gebührenwert ab.



Im Falle einer vom Anleger zu vertretenden außerordentlichen Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses bleibt vom zu berechnenden Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 26 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages eine eventuelle Kapitalrücklage der Gesellschaft unberücksichtigt. Weiterhin wird vom Auseinandersetzungsguthaben von der Fondsgesellschaft eine Abgangsschädigung in Höhe von 12 % (Bemessungsgrundlage ist die Zeichnungssumme des Ausscheidenden) zugunsten der Gesellschaft in Abzug gebracht. Das vom Anleger bezahlte Agio bleibt bei der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens ebenfalls außer Betracht.

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

#### **Weitere vom Anleger zu erbringende Leistungen oder Zahlungen**

Die Emittentin ist eine Kommanditgesellschaft, die dem deutschen Recht unterliegt. Die §§ 171 ff. HGB regeln die Haftung des Anlegers. Danach ist es so, dass sich die Außenhaftung des Anlegers auf die im Handelsregister einzutragende Haftsumme in Höhe von 1 % der Pflichteinlage beschränkt (vgl. § 4 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages), wobei es nicht darauf ankommt, ob ein Anleger als Treugeber über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt ist, oder als Direktkommanditist.

Soweit die Pflichteinlage in Höhe der Haftsumme geleistet wurde, ist die Haftung ausgeschlossen. Auszahlungen an den Anleger können allerdings zum Wiederaufleben der auf die Haftsumme beschränkten Haftung führen, wenn durch die Auszahlungen die Pflichteinlage unter die Haftsumme sinkt (Wiederaufleben der Haftung).

Gemäß § 160 HGB besteht eine Haftung in Höhe der Haftsumme für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach Ausscheiden des Anlegers für die bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens begründeten Verbindlichkeiten der Emittentin fort.

Auch bei der Liquidation der Emittentin entsteht eine entsprechende fünfjährige Nachhaftung des Kommanditisten/Treugebers für alle nach Eintragung der Liquidation im Handelsregister fällig gewordenen Ansprüche gegen die Emittentin.

Folge hieraus könnte sein, dass bereits ausgezahlte und in das Privatvermögen des Anlegers geflossene Gelder zurückgefordert werden können.

Nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (§ 23 Abs. 1) endet die Gesellschaft im Jahr 2021. Die Liquidation führt dazu, dass die verbliebenen Gesellschaftsmittel an die Gesellschafter/Treugeber ausgekehrt werden, was wiederum zu einem Wiederaufleben der Haftung in Höhe von 1 % der Kommanditeinlage führt.

Darüber hinaus bestehen keine Umstände, die den Anleger zu weiteren Leistungen, insbesondere Zahlungen verpflichten.

#### **Gesellschaftsvertrag/Treuhandvertrag/Mittelverwendungskontrollvertrag**

Im vorliegenden Verkaufsprospekt sind der Gesellschaftsvertrag, der Treuhand- sowie der Mittelverwendungskontrollvertrag im vollen Wortlaut auf den Seiten 93 ff. abgedruckt.

#### **Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen**

Für die Vermittlung des Kommanditkapitals erhält der Vertrieb eine Vergütung in Höhe von 8 % bezogen auf das einzuwerbende Eigenkapital sowie zzgl. das vereinbarte Agio in Höhe von 5 %. Für Marketing und Konzeptionsleistungen erhält die Anbieterin ein Honorar in Höhe von 4 % bezogen auf das einzuwerbende Eigenkapital. Somit beträgt die Gesamthöhe der feststehenden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen 17 % inkl. 5 % Agio bezogen auf das einzuwerbende Eigenkapital.

Die noch nicht feststehenden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen fallen ausschließlich für die Finanzierungsvermittlung und die Bearbeitungsgebühren für das noch aufzunehmende Fremdkapital an.

Für die Finanzierungsvermittlung des noch aufzunehmenden Fremdkapitals erhält der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht bekannte Finanzierungsvermittler maximal 1 % bezogen auf den Darlehensbetrag. An Bearbeitungsgebühren (Gutachter-Schätzkosten und bankseitige Bearbeitungsgebühren) für das noch aufzunehmende Fremdkapital erhalten die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht bekannten Kreditinstitute und Banken kalkulatorisch 1 % bezogen auf den Darlehensbetrag.

Die Gesamthöhe der noch nicht feststehenden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbaren Vergütungen beträgt kalkulatorisch max. 3 % bezogen auf das einzuwerbende Eigenkapital.

In sämtlichen vorgenannten Vergütungen/Provisionen ist die zurzeit gültige Umsatzsteuer in Höhe von 19 % enthalten, soweit die vorgenannten sonstigen Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind.

Weitere Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen im Sinne des § 4 Satz 1 Nr. 12 VermVerkProspV fallen nicht an.

### Fonds-Immobilien und Anlagestrategie

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG erwirbt Immobilien gemäß dem folgenden Immobilienanforderungskurzprofil zur vermögensverwaltenden Bestandshaltung bzw. renditesteigernden Weiterentwicklung:

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- & Geschäftshäuser und Gewerbeimmobilien ab Baujahr 1900, bevorzugt in mittleren bis guten Wohnlagen deutscher Städte und Gemeinden bzw. 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. 60 % Bestands-Immobilien und ca. 40 % 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 externe 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 4.000.000 und dient damit einer nachhaltigen Steigerung der Gesamtkapitalrendite. (vgl. auch ab S.21 ff. und ab S. 80 ff.)

### 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. 3. KG sollten gemäß den individuellen Anlagestrategien einem Portfolio angemessen beigemischt werden.



### Prospektverantwortung

Verantwortlich für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG als Anbieterin mit Sitz und Geschäftsanschrift Druseltalstraße 31, 34131 Kassel (Prospektverantwortliche).

Die Prospektverantwortliche erklärt, dass ihrem Wissen nach die Angaben im Verkaufsprospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Prospektaufstellungsdatum: 14.10.2010

Kassel, den 14.10.2010



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



Matthias Adamietz  
(Vorstand IMMOVATION Immobilien Handels AG)

### Allgemeines

**Dieser Beteiligungsprospekt lädt ein zu einer mittelfristigen unternehmerischen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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 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 Vermieterisiko.

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. 3. KG für mehrere, zum Teil auch später festzulegende Vorhaben verwendet.

Die Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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 Anleger sollten 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.

Bei der Darstellung der wesentlichen Risiken wird im Folgenden unterschieden zwischen:

- Prognosegefährdende Risiken im Sinne der nachfolgenden Risikodarstellung sind solche, die bei Verwirklichung des Risikos zu einer schwächeren Prognose und damit zu geringeren Auszahlungen führen können.
- Anlagegefährdende Risiken sind solche, die entweder die Anlageobjekte oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme zzgl. Agio führen können.
- Anlegergefährdende Risiken sind solche, die bei Verwirklichung nicht nur zu einem Verlust der Zeichnungssumme zzgl. Agio führen können, sondern darüber hinaus auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden können.

Weiterhin ist es so, dass die gewählte Reihenfolge der dargestellten Risiken weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere oder die Bedeutung der einzelnen Risiken beinhaltet. Auch können Risiken bei starker oder extremer Ausprägung in die jeweils höhere Risikoklasse fallen bzw. kumuliert auftreten.



## PROGNOSEGEFÄHRDENDE RISIKEN

### 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. 3. 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 995.750 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. Folge hieraus wäre, dass sich dies negativ auf die Gewinnsituation sowohl der Fondsgesellschaft wie auch der Anleger auswirken kann.

Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass im Zuge einer Steuerreform die Vermögensteuer für natürliche Personen wieder erhoben wird.

### Spezielle Risiken bei Immobilienanlagen

Da die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG Investitionen überwiegend in Immobilien vornehmen wird, können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten,

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

- dass sich aus geringeren als angenommenen Restlaufzeiten für Mietverträge nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben;
- dass sich aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen negative Abweichungen bei den geplanten Renditen ergeben;
- dass des gleichen Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassaden, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass infolge eines nicht hinreichend geplanten 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 3. KG Investitionen u.a. auch in branchengleichen Unternehmen vornehmen wird, z. B. in Form einer typisch stillen Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG, können sich Risiken für die Anleger dadurch ergeben,

- dass die aus den Unternehmensbeteiligungen geplanten Beteiligungserträge aus Verzinsungen, Gewinnbeteiligungen, Beteiligungswert erhöhungen 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.

Die Verwirklichung einer, mehrerer oder aller vorgenannten Risiken kann dazu führen, dass sich dies negativ auf die Rendite der Fondsgesellschaft und in der Folge auf die Anleger auswirkt.

### Prognoserechnung/Prognoserisiko

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.



**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.

**ANLAGEGEFÄHRDENDE RISIKEN**

Ein Risiko ist dann anlagegefährdend, wenn es sich bei Eintritt direkt auf das Anlageobjekt oder die Vermögensanlage auswirkt. Das bedeutet im Extremfall den Totalverlust der Einlage der Fondszeichner.

Ein anlagegefährdendes Risiko liegt auch bei einer besonders gravierenden Beeinträchtigung der Prognosewerte oder bei einem Zusammentreffen mehrerer prognosegefährdender Risiken vor. Dies zeigt, dass jedes prognosegefährdende Risiko auch in ein anlagegefährdendes Risiko umschlagen kann.

Im Falle der Realisierung eines oder mehrerer dieser Risiken kann dies zu einer unmittelbar negativen Entwicklung der Beteiligung des Anlegers kommen.

**Risiken aus dem konjunkturellen wirtschaftlichen Umfeld/Preisrisiko**

Die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und das konjunkturelle Umfeld wie die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung herrschende Finanzkrise sind, wie für jedes Unternehmen auch für die Fondsgesellschaft, maßgeblich. Deshalb können Veränderungen dieser Rahmenbedingungen (insbesondere des Immobilienmarktes) negative Auswirkungen auf die geschäftliche Entwicklung und damit den kalkulierten Gewinn der Fondsgesellschaft haben.

Es ist festzuhalten, dass es dazu kommen kann, dass die prognostizierten Gewinnerwartungen und damit die wirtschaftlichen Ziele nicht erreicht werden. Die kalkulierte Ausschüttung für den Anleger könnte sich dann vermindern bzw. entfallen.

**Blind-Pool-Risiko**

Den Anleger trifft das sogenannte Blind-Pool-Risiko. Unter Blind-Pool-Risiko versteht man das Risiko, dass zum Zeitpunkt der Beteiligungsentscheidung des Anlegers noch nicht feststeht, welche konkreten Investitionen in der Fondsgesellschaft getroffen werden. Die Investitionen werden während und nach der Platzierungsphase vorgenommen. Der Anleger kann sich deshalb bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung kein abschließendes Bild über die Investitionen der Fondsgesellschaft machen. Bei Verwirklichung des Blind-Pool-Risikos können sich für den Anleger Vermögensverluste ergeben oder Ausschüttungen verringern oder entfallen.

**Insolvenzrisiko von Zahlungsempfängern**

Es besteht das Risiko, dass gezahlte typisch stille Einlagen, Vergütungen, Honorare, Entgelte, Kaufpreise usw. deshalb vergeblich aufgewendet sind, weil der jeweilige Zahlungsempfänger insolvent wird. Dies könnte dazu führen, dass auf Ebene der Fondsgesellschaft Ersatzbeschaffung zur Erbringung der jeweiligen Leistungen notwendig wird. Dies könnte zu erhöhten Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft führen und damit die Gewinnsituation der Fondsgesellschaft verschlechtern. Folge hieraus wäre dann die Verminderung der Ausschüttung für den Anleger oder deren Entfall.

**Schlüsselpersonenrisiko**

Die Entwicklung der Fondsgesellschaft 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.

**Risiko aus Verlustbeteiligung im Rahmen der typischen stillen Gesellschaft**

Bei Beendigung der typischen stillen Beteiligung der Fondsgesellschaft erfolgt eine Gesamtabrechnung. Im Rahmen dieser Abrechnung kann sich bei entsprechend negativem Verlauf auch eine Verlustbeteiligung der stillen Gesellschafterin (=Fondsgesellschaft) ergeben. Dies würde zu einer entsprechend geringeren Rückzahlung der stillen Einlage an die Fondsgesellschaft führen und hieraus folgend zu Vermögensverlusten des Anlegers.

**ANLEGER GEFÄHRDENDE RISIKEN**

Ein Risiko ist anlegergefährdend, wenn es sich über den Verlust der Vermögensanlage hinaus auf das weitere Vermögen des Anlegers negativ auswirkt.

Das maximale Risiko der vorliegenden Beteiligung besteht somit in dem Verlust der Einlage, des Agios und erhaltener Auszahlungen sowie der geleisteten bzw. noch zu leistenden Steuern, denen keine Steuererstattung gegenübersteht,

Schadenersatzleistungen gemäß Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrag sowie einer Inanspruchnahme aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Anteilsfinanzierung. Dies kann bis zur Überschuldung und/oder Privatinsolvenz des Anlegers führen.

**Eingeschränkte Fungibilität der Gesellschaftsanteile**

Da derzeit kein funktionierender Zweitmarkt existiert, besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Veräußerung nur dann, wenn eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist. Es besteht damit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch die Komplementärin und/oder die Registertreuhänderin nicht zustimmt, kein Erwerber gefunden wird oder eine Veräußerung nur zu einem geringeren Wert erfolgen kann.

Der Anleger könnte hierdurch einen Vermögensverlust erleiden.

**Haftung der Anleger**

Die Haftung des Anlegers wird durch die für Kommanditisten geltenden Regeln gemäß §§ 171 ff. HGB geregelt, da sich der Anleger an einer dem deutschen Recht unterliegenden Kommanditgesellschaft unmittelbar oder mittelbar über den Registertreuhänder beteiligt.

Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1 % der übernommenen Pflichteinlage für den Anleger eingetragen. Soweit die Haftsumme geleistet wurde, ist eine Haftung ausgeschlossen.

Auszahlungen an den Anleger können zum Wiederaufleben bis zur Höhe der Haftsumme führen, wenn hierdurch die Pflichteinlage unter die Haftsumme sinkt.

Weiterhin besteht eine Haftung des Anlegers nach §§ 160 HGB bis zu fünf Jahre nach Ausscheiden des Anlegers für die im Zeitpunkt des Ausscheidens begründeten Verbindlichkeiten fort.

Auch bei der Liquidation der Emittentin besteht eine entsprechende fünfjährige Nachhaftung des Kommanditisten/Treugebers für alle nach Eintragung der Liquidation im Handelsregister fällig gewordenen Ansprüche gegen die Emittentin.



### Fremdfinanzierung des Fondsanteils

Die vorliegende Vermögensanlage geht davon aus, dass durch den Anleger die Einlage nicht fremdfinanziert wird. Soweit ein Anleger gleichwohl die Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch Aufnahme eines persönlichen Darlehens finanziert, muss er hierbei berücksichtigen, dass unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Vermögensanlage Zins- und Tilgungs- Leistungen für dieses Darlehen fällig sind.

Die vom Anleger aufgewendeten Darlehenszinsen für seine persönliche Anteilsfinanzierung stellen steuerliche Sonderwerbungskosten des Anlegers dar. Der Anleger muss diese termingerecht an die Fondsgesellschaft melden, damit sie steuerlich berücksichtigt werden können. In steuerlicher Hinsicht ist für den Anleger außerdem noch zu beachten, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht unter Einbeziehung der geleisteten Darlehenszinsen überprüft, damit die Beteiligung für den Anleger steuerlich anerkannt werden kann.

Bei Misserfolg der Vermögensanlage sind durch die entstehenden Zins- und Tilgungsleistungen Vermögensverluste für den Anleger denkbar.

### Kapitalverlustrisiko/Fremdfinanzierungsrisiko

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 30.000.000) 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 neben einer negativen Renditeentwicklung der Fondsgesellschaft zum teilweise oder vollständigen Verlust der Beteiligung des einzelnen Anlegers kommen.

**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. 3. KG diverse angabepflichtige Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und / oder personeller Art. Verflechtungen zwischen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG sowie von Unternehmen, die ggf. mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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. 3. KG dahingehend, dass die Herren Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann gleichzeitig geschäftsführende Kommanditisten der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG und der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG, Geschäftsführer der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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. Die IMMOVATION AG ist darüber

hinaus die Komplementärin bei den Fondsgesellschaften der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG, 2. KG und 3. KG sowie Alleingesellschafterin bei der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH.

Der steuerliche Berater der Fondsgesellschaft ist Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Rechtsanwalts-gesellschaft, welche die Mittelverwendungskontrolle bzw. die Register-treuhand-schaft in dieser Fondsgesellschaft übernommen hat.

Die beschriebenen personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen beinhalten das Risiko, dass zulasten der Fondsgesellschaft Fehlentscheidungen getroffen werden können, weil möglicherweise Interessenskonflikte bestehen. Hieraus könnten dem Anleger Vermögensschäden entstehen.

**Maximalrisiko**

Für den Anleger besteht das maximale Risiko im Totalverlust seiner Beteiligung zuzüglich eines geleisteten Agios sowie erhaltener Auszahlungen sowie der geleisteten bzw. noch zu leistenden Steuern, denen keine Steuererstattung gegenübersteht, Schadenersatzleistungen aufgrund des Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrages sowie einer Inanspruchnahme aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Anteilsfinanzierung.

Dies kann bis hin zur Überschuldung und privaten Insolvenz des Anlegers führen.

Weitere wesentliche, tatsächliche und rechtliche Risiken existieren nach Kenntnis der Anbieterin nicht.





### Stabilität durch Sachwerte

Der Kapitalmarkt bietet eine unüberschaubare Zahl von Anlagemöglichkeiten. Die Ereignisse auf dem Börsenparkett der letzten drei Jahre zeigen, dass der globale Aktienhandel selbst für erfahrene Anlageprofis in seiner Komplexität offenbar nicht mehr zu durchschauen ist. Selbst Versicherungen haben ihre Produkte angepasst und den Aktienanteil reduziert, um das Risiko ihrer Anlageprodukte zu minimieren.

Welche Anlageformen sind in der Lage, dem risikobewussten Anleger mehr Stabilität zu bieten? Sachwerte haben generell einen großen Vorteil gegenüber anderen Anlageformen. Sie bieten einen realen Gegenwert „zum anfassen“. Unter den Sachwerten haben Wohnimmobilien eine herausragende Rolle. Das sprichwörtliche „Dach über dem Kopf“ ist unverzichtbar und bietet ein hohes Maß an Stabilität durch Mieteinnahmen, die auch in Phasen einer Rezession kontinuierlich fließen.

Mit unseren Kapitalanlagen in Immobilien verfolgen wir konsequent das Ziel, Investoren eine solide Grundlage für Ihren Vermögensaufbau zu bieten. Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG ist daher das dritte Produkt in einer erfolgreichen Produktreihe, für deren Portfolio bevorzugt vermietete Wohnanlagen ausgewählt und professionell verwaltet werden. Ergänzt durch vermietete Gewerbeobjekte mit möglichst langfristigen Verträgen an Standorten mit einer positiven Prognose für deren wirtschaftliche Entwicklung, wird ein Portfolio aufgebaut, dessen Mieteinnahmen allein Jahr für Jahr stabile Ausschüttungen ermöglichen. Eine wirtschaftliche Notwendigkeit zum schnellen Verkauf der Objekte besteht somit nicht.

Dieses Konzept mit seiner Vielzahl von Objekten ist äußerst widerstandsfähig gegenüber wechselhaften Marktbedingungen. Die Auswahl der Immobilien nach einem strengen Kriterienkatalog bietet darüber hinaus einen verlässlichen Schutz Ihres Kapitals vor einer möglichen Inflation und sie haben das Potenzial, im Wert zu steigen.

### 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. 3. KG beteiligen.

Die Mindestbeteiligung des einzelnen Gesellschafters/Treugebers beträgt EUR 10.000,00 zuzüglich 5 % Agio. Höhere Beträge müssen durch EUR 1.000,00 teilbar sein. Das zur Platzierung vorgesehene Eigenkapital, das die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG als Gesellschaftskapital durch den Abschluss von entsprechenden Verträgen mit Gesellschaftern aufnehmen will, beträgt EUR 20.000.000.

Die Platzierungsphase endet zum 31. Dezember 2012, 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. 3. KG (nachfolgend KG genannt), mit Sitz in Kassel, handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft, welche deutschem Recht unterliegt. Die 3. KG wurde am 19.08.2010 im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRA 16955 eingetragen.

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

Geschäftsführende Kommanditistin ist die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH mit Sitz in Kassel, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRB 15218.

Treuhandkommanditistin der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in München, die im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 153555 registriert ist. Einzelheiten hierzu finden sich auch im Kapitel „Die Emittentin – IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG“.

#### Realisierungsgrad

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt noch kein Kaufvertrag für Immobilien vor. Die Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine typisch stille Beteiligung eingegangen. Angaben zu diesen jeweils noch abzuschließenden Verträgen können deshalb im gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen.

Es handelt sich somit um ein sogenanntes Blind-Pool-Konzept, bei dem zum Zeitpunkt der Beteiligungsent-scheidung des Anlegers noch nicht feststeht, welche konkreten Investitionen in der Fondsgesellschaft getroffen werden.

#### Nettoeinnahmen

Die Fondsgesellschaft wird in Höhe von ca. 83,80 % der Nomineleinlage, was den Nettoeinnahmen aus der Einwer-bung entspricht, Investitionen in deutsche Immobilien tätigen sowie sich über typisch stille Beteiligungen an Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG beteiligen. Die Nettoeinnahmen aus der Vermögensanlage sind dazu bestimmt, die geplanten Immobilien in Deutschland zu erwerben sowie die typisch stillen Beteiligungen und das Anlagekonzept insgesamt zu realisieren. Die Nettoeinnahmen werden für keine sonstigen Zwecke genutzt und reichen konzeptgemäß nicht aus, um die Anlageobjekte zu erwerben. Deshalb wird ein Teil der Investitionen über Fremdkapital finanziert.

#### Beschreibung der Anlageobjekte

Da die Fondsgesellschaft noch keine Immobilien (Anlage-objekte) erworben bzw. Immobilien optioniert oder Vorverträge abgeschlossen hat, unterbleibt derzeit eine Beschreibung der Immobilien, da diese noch nicht verbindlich feststehen.

Die **Investitionskriterien für den Immobilienankauf** der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG werden in einem Immobilienanforderungsprofil dokumentiert:

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- & Geschäfts-häuser und Gewerbeimmobilien ab Baujahr 1900
- Bestands-Immobilien: Möglichst nachhaltig voll vermietet und kernsaniert, Schönheitsreparaturen können über-nommen 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 Städte, Gemeinden und Ballungsgebiete, mit mindestens 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, 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 externe Gutachter unterstützen die Entscheidungsfindung in jeder Projektphase.

Die Aufteilung der Gesamtinvestition erfolgt in ca. 60 % Bestands-Immobilien und in ca. 40 % Baudenkmal-Immobilien mit entsprechenden Sanierungs- bzw. Modernisierungs-Maßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG.

Die geplanten, revolving projektbezogenen **typisch stillen Beteiligungen** an der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Anlageobjekte) werden nunmehr wie folgt beschrieben:

Bei den geplanten typisch stillen Beteiligungen handelt es sich um die Begründung von stillen Gesellschaften im Sinne von § 230 HGB zwischen der Emittentin und der IMMOVATION Immobilien Handels AG (Zielgesellschaft). Die Hauptmerkmale dieser typisch stillen Beteiligung beschreiben sich dabei im Hinblick auf den im Emissionsprospekt abgedruckten typisch stillen Gesellschaftsvertrag (Seite 80 ff.) wie folgt:

Die typisch stille Beteiligung steht in ihrer Höhe noch nicht fest. Sie erfolgt projektbezogen im Hinblick auf eine noch festzulegende Immobilie, welche durch die Zielgesellschaft mit notariellem Vertrag noch erworben wird.

Hierbei ist die typisch stille Beteiligung ausschließlich auf diesen Geschäftsbereich und die jeweils noch zu erwerbende Immobilie beschränkt (vgl. § 1 Abs. 2 des typisch stillen Gesellschaftsvertrages).

Der jeweils typisch stille Gesellschaftsvertrag wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Die Geschäftsführung steht allein der Geschäftsherrin (IMMOVATION Immobilien Handels AG) zu. Der Emittentin steht als typisch stiller Gesellschafterin das Recht zu, den Jahresabschluss der IMMOVATION Immobilien Handels AG durch einen zu bestellenden Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüfen zu lassen.

Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG werden für die Emittentin ein Einlagen-, ein Privat- und ein Verlustkonto geführt. Das Privatkonto ist im Soll und im Haben mit 2 % p. a. zu verzinsen. Das Einlagenkonto ist unverzinslich.

Die Emittentin erhält aufgrund der typisch stillen Beteiligung ein laufzeitunabhängiges Gewinnfixum in Höhe des noch nicht feststehenden Beteiligungsbetrages unabhängig von der tatsächlichen Dauer der Gesellschaft, welches zahlbar ist bei Tilgung bzw. Rückzahlung des Beteiligungsbetrages.

Weiter erhält die Emittentin eine noch festzulegende laufzeitabhängige Verzinsung auf den Beteiligungsbetrag der typisch stillen Beteiligung mit taggenauer Abrechnung, zahlbar nachschüssig bei Tilgung bzw. Rückzahlung des Beteiligungsbetrages. Auch eine vorzeitige Ablösung durch die Tilgung bzw. Rückzahlung des Beteiligungsbetrages ist ohne Vorfälligkeitsentschädigung jederzeit möglich.

Die Emittentin ist an Verlusten der IMMOVATION Immobilien Handels AG nicht beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht ebenfalls nicht.

Eine ordentliche Kündigung der typisch stillen Beteiligung durch die Emittentin ist ausgeschlossen, vielmehr endet die typisch stille Beteiligung mit Zweckerreichung, d. h. dem Verkauf der Beteiligungsimmobilie oder einvernehmlicher Aufhebung oder Zeitablauf.

Soweit ein Gesamtverkauf der Immobilie zu dem im typisch stillen Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Termin nicht erfolgt, ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG verpflichtet, den Beteiligungsbetrag zuzüglich des Gewinnfixums zuzüglich der noch offenen Zinszahlung aus eigenen Mitteln an die Emittentin zurückzuzahlen, um die typisch stille Gesellschaft zu beenden und aufzulösen.

Die Auseinsetzung auch im Fall der außerordentlichen Kündigung erfolgt durch Errechnung der Abfindung, die der Emittentin zusteht. Diese wird aus dem Saldo des Einlage-, Privat- und Verlustkontos ermittelt, wobei stille Reserven nicht aufzulösen sind und ein Geschäftswert nicht berücksichtigt wird.

An schwebenden Geschäften nimmt die stille Gesellschafterin (Emittentin) ebenfalls nicht teil.

Zu Gunsten der Emittentin verpflichtet sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG auf erste schriftliche Anforderung, eine Gesamtgrundschuld auf die Beteiligungsimmobilie im jeweiligen Grundbuch in den jeweils nächststufen Rang einzutragen, die alle Ansprüche der Emittentin aus dem typisch stillen Gesellschaftsvertrag gegenüber der Geschäftsherrin (IMMOVATION Immobilien Handels AG) absichert.

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. und 2. 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. und 2. KG belegen den Erfolg des Konzeptes.

Zur Implementierung einer moderaten Immobilienhandels-Komponente beteiligt sich die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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 revolvierend maximal EUR 4.000.000, ausgehend von einem Investitionsvolumen in Höhe von EUR 50 Mio.

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. 3. 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. 3. 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 26. August 2010 in Bezug auf die Leistungsbilanz der Unternehmensgruppe "IMMOVATION AG" der letzten 21 Jahre bestätigt, ist bei einer durchschnittlichen Eigenkapitalrendite pro Projekt von ca. 135 % bei einer Transaktionszeit von 4 bis 20 Monaten, die Verzinsung einer stillen Beteiligung von lediglich maximal 20 % p. a. als angemessen kalkuliert zu bezeichnen.

Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird darüber hinaus dafür Sorge tragen, dass ein kumulierter Beteiligungsbetrag von EUR 4.000.000 auch tatsächlich investiert ist, um den in der Prognoserechnung avisierten jährlichen Ertrag von 15 % p. a. bzw. EUR 600.000 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 34 ff.



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

Das Beteiligungskonzept der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG verknüpft im Interesse des Anlegers mehrere Ziele: Eine überdurchschnittliche Rendite, die zudem nach Möglichkeit steuerfrei ist und eine größtmögliche Streuung der Objekte zur Maximierung der Sicherheit.

Die Investitionen werden auf mehrere ausgewählte Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Gewerbeimmobilien in Deutschland an verschiedenen Standorten mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten verteilt. Damit werden Risiken, wie sie z.B. für Immobilienfonds mit einzelnen Großobjekten typisch sind (sog. „Core-Immobilien-Fonds“), minimiert.

Der großen Nachfrage nach kurz- bzw. mittelfristigen Kapitalanlagen wird Rechnung getragen, in dem die Fondsgesellschaft inklusive der Platzierungsphase für nur 12 Jahre konzipiert wurde. Danach entscheidet die Gesellschafterversammlung über die Auflösung oder Fortführung der Fondsgesellschaft. Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft wird der Abverkauf von Immobilien voraussichtlich tendenziell kleinteilig erfolgen, z.B. über den Vertrieb von Eigentumswohnungen an Mieter und insbesondere an Kapitalanleger. Sollte sich die Liquidität von Großinvestoren oder Privat Equity Fonds aufgrund veränderter Kreditbedingungen wieder bessern, wird auch der Verkauf von ganzen Immobilienpaketen angestrebt.

### **Markt und Wettbewerb**

Veränderungen der Marktverhältnisse frühzeitig vorherzusehen und durch vorausschauende Planung flexibel zu agieren, ist wesentlich für einen nachhaltigen Erfolg des Fonds-Managements. Dies gilt umso mehr für ein dynamisches Umfeld wie das der Immobilienbranche. Auch Ereignisse, wie die noch nicht vollständig überwundene Finanz- und Wirtschaftskrise und deren Nachwirkungen, müssen soweit möglich, bei der Planung berücksichtigt werden. 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.

Der deutsche Immobilienmarkt hat im europäischen Vergleich auch durch die Finanzkrise kaum an Attraktivität verloren. Laut einer Studie von PricewaterhouseCoopers („Emerging Trends in Real Estate Europe 2010“) zusammen mit dem Urban Land Institute (ULI) führt München das Ranking auf Platz 1 an, Hamburg liegt auf Platz 3 und auch andere deutsche Metropolen wie Berlin auf Platz 7 und Frankfurt an 9. Position „schneiden hervorragend“ ab.

So gut die Position der vier Städte im europäischen Vergleich auch ist, insgesamt ist die Immobilien-Konjunktur in Europa nach Einschätzung der Analysten von PricewaterhouseCoopers nach wie vor sehr schwach. Innerhalb der deutschen Städte unterscheiden sich die Immobilienmärkte wiederum erheblich.

Nicht nur Immobilien in Großstädten und Ballungsräumen stehen deshalb im Fokus des Objekt-Research-Teams der IMMOVATION AG, 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.

Zu den langfristigen Trends, die für eine Objektauswahl der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG maßgeblich sind, gehört das „Wohnen in der Stadt“. Die Studie „Wohntrends 2020“ des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen kommt zu dem Ergebnis, dass die innere Stadt als Wohnstandort bei Familien und jüngeren Senioren an Bedeutung gewinnt. Aufgrund des demografischen Wandels kann davon ausgegangen werden, dass das Interesse an einer Stadtwohnung in den nächsten Jahren weiter steigen wird.

Steigende Haushaltszahlen und nach wie vor geringe Neubausraten in Deutschland führen in den nächsten Jahren vor allem in Städten und Zuzugsregionen dazu, dass Wohnraum in diesen Regionen knapper werden wird. Laut dem Wohnpreisspiegel 2009/2010 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) steigen die Mieten für Wohnungen in Deutschland immer weiter. Besonders stark ist die Steigerung in den Großstädten ausgefallen. Städte mit über 100.000 Einwohnern haben mit knapp 1,9 % einen doppelt so hohen durchschnittlichen Preisanstieg der Nettokaltmiete, wie der Gesamtdurchschnitt aller Städte.

Damit das Zukunftspotenzial einer bestimmten Immobilieninvestition realistisch eingeschätzt werden kann, analysieren die Immobilienspezialisten der IMMOVATION kontinuierlich mittel- und langfristige Trends sowie wirtschaftliche Prognosen für den Standort einer Immobilie.

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. Solche attraktiven Mikro-Standorte aus dem Angebot herauszufiltern, ist einer der Kernkompetenzen des Managements. Eine Kompetenz, die durch über zwei Jahrzehnte bundesweit erfolgreiche Tätigkeit in der Immobilienbranche der Unternehmensvorstände, Dipl.-Kfm. Lars Bergmann und Matthias Adamietz, belegt ist.

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 das Objekt-Research der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG an strenge Qualitätskriterien gebunden. In einem eigenen Handels-Codex (s. folgende Seiten) sind 10 Regeln formuliert, die als Richtlinie gelten.

Die aktuellen Bedingungen des Immobilienmarktes bieten für Immobilienanbieter aufgrund der restriktiven Kreditvergabe durch Banken einerseits und die anhaltende Niedrigzinsphase andererseits außerordentlich gute Bedingungen für den Objekterwerb. Immobilien können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sehr günstig, z. B. zum 9- bis 10-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 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG bei einer Veräußerung der Immobilien nach dem Ende der Laufzeit einen zusätzlichen Gewinn wahrscheinlich machen.

### **Geschäftspolitik und Leitlinien**

Die Portfolio-Strategie der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG verfolgt nicht das Ziel einer maximalen Rendite um jeden Preis, sondern setzt auf Immobilien in Deutschland, 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.

Die Vorstände des IMMOVATION AG Unternehmensverbundes Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann sind seit über 20 Jahren in den Segmenten Immobilien-Handel, Bestandmanagement, -Vermittlung und -Finanzierung sowie dem Consulting & Immobilienservices für Dritte erfolgreich tätig.

Der Erfolg der Unternehmensgruppe basiert auf vielen verschiedenen Serviceleistungen rund um die Immobilie, die wiederum allen Teilbereichen der Gruppe wirtschaftliche Stabilität verleihen.

Die breite Aufstellung der Einnahmequellen macht die Ausschüttung der Renditen besonders stabil. Leistungen wie der Ankauf, Aufbereitung, Sanierung und Renovierung, Vermarktung sowie die Zwischen- und Endfinanzierung der Immobilien werden von der Unternehmensgruppe insgesamt abgedeckt. Dieses breite Leistungsspektrum wird darüber hinaus durch die enge Zusammenarbeit mit strategischen Partnern wirkungsvoll ergänzt. Diese auf Synergie basierende Geschäftspolitik, ermöglicht ein kostenoptimiertes und flexibles Management, das Anlegern ein hohes Maß an Sicherheit bietet.



### **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. 3. 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. 3. KG investiert vorwiegend in Mehrfamilien-Wohnhäuser, Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Gewerbeimmobilien. 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. 3. 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. 3. 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. 40 % 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 15.830.000.

Dieser Gesamtbetrag von EUR 15.830.000 unterteilt sich wiederum prognosegemäß in ca. 30 %, mithin EUR 4.750.000, entfallend auf Grundstücke & Gebäude (Altsubstanz), mit entsprechenden linearen Abschreibungsmöglichkeiten und in ca. 70 %, mithin EUR 11.080.000, 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 (hypozerifizierte) Gutachter oder ein vereidigter Sachverständiger zur Objekt- und Bauüberwachung eingesetzt.

## Bisherige Vermögensanlagen der Anbieterin:

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

Der Geschlossene Immobilienfonds der 1. KG wurde per 31.12.2008 ausplatziert und geschlossen. Er hat den 1. Preis der alternative investments awards 2009 im Bereich Geschlossene Fonds gewonnen. Mit diesem Preis zeichnet das geld-Magazin, Österreichs führende Fachpublikation, Produkte mit den besten Managementleistungen aus.

Burgkirchen,  
fünf Wohnanlagen



Lahr I (Freiburg),  
Geroldsecker Vorstadt 51 + 53



Rendsburg (Flensburg),  
Amrumer Straße 5 - 7



Meiningen,  
Gutsstraße 47 - 55



Lahr II (Freiburg),  
Hugo-Eckener-Straße 10 + 12



Erfurt,  
Neuerbe 25



Lünen (Dortmund),  
Borker Straße 61 - 65 a



Kassel, Bebel-Haus,  
Friedrich-Ebert-Straße 120



Kassel, Beckett-Flügel,  
Bodelschwinghstraße 2



Schwerin, Schelf-Stadthaus,  
Burgstraße 6



Bei Füssen:  
Schloss Neuschwanstein



## 2. Immobilienportfolio IMMOVATION AG & Co. 2. KG (Auszug):

Der Geschlossene Immobilienfonds der 2. KG wurde per 30.06.2010 vorzeitig ausplatziert und geschlossen. Mit 476 Wohneinheiten im sog. Königswinkel, Bayern (Füssen, Altstadt und Schongau), sind die prospektierten ca. 63 % Bestandsimmobilien der 2. KG bereits voll platziert. Der Ankauf der ca. 37 % Denkmalschutz- und Sanierungsobjekte (nach §§ 7 h, i EStG) erfolgt in Kürze.

Schongau



Füssen



Altstadt



## 3. Highlight aus dem Immobilienportfolio IMMOVATION AG (Auszug):

Das deutschlandweit bekannte Industriedenkmal der historischen Salamander-AG in der Metropolregion Stuttgart wird komplett revitalisiert. Auf dem Salamander-Areal, das derzeit gewerblich vermietet ist, entstehen u.a. 250 Loftwohnungen, 9 Stadtvillen, ein Hotel, ein Parkhaus mit Lebensmittelmarkt und ein Kindergarten.





### **Beitrittserklärung**

Der Erwerb der Vermögensanlage (Kommanditanteil der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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. 3. KG**

Druseltalstraße 31, 34131 Kassel

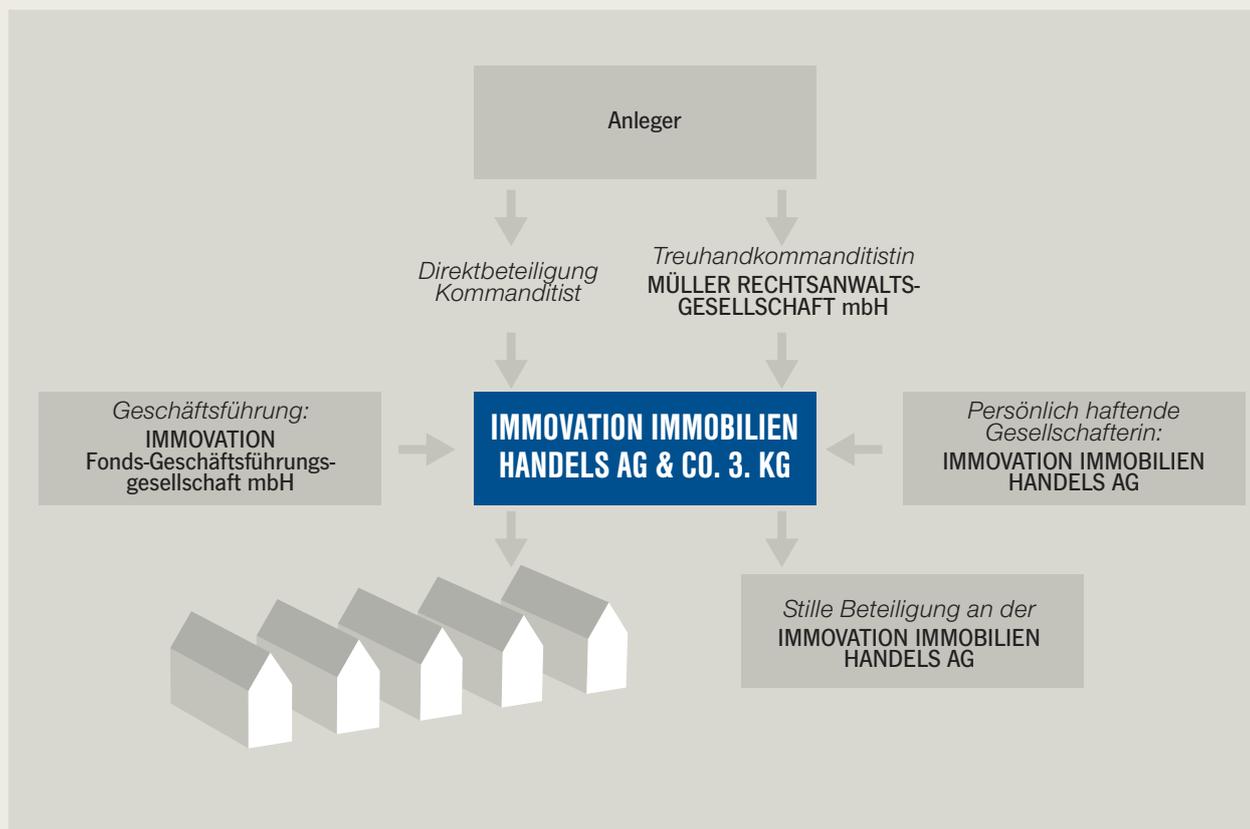
Für den Fall, dass der Anleger von einem von der Fondsgesellschaft eingeschalteten Anlagevermittler zur Vermögensanlage veranlasst wird, hat der Anleger auch die Möglichkeit, die Beitrittserklärung dem Anlagevermittler persönlich zu übergeben.

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.

### Gesellschaftsstruktur

Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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 Kommanditistin zeichnet die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH für die Vermietung und Verwaltung der Fondsimmobilien verantwortlich. Die Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin 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. 3. 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. 3. 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.





### INVESTITIONSPLAN UND DIENSTLEISTUNGSgebÜHREN

<b>1. Eigenkapitalbeschaffung</b>	<b>8,00 %</b>	auf das gezeichnete Gesellschaftskapital. Das Honorar ist fällig mit Vorlage des unterschriebenen Zeichnungsscheins und der Einzahlung des Kommanditkapitals durch die Fondszeichner sowie nach Rechnungsstellung durch den Vertrieb. Weiterhin erhält der Vertrieb das jeweils in der Beitrittserklärung vereinbarte Agio.
<b>2. Marketing</b>	<b>2,50 %</b>	auf das gezeichnete Gesellschaftskapital. Das Honorar ist fällig mit Vorlage des unterschriebenen Zeichnungsscheins und der Einzahlung des Kommanditkapitals durch die Fondszeichner sowie nach Rechnungsstellung.
<b>3. Konzeption</b>	<b>1,50 %</b>	auf das gezeichnete Gesellschaftskapital. Das Honorar ist fällig mit Vorlage des unterschriebenen Zeichnungsscheins und der Einzahlung des Kommanditkapitals durch die Fondszeichner sowie nach Rechnungsstellung.
<b>4. Mittelverwendungskontrolle</b>	<b>0,35 %</b>	in der Platzierungs- & Investitionsphase erhält der Mittelverwendungskontrollleur einmalig 0,35 % auf das gezeichnete Gesellschaftskapital.
<b>5. Registertreuhänder</b>	<b>0,35 %</b>	erhält in der Platzierungsphase ein Honorar in Höhe von einmalig 0,35 % auf das gezeichnete Gesellschaftskapital.
<b>6. Steuerberatung</b>	<b>0,50 %</b>	Der Steuerberater erhält in der Platzierungsphase ein Honorar in Höhe von einmalig 0,5 % auf das gezeichnete Gesellschaftskapital.
<b>7. Liquiditätsreserve</b>	<b>4,00 %</b>	beträgt 4 % auf das gezeichnete Gesellschaftskapital.
	<b>15,8 %</b>	

Sämtliche vorgenannten Vergütungen beinhalten die zurzeit gültige Umsatzsteuer in Höhe von 19 %, soweit die vorgenannten sonstigen Leistungen umsatzsteuerpflichtig sind.

Hinzu kommen 5% Agio.

In der Nachplatzierungsphase fallen jährliche Kosten in Höhe von 1,73 % p. a. inklusive gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer an.

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.

Alleinige Aktionäre der IMMOVATION Immobilien Handels AG im August 2010 sind Herr Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (125.000 Aktien) und Herr Matthias Adamietz (125.000 Aktien).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft beschlossen, Genussrechte (2. Tranche) mit einem Gesamtnennwert von EUR 40.000.000,- zu in einem gesonderten Emissionsprospekt beschriebenen Konditionen zu begeben. Per 31.07.2010 belief sich das platzierte Eigenkapital der 1. und 2. Genussrechts-Tranche auf ca. EUR 46.230.000,-. Weitere Kapitalien bestehen nicht bzw. wurden bisher keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 des Verkaufsprospektgesetzes ausgegeben.

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist im Rahmen eines Unternehmensverbundes tätig, der seit über 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 20 Jahren konnte die Gruppe ein Handels- und Vermittlungsvolumen von über EUR 142 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 26.08.2010 wurde mit einem Wirtschaftsprüfer-Testat bestätigt, dass vom 01.01.1990 bis zum 20.08.2010 bei 46 abgewickelten Immobilien-Handels-Projekten gemäß der vorgelegten und geprüften Unterlagen sowie der testierten Leistungsbilanz eine

1. durchschnittliche Rendite von 134,71 % 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 33,87 % 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 20.08.2010 in Höhe von EUR 142.054.643,98 erreicht wurde.





### 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 Genusssrechts insbesondere folgende 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.

Über die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH fließen dem Unternehmensverbund Einnahmen aus der Fonds-Geschäftsführung und der Anleger-Verwaltung ab der 3. KG zu.

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

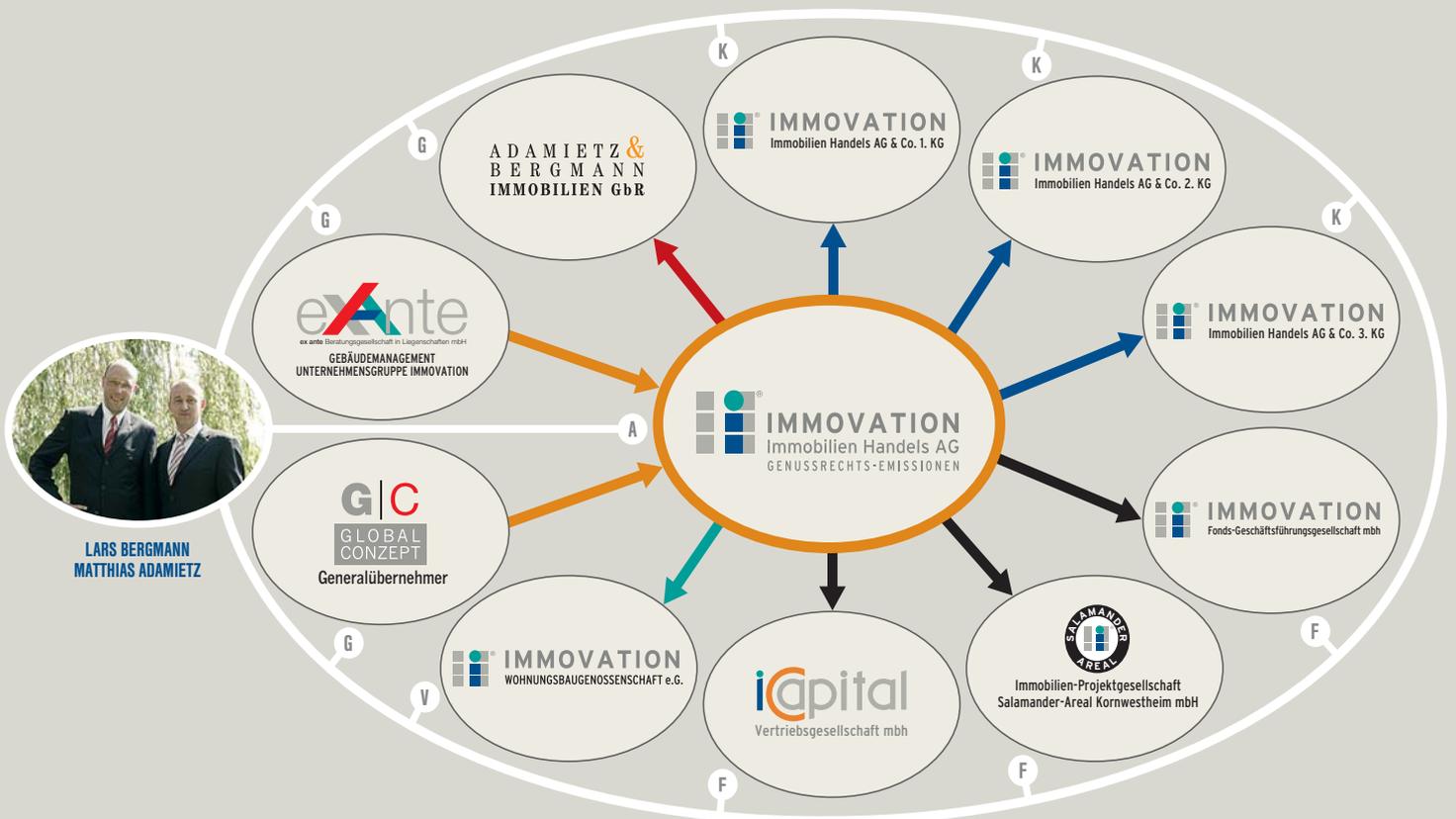
Die Global Konzept GmbH ergänzt seit dem 4. Quartal 2008 die Unternehmensgruppe (ehemals Lars Bergmann Immobilien GmbH). Als Generalübernehmerin ist sie zuständig für Konzeption, Planung, Betreuung und die Realisierung von Bauleistungen für die IMMOVATION AG - Gruppe und Objekte Dritter.

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

Gegenstand der iCapital Vertriebsgesellschaft mbH ist die Erbringung von Tätigkeiten und Dienstleistungen im Sinne von § 34 c GewO sowie die Vertriebskoordination.

### 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, Anbieterin und Prospektherausgeberin

→ Genossin

→ Stille Beteiligung

→ Gesellschafterin

Lars Bergmann, Matthias Adamietz sind ...

G Geschäftsführende Gesellschafter (50 % + 50 %)

F Geschäftsführer

K Geschäftsführende Kommanditisten

A Vorstände, Aktionäre (50 % + 50 %)

V 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, geschieden, 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,  
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. 3. KG**  
Funktion: Beteiligungsgesellschaft  
Sitz: Druseltalstraße 31, 34131 Kassel  
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: 02.07.2010  
Tag der ersten Eintragung im Handelsregister: 19.08.2010  
Zuständiges Registergericht: Amtsgericht Kassel, HRA 16955

**Dauer der Gesellschaft**

Die Gesellschaft besteht vom 02.07.2010, dem Gründungsdatum, auf bestimmte Zeit bis zum 31. Dezember 2021. Die geschäftsführende Kommanditistin hat 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 2021.

**Rechtsordnung, Rechtsform und Gerichtsstand**

Die Emittentin, die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG, ist eine deutsche Kommanditgesellschaft und unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft, somit Kassel.

**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.

Eine persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) haftet in einer Kommanditgesellschaft grundsätzlich unbeschränkt. Vorliegend ist die Haftung der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) IMMOVATION Immobilien Handels AG jedoch auf deren Grundkapital in Höhe von EUR 500.000 beschränkt, welches voll einbezahlt ist.

## ANGABEN ÜBER DIE VON DER GESETZLICHEN REGELUNG ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES DER EMITTENTIN gemäß § 5 Nr. 3. VermVerkProspV

GESETZLICHE REGELUNG	DAVON ABWEICHENDE BESTIMMUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES (KG-VERTRAG)
----------------------	--

### I. VON DEN VORSCHRIFTEN DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHES ABWEICHENDE BESTIMMUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES

§ 738 BGB - Auseinsetzung beim Ausscheiden

Im Falle seines Ausscheidens hat ein Gesellschafter/Treugeber Anspruch auf ein Auseinsetzungsguthaben, dass 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 gebenden Schätzgutachten eines in Deutschland öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt.

Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt in jedem Fall außer Ansatz, soweit das Ausscheiden des Gesellschafters/Treugebers auf einer von ihm zu vertretenden außerordentlichen Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses beruht, wird abweichend von der vorgeschriebenen Ermittlung des Auseinsetzungsguthabens eine eventuelle Kapitalrücklage der Gesellschaft nicht berücksichtigt. Vom Auseinsetzungsguthaben, 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 von Gesellschafter/Treugeber bezahlte Agio bleibt bei der Ermittlung des Auseinsetzungsguthabens ebenfalls außer Betracht.

Die Auszahlung des Auseinsetzungsguthabens wird sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres, in dem der Gesellschafter oder Treugeber ausscheidet, fällig und ist zu diesem Zeitpunkt verzinslich. Eine Sicherstellung des Auseinsetzungsguthabens kann von ausscheidenden Gesellschaftern oder Treugebern nicht verlangt werden, sie haben auch keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger (vgl. § 26 KG-Vertrag).



GESETZLICHE REGELUNG	DAVON ABWEICHENDE BESTIMMUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES (KG-VERTRAG)
§ 717 BGB - Nichtübertragbarkeit der Gesellschafterrechte	<p>Jeder Gesellschafter und Treugeber kann jederzeit seinen Anteil abtreten oder in sonstiger Weise darüber verfügen (vgl. § 21 KG-Vertrag). Die Abtretung oder Verfügung über den Anteil des Gesellschafters/Treugebers ist davon abhängig, dass der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters oder Treugebers aus dem Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrag eintritt.</p> <p>Die Verfügung ist der Gesellschaft anzuzeigen, wobei Teilabtretungen nicht möglich sind.</p> <p>Die Übertragung eines Anteils eines Treugebers bedarf der Zustimmung des Treuhandkommanditisten, die nur aus wichtigen Grund versagt werden kann.</p>

## II. SONDERVORSCHRIFTEN FÜR KOMMANDITGESELLSCHAFTEN, § 161 BIS § 177a HGB

§ 162 HGB - Anmeldung zum Handelsregister	Gemäß § 2 KG-Vertrag kann der Fondszeichner die Beteiligung über einen Registertreuhandkommanditisten wählen (vgl. § 2 KG-Vertrag). In diesem Fall wird er nicht in das Handelsregister eingetragen.
§ 166 HGB - Kontrollrechte	Die Kommanditisten/Treugeber haben über die Rechte nach § 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 (vgl. § 9 KG-Vertrag).
§§ 168, 121 HGB - Verteilung von Gewinn und Verlust	<p>Gemäß § 20 KG-Vertrag ist für die Ergebnisbeteiligung der Gesellschafter/Treugeber für jedes Wirtschaftsjahr der Gesellschaft das Beteiligungsverhältnis zu ermitteln.</p> <p>Der Jahresüberschuss ist in der Platzierungszeit (d. h. bis zur Schließung der Gesellschaft) dabei aber so zu verteilen, dass unabhängig von dem Monat des Beitritts des Gesellschafters zur Gesellschaft und der Einzahlung seiner Gesellschaftsbeteiligung der auf ihn entfallende Gewinnanspruch nur zu 1/12 pro Beitrittsmonat gewährt wird.</p>
§§ 175, 108 HGB - Anmeldungen zum Handelsregister	Die Komplementärin wird neben der Treuhandkommanditistin unwiderruflich und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, namens aller jeweiligen Gesellschafter die zur Erhöhung des von ihr gehaltenen Kommanditkapitalanteils notwendige Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und die erforderlichen Handlungen vorzunehmen (vgl. § 4 Abs. 2 KG-Vertrag).

**GESETZLICHE  
REGLUNG**
**DAVON ABWEICHENDE BESTIMMUNGEN DES  
GESELLSCHAFTSVERTRAGES (KG-VERTRAG)**
**III. AUF KOMMANDITGESELLSCHAFTEN ANWENDBARE REGELN ÜBER OFFENE HANDELSGESELLSCHAFTEN,  
§ 105 BIS § 160 HGB**

§ 110 HGB - Ersatz für Aufwendungen und Verluste

Abweichend vom Gesetz kann der persönlich haftende Gesellschafter keinen Ersatz für Aufwendungen und Verluste verlangen. Vielmehr ist in § 19 des Gesellschaftsvertrages geregelt, welche Vergütungen er erhält.

§ 112 HGB - Wettbewerbsverbot

Gemäß § 10 KG-Vertrag sind sämtliche Gesellschafter und Berater, insbesondere auch die Komplementärin und die Registerreuhandkommanditistin, von gesetzlichen oder vertraglichen Wettbewerbsverboten befreit.

§§ 114, 116 HGB -  
Geschäftsführungsbefugnis

Die geschäftsführende Gesellschafterin ist in ihrer Geschäftsführungsbefugnis insoweit eingeschränkt, als Einzahlungen von Kommanditisten/Treugebern zwar auf das Gesellschaftskonto fließen und von dort erst zusammen mit dem Mittelverwendungskontrolleur bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen freigegeben werden. Darüber hinaus beschließt die Gesellschafterversammlung über bestimmte Geschäftsführungsmaßnahmen (vgl. §§ 8 Abs. 3 KG-Vertrag).

Es wurde eine geschäftsführende Kommanditistin bestellt. Sie hat die Geschäfte der Gesellschaft zu leiten und die im Gesellschaftsvertrag näher beschriebenen Verwaltungsaufgaben durchzuführen. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die Vertretung verbleibt bei der Komplementärin (vgl. § 8 Ziff. 1.1 und 1.2 KG-Vertrag).

§ 117 HGB - Entziehung der  
Geschäftsführungsbefugnis

Gemäß § 8 Abs. 3 KG-Vertrag kann die Geschäftsführungsbefugnis 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.

§ 119 HGB - Beschlussfassung

Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen ist die Gesellschafterversammlung dann beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter und Treugeber ordnungsgemäß geladen, die Komplementärin oder geschäftsführende Kommanditistin anwesend sowie mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschafter und Treugeber anwesend oder vertreten sind.

Ist dementsprechend eine Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so ist sie erneut innerhalb von zwei Wochen mit einer Einberufungsfrist mit einer Woche mit derselben Tagesordnung einzuberufen. Diese neuerlich einberufene Gesellschafterversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig (vgl. § 13 Abs. 2 KG-Vertrag).



GESETZLICHE REGELUNG	DAVON ABWEICHENDE BESTIMMUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES (KG-VERTRAG)
§ 131 - Auflösungsgründe	Die Gesellschafterversammlung entscheidet mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen über die Auflösung der Gesellschaft (§ 17 KG-Vertrag).
§ 132 HGB - Kündigung eines Gesellschafters	Die Fondsgesellschaft ist für die Dauer bis zum 31. Dezember 2021 unkündbar eingegangen. Eine Kündigung der Gesellschaft ist bis 31. Dezember 2021 nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig (vgl. § 23 KG-Vertrag). Unabhängig davon endet die Gesellschaft jedoch spätestens zum 31. Dezember 2021 (vgl. § 23 KG-Vertrag), soweit die geschäftsführende Kommanditistin nicht die Fortsetzung der Gesellschaft um jeweils ein Jahr erklärt hat, wozu sie maximal drei Mal berechtigt ist.
§ 140 HGB - Ausschließung eines Gesellschafters	Die Gesellschaft kann einen Kommanditisten/Treugeber durch Gesellschafterbeschluss oder durch schriftliche Erklärung der Komplementärin ausschließen, wenn in der Person des Kommanditisten/Treugebers ein wichtiger Grund eintritt, der die anderen Gesellschafter berechtigen würde, die Auflösung der Gesellschaft zu verlangen. Der Gesellschaftsvertrag sieht in § 24 eine nicht abschließende Aufzählung wichtiger Gründe vor.

**Darüber hinaus gibt es keine Bestimmungen in dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin, die von den gesetzlichen Regelungen abweichen.**

### Gegenstand des Unternehmens

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.

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 geschäftsführende Gründungskommanditistin, die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH hält einen Kommanditanteil von EUR 2.000. Die Gründungstreuhandkommanditistin, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, hält einen Kommanditanteil in Höhe von EUR 500. Die Einlagen der beiden vorgenannten Gründungskommanditisten sind voll erbracht. Die Pflichteinlage der Gründungskommanditisten entspricht jeweils der Haftenlage. Die Komplementärin, die IMMOVATION Immobilien Handels AG ist am Gesellschaftskapital der Emittentin nicht beteiligt und hat auch keine Einlageverpflichtung. Bei der Art der Anteile der Gründungskommanditisten handelt es sich um Kommanditanteile. Das gezeichnete Kapital beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 2.500. Es besteht aus zwei Kommanditanteilen zu EUR 2.000 bzw. EUR 500, die beide eingezahlt sind.

### Angabe der Hauptmerkmale der Anteile

Der persönlich haftenden Gesellschafterin, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin stehen im Vergleich zu den künftig beitretenden Kommanditisten/Treugebern folgende abweichende Hauptmerkmale zu:

- Die geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte der Gesellschaft.
- Die Komplementärin vertritt die Emittentin z. B. bei Abschluss von Rechtsgeschäften.
- Zustimmungsvorbehalt der Treuhandkommanditistin bei der Übertragung von Beteiligungen.
- Die Treuhänderin hat laut Gesellschaftsvertrag ein Kapitalerhöhungsrecht.
- Die Komplementärin hat ein Kapitalerhöhungsrecht sowie das Recht, die Platzierung auch ohne Erreichen des geplanten Gesellschaftskapitals zu schließen.
- Die Komplementärin hat das Recht, auch Gesellschafter mit einer niedrigeren Gesellschaftsbeteiligung als der Mindestbeteiligung von EUR 10.000,- aufzunehmen.
- Die geschäftsführende Kommanditistin hat das Recht, Gesellschafter/Treugeber aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.
- Bei Liquidation der Gesellschaft ist die Komplementärin in Abstimmung mit der Treuhandkommanditistin befugt, die Liquidation abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten.
- Weder die geschäftsführende Kommanditistin noch die Treuhandkommanditistin leisten ein Agio auf ihre Pflichteinlagen.

Mit Ausnahme der vorbenannten Abweichungen stimmen die Hauptmerkmale der derzeitigen Gesellschafter mit den Rechten der zukünftig beitretenden Kommanditisten/Treugeber überein. (Siehe dazu S.77)

### Bisher ausgegebene Vermögensanlagen

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8 f Abs. 1 VerkProspG ausgegeben worden.



## ANGABEN ÜBER GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER DER EMITTENTIN

Die Gründungsgesellschafter sind die IMMOVATION Immobilien Handels AG (Komplementärin), die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH (geschäftsführende Kommanditistin) und die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (Treuhanderkommanditistin / Register-treuhänderin). Mit Ausnahme der nachfolgend genannten Vergütungen (auf den Seiten 45, 46, und 47) und der Gewinnbeteiligung auf die Gründungskommanditeinlagen, die aus dem Verhältnis der jeweiligen Einlage der Gründungskommanditisten zur Gesamteinlage ermittelt wird, stehen den Gründungsgesellschaftern innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, sonstige Gesamtbezüge insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

<b>Firma:</b>	<b>IMMOVATION Immobilien Handels AG</b>
<b>Funktion:</b>	Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Prospektanbieterin und Initiatorin
<b>Sitz:</b>	Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
<b>Geschäftsanschrift:</b>	Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
<b>Einlage:</b>	Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Einlage
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Kassel, HRB 6062
<b>Gründung der Gesellschaft:</b>	01. April 1996, im Wege des Formwechsels durch Beschlüsse vom 21.12.2001 und 29.05.2002 umgewandelt in eine Aktiengesellschaft
<b>Tag der ersten Eintragung im Handelsregister:</b>	02. September 2002 (AG)
<b>Grundkapital:</b>	EUR 500.000 (voll einbezahlt)
<b>Aktionäre/Vorstände:</b>	Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

### Beteiligung

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt sind oder die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen 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 1,5 % bezogen auf das gezeichnete Gesellschaftskapital, woraus sich bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 300.000 bzw. bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 750.000 ergibt. Weiterhin erhält die persönlich haftende Gesellschafterin für die Koordination der Eigenkapitalbeschaffung eine Vergütung in der Platzierungsphase in Höhe von 8 % zzgl. 5 % Agio bezogen auf das gezeichnete Gesellschaftskapital, woraus sich bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 1.600.000 zzgl. 5 % Agio (EUR 1.000.000) bzw. bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 4.000.000 zzgl. 5 % Agio (EUR 2.500.000) ergibt. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Erbringung der Marketingleistungen in der Platzierungsphase 2,5 % bezogen auf das gezeichnete Gesellschaftskapital, woraus sich bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 500.000 bzw. bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 1.250.000 ergibt. 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 Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 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.

### Von den gesetzlichen Regelungen abweichende Bestimmungen der Satzung der Komplementärin

Die Vorstände Lars Bergmann und Matthias Adamietz haben Einzelvertretungsbefugnis und sind von den Beschränkungen des §181 BGB befreit. Die Satzung der persönlich haftenden Gesellschafterin weist im Übrigen keine Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen der Aktiengesellschaft auf.

Firma:	<b>IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH</b>
Funktion:	Geschäftsführende Kommanditistin
Sitz:	Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
Geschäftsanschrift:	Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
Einlagen:	EUR 2.000 Kommanditeinlage. Die Einlage wurde bereits vollständig eingezahlt.
Handelsregister:	Amtsgericht Kassel, HRB 15218,
Tag der ersten Eintragung im Handelsregister:	16. August 2010
Stammkapital:	EUR 25.000 (vollständig einbezahlt)
Gesellschafterin:	IMMOVATION Immobilien Handels AG
Geschäftsführer:	Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann

### Beteiligung

Die geschäftsführende Kommanditistin ist weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt sind oder die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

### Vergütungen

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin nach Beendigung der Platzierungsphase, frühestens ab dem 01.01.2012 laufend pro vollem Kalenderjahr, sonst anteilig, eine gewinnunabhängige Vergütung in Höhe von EUR 225.000 p. a. bezogen auf ein gezeichnetes Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 bzw. eine Vergütung in Höhe von EUR 562.500 p. a. bezogen auf ein gezeichnetes Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000. Dieser Betrag ist in kalendermonatlichen Teilbeträgen, die jeweils zum Ende des Kalendermonats fällig werden, zahlbar. Weiterhin erhält die geschäftsführende Kommanditistin für die Verwaltung der Fondsgesellschaft ebenfalls beginnend nach Beendigung der Platzierungsphase, frühestens ab dem 01.01.2012 jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 75.000 p. a. bezogen auf ein gezeichnetes Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 bzw. eine Vergütung in Höhe von EUR 187.500 p. a. bezogen auf ein gezeichnetes Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000. 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 Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 reduziert. Soweit der Verwertungserlös zum Zeitpunkt der Auflösung der Fondsgesellschaft das Zwölfwache der Jahresnettokaltmiete des Jahres 2021 übersteigt, wird er zwischen den Gesellschaften/ Treugebern einerseits und der geschäftsführenden Kommanditistin andererseits hälftig geteilt. Weitere Vergütungen oder Bezüge erhält die geschäftsführende Kommanditistin nicht.



<b>Firma:</b>	<b>Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH</b>
<b>Funktion:</b>	Treuhandkommanditistin (Registertreuhänderin)
<b>Sitz:</b>	Teuchertstraße 38, 81829 München
<b>Geschäftsanschrift:</b>	Teuchertstraße 38, 81829 München
<b>Einlage:</b>	EUR 500 Kommanditeinlage. Die Einlage wurde bereits vollständig eingezahlt
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht München, HRB 153 555
<b>Tag der ersten Eintragung im Handelsregister:</b>	17. August 2004
<b>Stammkapital:</b>	EUR 25.000 (vollständig einbezahlt)
<b>Gesellschafter/ Geschäftsführer:</b>	Rudolf Müller

### Beteiligung

Die Treuhandkommanditistin ist weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragt sind oder die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen 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 in der Platzierungsphase eine feste, gewinnunabhängige Vergütung in Höhe von 0,35 % bezogen auf das gezeichnete Gesellschaftskapital, woraus sich bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 70.000 bzw. bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 175.000 ergibt. In der Nachplatzierungsphase erhält die Treuhandkommanditistin ein jährliches Honorar in Höhe von EUR 10.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital EUR 20.000.000) bzw. EUR 25.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital maximal EUR 50.000.000) bezogen auf die geplante Fondslaufzeit bis 31.12.2021. Bei unterstelltem Beginn der Nachplatzierungsphase am 1.1.2012 ergibt sich ein Gesamtbetrag in Höhe von EUR 100.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital EUR 20.000.000) bzw. EUR 250.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital maximal EUR 50.000.000). Bei unterstelltem Beginn der Nachplatzierungsphase am 1.1.2012 ergibt sich ein Gesamtbetrag der Vergütung der Treuhänderin für die Platzierungs- und Nachplatzierungsphase in Höhe EUR 170.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital EUR 20.000.000) bzw. EUR 425.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital maximal EUR 50.000.000). Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen vermindern sich in dem Maße, in dem sich das geplante Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 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.

### Bisher erbrachte Vergütungen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind weder an die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin, die Mittelverwendungskontrollleurin, 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 Gesellschaftskapital 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 an ausgesuchten Immobilienhandelsprojekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG.

Geplant ist ein Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 50.000.000, wobei von einem aufzunehmenden Nettofremdkapital in Höhe von EUR 30.000.000 ausgegangen wird. Das Brutto-Fremdkapital beträgt aufgrund des 5-prozentigen Disagios somit ca. EUR 31.578.950. Als Renditeziel sind im Jahresdurchschnitt 6,5 % p. a. bei Einhaltung der Laufzeit geplant.

### Patente und Lizenzen

Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG ist nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Fondsgesellschaft sind.

### Gerichts- und Schiedsverfahren

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Fondsgesellschaft haben können.

### Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr.

### 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 Fondsimmobilen nebst Erläuterungen zu deren wirtschaftlicher Entwicklung. Darüber hinaus erhalten alle Treugeber/Kommanditisten eine persönliche Einladung zur Teilnahme an den jeweiligen Anleger- bzw. Gesellschafterversammlungen der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG.

### Sonstige Verträge von besonderer Bedeutung

Mit der Identifizierung geeigneter Immobilien wurde die Maklerfirma Adamietz & Bergmann Immobilien GbR, Kassel, exklusiv beauftragt (siehe auch S. 60). Weitere Verträge von besonderer Bedeutung ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht eingegangen.

### Außergewöhnliche Ereignisse

Außergewöhnliche Ereignisse, die die Tätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG beeinflusst haben, bestehen nicht.



Die Fondsgesellschaft wurde am 02.07.2010 errichtet und am 19.08.2010 im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRA 16955 eingetragen.

## Hinweis gemäß

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

Bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG handelt es sich mit einer Bilanzsumme von 2.500 EUR per 30.09.2010, 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 Zwischenabschluss 2010. Insofern wird auf die fehlende Prüfung des Zwischenabschlusses 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 02. Juli 2010 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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>

### Zwischenbilanz zum 30. September 2010 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

#### AKTIVA 30.09.2010

<b>A. Umlaufvermögen</b>	<b>EUR</b>
I. Guthaben bei Kreditinstituten	1.472
	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.472</b>

#### PASSIVA 30.09.2010

<b>A. Eigenkapital</b>	<b>EUR</b>
I. Kommanditkapital	2.500
II. Fehlbetrag	1.028
<b>B. Rückstellungen</b>	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.472</b>

### Zwischengewinn- und Verlustrechnung vom 02. Juli 2010 bis 30. September 2010 IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG

30.09.2010

	<b>EUR</b>
<b>1. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-1.028
<b>2. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	-1.028
<b>3. Verlust</b>	<b>1.028</b>



### **Anhang zum 30. September 2010** **IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG**

Der Anhang zum 30. September 2010 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 30. September 2010 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 und wurde mit dem Nennbetrag angesetzt.

##### 3. Verbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Verbindlichkeiten.

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

##### 1. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2010 werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

##### 2. Gesellschaftsorgane

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

3. Die Geschäftsführung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin, der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH, ausgeübt.

Kassel, den 30. September 2010

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

(Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin)

**gez. Matthias Adamietz**

(Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin)

---

Vorliegender Zwischenabschluss zum 30. September 2010 wurde von mir auf der Grundlage der von mir geführten Bücher, der vorgelegten Bestandsnachweise sowie der erteilten Auskünfte der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG erstellt. Die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Unterlagen und Angaben war nicht Gegenstand meines Auftrages.

München, den 11. Oktober 2010

**Rudolf Müller**

Rechtsanwalt, Steuerberater

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

Die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG wird mit Platzierungsbeginn zur Einwerbung des Gesellschaftseigenkapitals in Höhe von EUR 20.000.000 erfolgen. Die Geschäftsaussichten für das laufende Geschäftsjahr 2010 und das kommende Geschäftsjahr 2011 spiegeln sich zum einen in der Platzierung von 20 Mio. EUR Eigenkapital sowie der korrespondierenden Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von ca. 30 Mio. EUR und zum anderen im Ankauf von Immobilien sowie in projektbezogenen, typisch stillen Beteiligungen an der IMMOVATION AG wieder. Im Zeitraum 02.07.2010 bis 14.10.2010 wurde ausschließlich dieser Verkaufsprospekt aufgestellt. Die Einwerbung des Gesellschaftskapitals beginnt einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes, wobei die Geschäftsaussichten sich im Rahmen der Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr halten.

**Angaben über bereits durchgeführte Vermögensanlagen**

Bisher wurden Vermögensanlagen in der in diesem Prospekt dargestellten Form für die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 1. KG und für die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 2. KG durchgeführt.

**PLANBILANZEN (PROGNOSE)**

AKTIVA	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2015 EUR
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen	-	30.418.248	40.468.418	38.693.795	36.919.171	35.144.547
II. Finanzanlagen	-	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-	5.500	6	-	27.431	343.221
I. Guthaben bei Kreditinstituten	3.613.758	3.311.736	3.055.035	2.761.795	2.528.502	2.356.658
C. Rechnungsabgrenzungsposten	-	757.899	1.263.158	1.263.158	947.368	631.578
D. Forderungen gegen Kommanditisten	216.667	1.191.667	2.491.667	3.791.667	5.091.667	6.391.667
	<b>3.830.425</b>	<b>39.685.049</b>	<b>51.278.284</b>	<b>50.352.520</b>	<b>49.514.139</b>	<b>48.867.672</b>
PASSIVA	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2015 EUR
A. Eigenkapital						
I. Kommanditkapital	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
II. Variables Kapital	3.997.500	19.997.500	19.997.500	19.997.500	19.997.500	19.997.500
III. Verlustvortrag	-	-172.075	-86.245	-32.817	-351.067	-586.891
IV. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-172.075	85.830	53.428	-318.250	-235.824	-150.769
B. Rückstellungen						
I. Sonstige Rückstellungen	2.500	5.505	15.000	15.000	15.000	15.000
C. Verbindlichkeiten						
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	19.765.789	31.007.737	30.558.124	30.086.030	29.590.331
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			288.364	130.463		
	<b>3.830.425</b>	<b>39.685.049</b>	<b>51.278.284</b>	<b>50.352.520</b>	<b>49.514.139</b>	<b>48.867.672</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**PLANGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (PROGNOSE)**

	02.07. - 31.12. 2010 EUR	01.01. - 31.12. 2011 EUR	01.01. - 31.12. 2012 EUR	01.01. - 31.12. 2013 EUR	01.01. - 31.12. 2014 EUR	01.01. - 31.12. 2015 EUR
1. Umsatzerlöse	-	1.680.025	3.360.050	3.427.251	3.495.796	3.565.712
2. Personalaufwand	-	-	225.000	225.000	225.000	225.000
3. Abschreibungen	-	461.252	1.491.082	1.774.624	1.774.624	1.774.624
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	175.000	938.498	790.101	798.165	806.391	814.780
5. Erträge aus Beteiligung	-	300.000	600.000	600.000	600.000	600.000
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.925	3.450	3.350	2.675	2.300	2.225
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	497.895	1.403.789	1.550.387	1.527.906	1.504.301
8. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-172.075	85.830	53.428	-318.250	-235.824	-150.769

**PLAN-CASH-FLOW DER EMITTENTIN 2010 BIS 2015 (PROGNOSE)**

	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2015 EUR
1. Finanzmittel am Beginn der Periode	2.500	3.613.758	3.311.736	3.055.035	2.761.795	2.528.501
2. + Einzahlungen	2.925	1.983.475	3.963.400	4.029.926	4.098.096	4.167.937
3. - Auszahlungen für Aufwendungen	175.000	780.603	1.015.101	1.023.165	1.031.391	1.039.780
4. - Zinszahlungen	-	497.895	1.403.789	1.550.387	1.527.906	1.504.301
5. = Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-172.075	704.977	1.544.510	1.456.374	1.538.799	1.623.855
6. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	4.000.000	15.997.500	-	-	-	-
7. - Auszahlungen an die Kommanditisten	216.667	975.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
8. + Einzahlungen aus Kreditaufnahme	-	19.000.000	11.000.000	-	-	-
9. - Auszahlungen für Kredittilgung	-	150.000	421.211	449.613	472.094	495.699
10. = Cash-Flow Finanzierung	3.783.333	33.872.500	9.278.789	-1.749.613	-1.772.094	-1.795.699
11. - Auszahlungen für Investitionen Sachanlagevermögen	-	30.879.500	11.080.000	-	-	-
12. - Auszahlungen für Investitionen Finanzanlagevermögen	-	4.000.000	-	-	-	-
13. = Cash-Flow aus Investition	-	-34.879.500	-11.080.000	-	-	-
14. Zahlungswirksame Veränderungen	3.611.258	-302.023	-256.701	-293.239	-233.295	-171.844
15. Finanzmittel am Ende der Periode	3.613.758	3.311.736	3.055.035	2.761.795	2.528.501	2.356.657

### ENTWICKLUNG DER PLANZAHLEN DER EMITTENTIN 2010 BIS 2015 (PROGNOSE) ABGELEITET AUS DER PLAN-CASH-FLOW-RECHNUNG gem. §15 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV

	2010 EUR		2011 EUR		2012 EUR		2013 EUR		2014 EUR		2015 EUR	
	Plan gesamt	in % des Kommandit- kapitals										
1. Investitionen	0	0,000%	34.879.500	174,398%	11.080.000	55,400%	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
2. Produktion	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
3. Umsatz	0	0,000%	2.280.025	11,400%	3.960.050	19,800%	4.027.251	20,136%	4.095.796	20,479%	4.165.712	20,829%
4. Ergebnis	-172.075	-4,302%	85.830	0,429%	53.428	0,267%	-318.250	-1,591%	-235.824	-1,179%	-150.769	-0,754%

#### Erläuterungen

1. Bei den Investitionen handelt es sich um die Kapitalströme, die pro Jahr prognosegemäß in Immobilien und projektbezogene typisch stille Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG investiert werden.
2. Da die Emittentin kein Produktionsbetrieb ist, liegt auch keine Produktion vor.
3. Beim Umsatz handelt es sich um die Mieteinnahmen und die Gewinnausschüttungen, die prognose- und annahmegemäß aus den eingegangenen typisch stillen Beteiligungen pro Jahr an die Emittentin zurückfließen sollen.
4. Das Ergebnis entspricht dem bei plangemäßigem Verlauf prognostizierten handelsrechtlichen Ergebnis.



**ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN 2010 BIS 2015 (PROGNOSE)**

	2010 EUR	2011 EUR	2012 EUR	2013 EUR	2014 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	-	1.680.025	3.360.050	3.427.251	3.495.796	3.565.712
2. Rohergebnis	-	1.680.025	3.360.050	3.427.251	3.495.796	3.565.712
3. Personalaufwand	-	-	225.000	225.000	225.000	225.000
4. Abschreibungen	-	461.252	1.491.082	1.774.624	1.774.624	1.774.624
5. Instandhaltung	-	100.802	201.603	205.635	209.748	213.943
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	175.000	837.697	588.498	592.530	596.643	600.838
7. Erträge aus Beteiligung	-	300.000	600.000	600.000	600.000	600.000
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.925	3.450	3.350	2.675	2.300	2.225
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	497.895	1.403.789	1.550.387	1.527.906	1.504.301
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-172.075</b>	<b>85.830</b>	<b>53.428</b>	<b>-318.250</b>	<b>-235.824</b>	<b>-150.769</b>
11. sonstige Steuern	-	-	-	-	-	-
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-172.075</b>	<b>-85.830</b>	<b>53.428</b>	<b>-318.250</b>	<b>235.824</b>	<b>150.769</b>

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

Die Plan-Bilanzen und die Plan-GuVs wurden nach den handelsbilanziellen Grundsätzen aufgestellt sowie davon abgeleitet auch die Plan-Cash-Flow-Rechnungen und die Ertragslage der Emittentin, jeweils für die Jahre 2010 bis 2015.

Annahmegemäß soll mit der Platzierung dieser Emission im November 2010 begonnen werden. Bis Ende 2010 geht die Prospektverantwortliche von einem Platzierungsstand in Höhe von ca. 20 % des einzuwerbenden Gesellschaftseigenkapitals aus. Prognosegemäß soll bis zum 31.12.2011 das Gesellschaftseigenkapital voll eingeworben sowie die Investitionsphase bis spätestens 30.06.2012 abgeschlossen sein. Anleger erhalten bereits ab wirksamen Beitritt und Bezahlung ihrer Pflichteinlage eine gewichtete, jahresanteilige geplante Ausschüttung in Höhe von 6,5 % p. a. Die Werbungskosten aus der Platzierungsphase, geplant bis Ende 2011, und aus dem laufenden Geschäftsbetrieb, geplant ab dem Jahr 2012, 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 5 % des Kommanditkapitals für die Fondsgesellschaft lediglich nur einen liquiditätsmäßig durchlaufenden Posten darstellt, die Emittentin mithin nur als „Inkassostelle“ fungiert, bleibt das Agio bei der Cash-Flow-Rechnung unberücksichtigt.

Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angaben lediglich um Planungen und Prognosen handelt. 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 geschäftsführende Kommanditistin, die IMMOVATION Fondsgeschäftsführungsgesellschaft mbH, geschäftsansässig Druseltalstraße 31, 34131 Kassel, zu der im Rahmen ihrer Funktion als Gründungsgesellschafterin bereits Angaben gemacht wurden. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind Matthias Adamietz und Dipl.-Kfm. Lars Bergmann (beide geschäftsansässig Druseltalstraße 31, 34131 Kassel) als gleichberechtigte Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, jedoch ohne gesonderte Funktionstrennung.

Der Komplementärin der Emittentin obliegt gesetzlich die Vertretungsbefugnis der Emittentin. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Komplementärin, der IMMOVATION Immobilien Handels AG, sind Herr Matthias Adamietz und Herr Lars Bergmann (beide geschäftsansässig Druseltalstraße 31, 34131 Kassel). Beide Vorstände sind einzelvertretungsberechtigt. Die Vorstände der Komplementärin üben folgende Funktionen aus:

Herr Lars Bergmann ist Finanzvorstand der Komplementärin, Herr Mathias Adamietz ist Vertriebsvorstand der Komplementärin. Eine weitere Funktionstrennung besteht nicht.

Weiterführend wird insbesondere auf die Darstellungen der „Erfahrung und Kompetenz des Vorstandes“ im Kapitel „Die Anbieterin – IMMOVATION Immobilien Handels AG“ verwiesen.

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin nach Beendigung der Platzierungsphase, frühestens jedoch ab dem 01.01.2012 laufend pro vollem Kalenderjahr, sonst anteilig, einen Betrag in Höhe von insgesamt EUR 225.000 p. a.. Dieser Betrag ist in kalendermonatlichen Teilbeträgen, die jeweils zum Ende des Kalendermonats fällig werden, zahlbar. Weiterhin erhält die geschäftsführende Kommanditistin für die Verwaltung der Fondsgesellschaft nach Beendigung der Platzierungsphase, frühestens jedoch ab dem 01.01.2012 jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 75.000.

Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen ändern sich in dem Maße, in dem sich das gezeichnete Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 ändert.

### Aufsichtsrat

Die Komplementärin der Emittentin, die IMMOVATION Immobilien Handels AG, hat einen Aufsichtsrat, der aus drei Mitgliedern besteht. Diese sind:

- Frau Dr. Heidemarie Krüger (Vorsitzende), geschäftsansässig Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
- Herr Dirk Lassen-Beck (stellvertretender Vorsitzender), geschäftsansässig Druseltalstraße 31, 34131 Kassel
- Herr York Hilgenberg (stellvertretender Vorsitzender), geschäftsansässig Druseltalstraße 31, 34131 Kassel

### 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.

Die Mitglieder des Beirats der Emittentin sind als Alleinvorstand der WM Maierhofer AG (Peter Maierhofer), Alleinvorstand und Geschäftsführer der STERN ASS AG (Bernhard Stern) und als Geschäftsführer der Fidestas Capital GmbH (Wolfgang Zumbrink) für ihre Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind. Darüber hinaus sind die Mitglieder des Beirats der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

**Ing. Peter Maierhofer**, WM Maierhofer AG, geschäftsansässig Bergengasse 6/8/11, A-1220 Wien

Nach seinem Studium in der Fachrichtung Elektrotechnik an der TGM (Schule der Technik, Wien) erweiterte Peter Maierhofer sein Know-how kontinuierlich mit Schwerpunkten in den Bereichen EDV, Buchhaltung (Wirtschaftsuniversität Wien), strategisches Informationsmanagement sowie Projekt- und Time Management.

Ing. Peter Maierhofer verfügt über zwei Jahrzehnte Erfahrung in der Finanzdienstleistungsbranche. Er war in führenden Positionen u. a. in den Bereichen EDV, Bankwesen, Pensionskasse, Versicherung und Vertrieb tätig. 1999 wurde er zum Vorstand der MBI Institut für Marketingberatung. Hier trug er die Verantwortung für die Bereiche International Administration, Sales Controlling und International Business.

Im Jahr 2000 übernahm er den Vorstand der MPC Münchmeyer Petersen Capital Austria AG (konzessioniertes Wertpapierunternehmen). Ab 2001 war er als Vorstand der MPC Venture Invest AG verantwortlich für den Aufbau von deren österreichischen Gesellschaften. Seit 2006 ist Herr Maierhofer zusätzlich im Vorstand der Vereinigung alternativer Investments in Österreich.

Mit den gesammelten Erfahrungen gründete er 2007 die WM Maierhofer AG. Er ist Hauptaktionär und Vorstand der Gesellschaft. Die WM AG bietet Dienstleistung rund um das Thema „Alternative Investments“ mit dem Fokus „Geschlossene Fonds“ in Österreich an. Er gilt als Pionier für Geschlossene Fonds in Österreich.

Herr Maierhofer, geb. 25.08.1962, ist geschieden und hat zwei Kinder.

**Bernhard Stern**, STERN ASS AG, geschäftsansässig 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, geschäftsansässig 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.

#### Funktion

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.

#### Beteiligungen

Die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ist weder unmittelbar noch mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind oder an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist sie ebenfalls weder unmittelbar noch mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

#### Aufgaben und Rechtsgrundlage

Die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH hält treuhänderisch die Beteiligungen der Anleger und verwaltet diese. Im Rahmen der Beitrittserklärung bieten die Anleger der Treuhand-gesellschaft den Abschluss des im Emissionsprospekt abgedruckten Treuhandvertrages an, der seitens der Treuhand-gesellschaft dann angenommen wird. Mit Abschluss des Treuhandvertrages hält die Treuhänderin im eigenen Namen aber auf Rechnung der Anleger und nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Gesellschafts- und Treuhandvertrages sowie der Interessen der Anleger deren Beteiligung und verwaltet diese.

Daneben haben die Anleger auch die Möglichkeit, sich selbst als Direktkommanditist ins Handelsregister eintragen zu lassen und damit auch im Außenverhältnis ihre Beteiligung zu halten. In diesem Fall ist die Aufgabe der Treuhänderin

auf diejenige einer Verwaltungstreuhänderin beschränkt. Die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH ist neben der vorliegenden Fondsgesellschaft auch für andere Fondsgesellschaften in treuhänderischer Funktion tätig. Der Treuhandvertrag wird ausweislich § 13 Abs. 1 für die Dauer der Gesellschaft abgeschlossen und endet mit Zweckerreichung oder Kündigung durch die Treuhandkommanditistin § 13 Abs. 2. Der Treugeber (Anleger) ist berechtigt, das Treuhandverhältnis jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Treuhandkommanditisten zu kündigen (vgl. §13 Abs. 2 des Treuhandvertrages). Der Treuhandvertrag, der auf Seite 108 ff. abgedruckt ist, bildet die Rechtsgrundlage für das Treuhandverhältnis zwischen der Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH und dem Anleger.

#### Die wesentlichen Rechte und Pflichten

Die Treuhänderin erwirbt, hält und verwaltet den Kapitalanteil des Anlegers im eigenen Namen aber auf dessen Rechnung. Ausweislich des Treuhandvertrages hat der Anleger (Treugeber) das Recht zur Teilnahme an Gesellschafts-versammlungen der Fondsgesellschaft, weiterhin ist er berechtigt, das auf seinem treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil entfallende Stimmrecht in der Gesellschafter-versammlung selbst auszuüben oder sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Dritten vertreten zu lassen. Bei einer Bevollmächtigung des Treuhänders durch den Anleger zur Ausübung der Gesellschaftsrechte ist dieser an die Weisungen und auch die Interessen des jeweiligen Anlegers gebunden. Dem Treuhänder obliegt die Verwaltung der von ihm treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteile der einzelnen Treugeber. Er führt hierzu ein Treugeberregister. Im Falle eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders bzw. Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt der Treuhänder seinen treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil in Höhe des vom Treugeber gezeichneten Anteils an den Treugeber ab.

### Vergütung

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit in der Platzierungsphase eine feste, gewinnunabhängige Vergütung in Höhe von 0,35 % bezogen auf das gezeichnete Gesellschaftskapital, woraus sich bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 70.000 bzw. bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 175.000 ergibt. In der Nachplatzierungsphase erhält die Treuhänderin ein laufendes jährliches Honorar in Höhe von EUR 10.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital EUR 20.000.000) bzw. EUR 25.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital maximal EUR 50.000.000) bezogen auf die geplante Fondslaufzeit bis 31.12.2021. Bei unterstelltem Beginn der Nachplatzierungsphase am 1.1.2012 ergibt sich ein Gesamtbetrag der Vergütung der Treuhänderin für die Platzierungs- und Nachplatzierungsphase in Höhe EUR 170.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital EUR 20.000.000) bzw. EUR 425.000 (gezeichnetes Gesellschaftskapital maximal EUR 50.000.000). Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Diese Vergütungen ändern sich in dem Maße, in dem sich das gezeichnete Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 ändert.

Da Personenidentität zwischen der Treuhänderin und der Mittelverwendungskontrolleurin besteht, sind auch Interessenskonflikte denkbar, da die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in ihrer Treuhandfunktion die einzelnen Anleger vertritt, als Mittelverwendungskontrolleurin andererseits aber vertraglich an die Emittentin gebunden ist. Hieraus könnten grundsätzlich Interessenskonflikte des Treuhänders/Mittelverwendungskontrolleurs erwachsen.

### Mittelverwendungskontrolle

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

### Gegenstand des Unternehmens

Für Rechtsanwalts-gesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässige Tätigkeiten. Bank und Handelsgeschäfte sind jedoch ausgeschlossen.

### Rechtsgrundlage

Der zwischen der Fondsgesellschaft, diese vertreten durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG, und der Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH geschlossene Mittelverwendungskontrollvertrag bildet die Rechtsgrundlage für die Mittelverwendungskontrolle. Er dient dazu, dass die Mittel-freigabe nach Maßgabe von § 3 des Mittelverwendungs-kontrollvertrages bei Vorliegen der dort genannten formalen Voraussetzungen erfolgt:

- 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.

### Wesentliche Rechte und Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs/Aufgaben

Der Mittelverwendungskontrolleur kontrolliert im Rahmen des abgeschlossenen Mittelverwendungskontrollvertrages und der dort genannten Mittelfreigabekriterien lediglich formal die Voraussetzungen der Mittelfreigabe, die in § 3 des Mittelverwendungskontrollvertrages wie folgt beschrieben sind:

In der Platzierungs- & Investitionsphase darf eine Mittelfreigabe vom Gesellschaftskonto nicht ohne Mitwirkung des Mittelverwendungskontrolleurs erfolgen.

Die Mittelverwendungskontrolle endet mit der Beendigung der Platzierungs- & Investitionsphase, d.h. mit vollständigem Abschluss aller Investitionen, der gegeben ist, wenn mindestens 95 % des Gesellschaftskapitals, einschließlich des aufzunehmenden Fremdkapitals, erstmals investiert sind.

Es wird klargestellt, dass sich die Mittelverwendung ausschließlich auf das formale Vorliegen der Freigabebedingungen erstreckt. Des Weiteren obliegt es nicht dem Mittelverwender, die von der Kommanditgesellschaft eingegangenen Verträge auf ihre rechtliche Wirksamkeit hin zu überprüfen. Hinsichtlich des Agios ist der Mittelverwender lediglich Inkassostelle. Er wird hiermit beauftragt, das Agio direkt an den Vertrieb bzw. die Vertriebskoordination nach Zahlungseingang weiterzuleiten, unabhängig davon, ob die Freigabebedingungen gegeben sind oder nicht.

#### Vergütungen

Für ihre Tätigkeit erhält die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH einen Gesamtbetrag für die Wahrnehmung der übernommenen Aufgaben in Höhe von 0,35 % bezogen auf das gezeichnete Gesellschaftskapital, woraus sich bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 70.000 bzw. bei einem gezeichneten Gesellschaftskapital in Höhe von maximal EUR 50.000.000 eine Vergütung in Höhe von EUR 175.000 ergibt. Eine etwaige Umsatzsteuer ist in diesen Beträgen bereits enthalten. Mit Beendigung der Platzierungs- & Investitionsphase ist auch die Tätigkeit der Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH beendet. Diese Vergütungen ändern sich in dem Maße, in dem sich das gezeichnete Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 ändert.

Da Personenidentität zwischen der Treuhänderin und der Mittelverwendungskontrolleurin besteht, sind auch Interessenskonflikte denkbar, da die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH in ihrer Treuhandfunktion die einzelnen Anleger vertritt, als Mittelverwendungskontrolleurin andererseits aber vertraglich an die Emittentin gebunden ist. Hieraus könnten grundsätzlich Interessenskonflikte des Treuhänders/Mittelverwendungskontrolleurs erwachsen.

#### 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- & Investitionsphase wie auch in der Nachplatzierungs- & Verwaltungsphase. Zu den Aufgaben zählen neben der laufenden Beratung insbesondere auch die Erstellung der Buchhaltung, der Jahresabschlüsse 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 Platzierungs- & Investitionsphase EUR 100.000, mithin 0,50 % des jeweils eingeworbenen (gezeichneten) Gesellschaftskapitals einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. In der Nachplatzierungs- & Verwaltungsphase (frühestens ab 01.01.2012) erhält der Steuerberater jährlich ein Honorar in Höhe von EUR 36.000 einschließlich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Vergütungen ändern sich in dem Maße, in dem sich das gezeichnete Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 ändert.

#### 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.



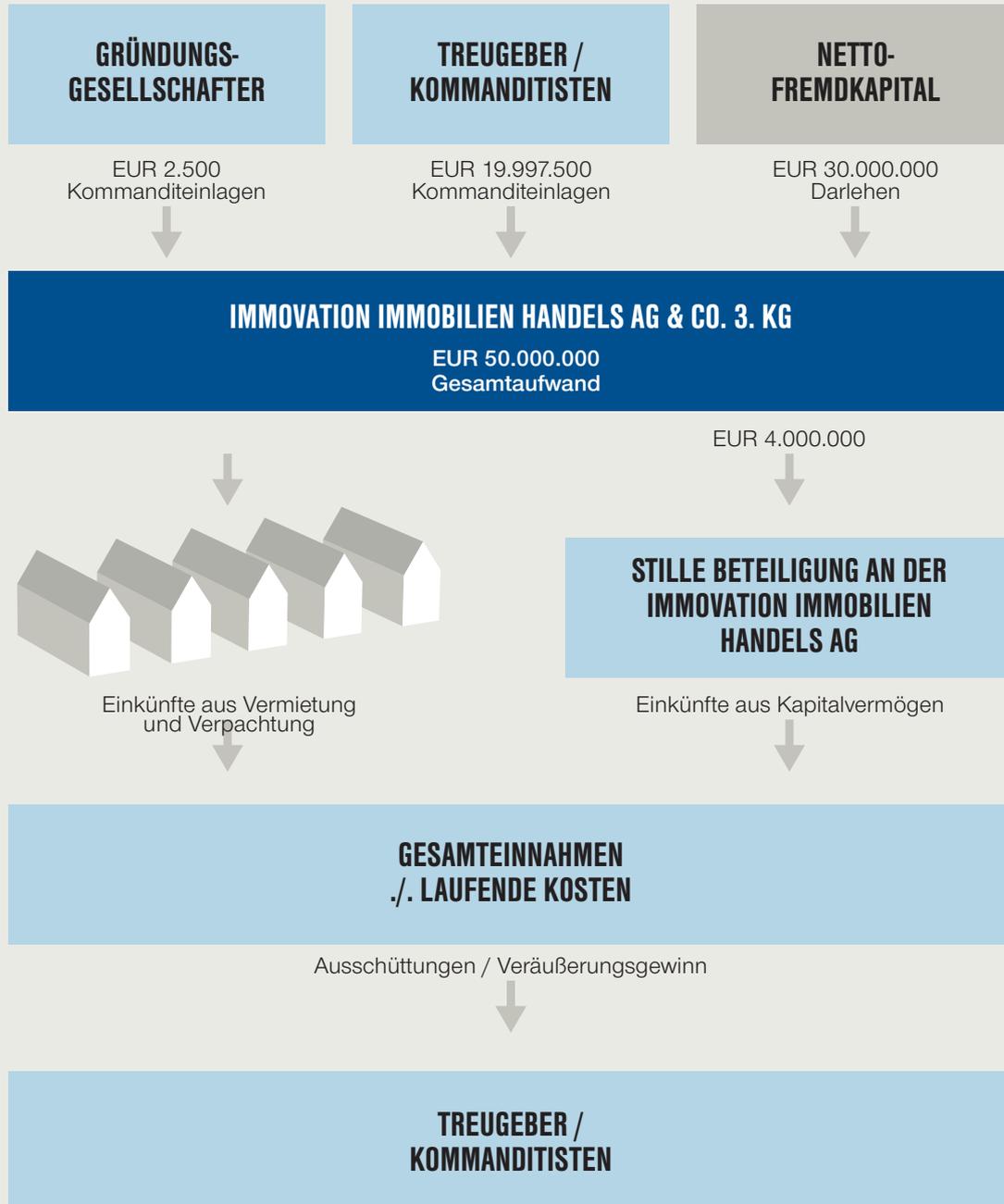
## Mittelverwendung und Mittelherkunft (Prognose)

A. Mittelverwendung / Investitionsplan		in % des	
		Gesamtaufwandes	Eigenkapitals
<b>1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten *)</b>			
1.1. Grundstücke & Gebäude ohne Baudenkmal	EUR 23.700.000,00	47,40%	118,50%
1.2. Grundstücke & Gebäude mit Baudenkmal	EUR 4.750.000,00	9,50%	23,75%
Herstellungskosten / Modernisierung §§ 7h, 7i EstG	EUR 11.080.000,00	22,16%	55,40%
1.3. Grunderwerbsteuer	EUR 995.750,00	1,99%	4,98%
1.4. Objektprüfungen / Objektakquisitionen	EUR 1.000.000,00	2,00%	5,00%
1.5. Notar, Grundbuch, sonstige Erwerbsnebenkosten	EUR 433.750,00	0,87%	2,17%
	<b>EUR 41.959.500,00</b>	<b>83,92%</b>	<b>209,80%</b>
1.6. Typisch stille Beteiligungen an der IMMOVATION AG	EUR 4.000.000,00	8,00%	20,00%
<b>2. Emissionskosten in der Platzierungsphase</b>			
2.1. Vergütungen			
Eigenkapitalbeschaffung **)	EUR 1.600.000,00	3,20%	8,00%
Konzeption	EUR 300.000,00	0,60%	1,50%
Marketing	EUR 500.000,00	1,00%	2,50%
Treuhandkommanditistin	EUR 70.000,00	0,14%	0,35%
Mittelverwendungskontrolle	EUR 70.000,00	0,14%	0,35%
	<b>EUR 2.540.000,00</b>	<b>5,08%</b>	<b>12,70%</b>
2.2. Nebenkosten			
Steuerberatung	EUR 100.000,00	0,20%	0,50%
Finanzierungsvermittlung / Bearbeitungsgebühren *)	EUR 600.000,00	1,20%	3,00%
	<b>EUR 700.000,00</b>	<b>1,40%</b>	<b>3,50%</b>
<b>3. Sonstige Aufwendungen</b>	EUR 500,00	0,00%	0,00%
<b>4. Liquiditätsreserve</b>	EUR 800.000,00	1,60%	4,00%
<b>Gesamtinvestition</b>	<b>EUR 50.000.000,00</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 19.997.500,00		
	<b>EUR 20.000.000,00</b>	<b>40,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>2. Fremdkapital</b>			
Darlehen / Endfinanzierungsmittel	EUR 30.000.000,00	60,00%	150,00%
<b>Gesamtkapital</b>	<b>EUR 50.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>250,00%</b>

\*) prognostiziert

\*\*) zzgl. 5 % Agio





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

#### **A. Mittelverwendung / Investitionsplan**

##### **1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten**

###### **1.1 Erwerb und/oder Sanierung von Grundstücken & Gebäuden**

Kalkulatorisch betragen die Anschaffungskosten der überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Fondsimmobilien EUR 28.450.000 zuzüglich Herstellungskosten für Modernisierungs-Baumaßnahmen gemäß §§ 7 h, 7 i EStG in Höhe von EUR 11.080.000, mithin insgesamt EUR 39.530.000.

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 Fondsimmobilien durchführen wird und unterliegt damit nicht der Grunderwerbsteuer. Annahmegemäß wurde für die Position Grunderwerbsteuer ein Betrag in Höhe von EUR 995.750 eingestellt.

Für die Objektprüfungen und die Objektakquisition werden insgesamt EUR 1.000.000 kalkuliert.

Die sonstigen Erwerbsnebenkosten wie Notar-, Grundbuch- und Gerichtskosten wurden mit EUR 433.750 veranschlagt. Die Investitionsphase zum Erwerb der Immobilien bzw. der Vornahme der Sanierungsmaßnahmen endet prognosegemäß spätestens am 31.12.2012.

###### **1.2. Projektbezogene typisch stille Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG**

Für die projektbezogenen typisch stillen Beteiligungen an Immobilienhandels-Projekten der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde ein Maximalbetrag in Höhe von EUR 4.000.000 eingestellt. Diese geplanten typisch stillen Beteiligungen werden nur dann begründet, wenn die Geschäftsführung der Emittentin zusammen mit dem Anlageausschuss geeignete Immobilienprojekte bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG identifiziert hat.

Die jeweilige projektbezogene typisch stille Beteiligung wird revolvierend begründet, d.h. nach Liquidation und Auskehrung einer typisch stillen Beteiligung erfolgt deren Neubegründung, soweit die Emittentin neue Immobilienprojekte bei der IMMOVATION Immobilien Handels AG identifiziert hat, bis längstens 31.12.2021.

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

Die Vergütungen der Gesellschaft betragen insgesamt EUR 2.540.000. (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Prospektteil „Rechtliche Rahmenbedingungen“). Die Positionen machen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ca. 5,08 % der Gesamtinvestitionskosten bzw. ca. 12,7 % des einzuwerbenden Eigenkapitals einschließlich der Gründungsgesellschafter aus. Die Eigenkapitalsbeschaffungskosten erhöhen sich noch um das 5-prozentige Agio.

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

###### **3. Sonstige Aufwendungen**

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

###### **4. 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 19.997.500 Beteiligungskapital der Anleger 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 31.12.2011 eingeworben wird und die Fondsgesellschaft geschlossen werden kann.

**2. Fremdkapital / Endfinanzierungsmittel**

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

**Prognose**

Netto-Darlehensbetrag insgesamt:	EUR 30.000.000
5 % Disagio:	EUR 1.578.950
Brutto-Darlehensbetrag insgesamt:	EUR 31.578.950
Auszahlung:	95,0 %
Laufzeit / Zinsfestschreibung:	10 Jahre
Zinssatz inkl. Disagio (kalkuliert):	5,0 % p. a. nominal
Tilgung	1,5 % p. a.
Tilgungsverrechnung:	monatlich nachschüssig

**Prognose der Kosten in der Platzierungsphase gemäß IDW S 4**

Prognosegemäß stellen sich die Kosten in der Platzierungsphase 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 Platzierungsphase, 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 und die Liquiditätsreserve schließen mit der Position 4.

**Prognose der Kosten nach IDW S 4**

Investitionsplan	EUR	EUR	% vom Eigenkapital inkl. Agio / Gesamtaufwand
1.1. Immobilien-Investitionen	41.959.500		199,81 %
1.2. Typisch stille Beteiligungen	4.000.000		19,05 %
2. Fondabhängige Kosten / Vergütungen incl. Agio	3.540.000		16,86 %
3. Nebenkosten der Vermögensanlage	700.000		3,33 %
4. Sonstiges, Liquiditätsreserve	800.500		3,81 %
<b>Gesamtaufwand</b>		<b>51.000.000</b>	<b>242,86 %</b>



	2010	2011	2012	2013
<b>A. Prognostiziertes wirtschaftliches Ergebnis</b>				
1. Netto-Mieteinnahmen	0,00	1.680.025,00	3.360.050,00	3.427.251,00
2. Mietausfallwagnis	0,00	-100.801,50	-201.603,00	-205.635,06
3. Zinseinnahmen Liquiditätsreserve	2.925,00	3.450,00	3.350,00	2.675,00
4. Projektbezogene typisch stille Beteiligungen	0,00	300.000,00	600.000,00	600.000,00
5. Verkaufserlös	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6. Gesamteinnahmen</b>	<b>2.925,00</b>	<b>1.882.673,50</b>	<b>3.761.797,00</b>	<b>3.824.290,94</b>
7. Laufende Instandhaltungen	0,00	100.801,50	201.603,00	205.635,06
8. Hausverwaltungen	0,00	54.000,00	108.000,00	108.000,00
9. Geschäftsführung	0,00	0,00	225.000,00	225.000,00
10. Fondsverwaltung	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
11. Steuerberatung	0,00	0,00	36.000,00	36.000,00
12. Treuhänderin	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
13. Zinsen Darlehen / Endfinanzierungsmittel	0,00	497.894,74	1.403.789,47	1.550.386,84
14. Tilgung Darlehen / Endfinanzierungsmittel	0,00	150.000,00	421.210,53	449.613,16
<b>15. Gesamtausgaben</b>	<b>0,00</b>	<b>802.696,24</b>	<b>2.480.603,00</b>	<b>2.659.635,06</b>
<b>16. Überschuss</b>	<b>2.925,00</b>	<b>1.079.977,26</b>	<b>1.281.194,00</b>	<b>1.164.655,88</b>
17. Ausschüttung Kommanditisten / Gründungsgesellschafter	216.666,67	975.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00
18. Ausschüttung Kommanditisten / Gründungsgesellschafter in %	6,5% p.a.	6,5% p.a.	6,5% p.a.	6,5% p.a.
<b>19. Liquiditätsreserve</b>	<b>586.258,33</b>	<b>691.235,60</b>	<b>672.429,60</b>	<b>537.085,48</b>
<b>B. Prognostiziertes steuerliches Ergebnis</b>				
20. Laufende steuerpflichtige Gesamteinnahmen	2.925,00	1.882.673,50	3.761.797,00	3.824.290,94
21. Werbungskosten Platzierungsphase	175.000,00	525.000,00	0,00	0,00
22. Steuerwirksame Gesamtausgaben	0,00	810.591,24	2.217.287,47	2.367.916,90
23. Abschreibungen	0,00	461.252,24	1.491.081,87	1.774.623,57
<b>24. Gesamtwerbungskosten</b>	<b>175.000,00</b>	<b>1.796.843,48</b>	<b>3.708.369,35</b>	<b>4.142.540,48</b>
<b>25. Steuerliches Ergebnis</b>	<b>-172.075,00</b>	<b>85.830,02</b>	<b>53.427,65</b>	<b>-318.249,54</b>
26. Steuerliches Ergebnis kumuliert	-172.075,00	-86.244,98	-32.817,33	-351.066,86
<b>C. Bestand per 31.12.</b>				
27. Immobilienbestand	0,00	30.879.500,00	41.959.500,00	41.959.500,00
28. Valuta Darlehen / Endfinanzierungsmittel	0,00	19.765.789,47	31.007.736,84	30.558.123,68

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	3.495.796,02	3.565.711,94	3.637.026,18	3.709.766,70	3.783.962,04	3.859.641,28	3.936.834,10	4.015.570,79
	-209.747,76	-213.942,72	-218.221,57	-222.586,00	-227.037,72	-231.578,48	-236.210,05	-240.934,25
	2.300,00	2.225,00	2.475,00	3.050,00	3.950,00	5.175,00	6.775,00	6.775,00
	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.227.349,42
	<b>3.888.348,26</b>	<b>3.953.994,22</b>	<b>4.021.279,61</b>	<b>4.090.230,70</b>	<b>4.160.874,31</b>	<b>4.233.237,80</b>	<b>4.307.399,06</b>	<b>10.608.760,96</b>
	209.747,76	213.942,72	218.221,57	222.586,00	227.037,72	231.578,48	236.210,05	240.934,25
	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00	108.000,00
	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00	225.000,00
	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
	1.527.906,18	1.504.301,49	1.479.516,57	1.453.492,40	1.426.167,02	1.397.475,37	1.367.349,14	1.335.716,59
	472.093,82	495.698,51	520.483,43	546.507,60	573.832,98	602.524,63	632.650,86	26.714.331,85
	<b>2.663.747,76</b>	<b>2.667.942,72</b>	<b>2.672.221,57</b>	<b>2.676.586,00</b>	<b>2.681.037,72</b>	<b>2.685.578,48</b>	<b>2.690.210,05</b>	<b>28.744.982,68</b>
	<b>1.224.600,50</b>	<b>1.286.051,51</b>	<b>1.349.058,04</b>	<b>1.413.644,70</b>	<b>1.479.836,59</b>	<b>1.547.659,32</b>	<b>1.617.189,01</b>	<b>29.178.403,42</b>
	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00	29.178.403,42
	6,5% p.a.	145,89%						
	<b>461.685,97</b>	<b>447.737,48</b>	<b>496.795,52</b>	<b>610.440,22</b>	<b>790.276,81</b>	<b>1.037.936,13</b>	<b>1.355.125,15</b>	<b>0,00</b>
	3.888.348,26	3.953.994,22	4.021.279,61	4.090.230,70	4.160.874,31	4.233.237,80	4.307.399,06	4.381.411,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.349.548,95	2.330.139,21	2.309.633,14	2.287.973,40	2.265.099,74	2.240.948,84	2.215.454,18	2.030.650,84
	1.774.623,57	1.774.623,57	1.774.623,57	1.774.623,57	1.774.623,57	1.774.623,57	1.522.586,51	101.597,20
	<b>4.124.172,52</b>	<b>4.104.762,78</b>	<b>4.084.256,71</b>	<b>4.062.596,97</b>	<b>4.039.723,31</b>	<b>4.015.572,42</b>	<b>3.738.040,69</b>	<b>2.132.248,04</b>
	-235.824,26	-150.768,56	-62.977,10	27.633,73	121.151,00	217.665,38	569.358,37	2.249.163,49
	-586.891,12	-737.659,68	-800.636,79	-773.003,06	-651.852,05	-434.186,67	135.171,70	2.384.335,19
	41.959.500,00	41.959.500,00	41.959.500,00	41.959.500,00	41.959.500,00	41.959.500,00	41.959.500,00	0,00
	30.086.029,87	29.590.331,36	29.069.847,93	28.523.340,33	27.949.507,34	27.346.982,71	26.714.331,85	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 01.11.2010 bis 31.12.2021. 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 zu ca. 73,60 % auf das Jahr 2011 und zu ca. 26,40 % auf das Jahr 2012 verteilt.

Bei den Mieteinnahmen wurde darüber hinaus unterstellt, dass sich die Mieten in der Regel um 2 % p. a. ab dem Jahr 2013 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 6 % p. a. der Nettomieteinnahmen berücksichtigt. Abweichende Mietausfälle sollen durch die Liquiditätsreserve der Gesellschaft ausgeglichen werden.

#### 3. Zinseinnahmen

Die Liquiditätsreserve soll bis zum Jahr 2021 zu einem prognostizierten Ertrag in Höhe von 0,5 % 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 2011 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. 3. 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 2021 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 2021 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 2011 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 die geschäftsführende Kommanditistin wurde ab dem Jahr 2012 jährlich eine Vergütung von insgesamt EUR 225.000 p. a. angesetzt.

**10. Fondsverwaltung**

Die Fondsverwaltung erhält ab dem Jahr 2012 eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 75.000 p. a.

**11. Steuerberatung**

Für die Steuerberatung wird ab dem Jahr 2012 jährlich ein Betrag von insgesamt EUR 36.000 p. a. inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer angesetzt.

**12. Treuhänderin**

Für die Treuhänderin (Treuhandkommanditistin) wird ab dem Jahr 2012 ein jährlicher Betrag in Höhe von EUR 10.000 p. a. inklusive der gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer angesetzt. Ergänzende Ausführungen finden sich im Kapitel „Rechtliche Rahmenbedingungen“.

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

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

**15. Gesamtausgaben**

Die Gesamtausgaben errechnen sich aus den Positionen 7 bis 14.

**16. Überschuss**

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

**17, 18. Ausschüttung**

Nach Deckung der laufenden Kosten und Bedienung des Fremdkapitals verbleiben jährliche liquide Mittel, die prognosegemäß eine monatliche Entnahme von insgesamt 6,5 % 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 2021 zu einem prognostizierten Ertrag in Höhe von 0,5 % 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 Ergebnisuweisungen 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 zum 31.10. 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 Anteilerwerbs 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 31.12.2012 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 Fondsimmobilien zum Ende des Jahres 2021 vollständig zurückgeführt werden.





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

#### Betrachtungszeitraum 2010 - 2021

Summe der laufenden Barausschüttungen	EUR 6.608	EUR 6.608
Kumulierte Steuerbelastung 2010 - 2021	EUR ./ 377	EUR ./ 528
Kapitalrückfluss 2021	EUR 10.000	EUR 10.000
Anteil am Veräußerungsgewinn	EUR 4.589	EUR 4.589
<b>Gesamtrückfluss nach Steuern</b>	<b>EUR 20.820</b>	<b>EUR 20.669</b>

**Annahmen:** Beteiligungskapital EUR 10.000 zzgl. 5 % Agio  
 Modellhafter Beitritt zur Fondsgesellschaft per 01.11.2010  
 Laufzeit 134 Monate  
 Auflösung der Fondsgesellschaft durch vollständigen Verkauf der  
 Fondsimmobilien in 2021

## Sensitivitätsanalyse (Abweichungen von Prognosen)

Parameter	Verschlechterung	Annahmen gemäß Prognoserechnung	Verbesserung
<b>1. Verkaufserlöse Immobilien</b>			
Verkaufserlös als Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	11,00	12,00	14,00
Summe der laufenden Barausschüttungen	6.608	6.608	6.608
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	2.581	4.589	8.605
Kumulierte Steuerbelastung 2010 – 2021	./ . 528	./ . 528	./ . 528
Kapitalrückfluss 2021	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>18.661</b>	<b>20.669</b>	<b>24.685</b>
<b>2. Prognostizierte Mietsteigerung</b>			
ab 01.01.2013	1,5 % p. a.	2 % p. a.	2,5 % p. a.
Summe der laufenden Barausschüttungen	6.608	6.608	6.608
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	3.182	4.589	6.048
Kumulierte Steuerbelastung 2010 – 2021	./ . 366	./ . 528	./ . 694
Kapitalrückfluss 2021	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>19.424</b>	<b>20.669</b>	<b>21.962</b>
<b>3. Typisch stille Beteiligungen</b>			
ab 01.07.2011	12 % p. a.	15 % p. a.	18 % p. a.
Summe der laufenden Barausschüttungen	6.608	6.608	6.608
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	3.959	4.589	5.219
Kumulierte Steuerbelastung 2010 – 2021	./ . 249	./ . 528	./ . 807
Kapitalrückfluss 2021	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>20.318</b>	<b>20.669</b>	<b>21.020</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	6.608	6.608	6.608
Auflösung Fondsgesellschaft / Veräußerungsgewinn	3.876	4.589	5.285
Kumulierte Steuerbelastung 2010 – 2021	./ . 212	./ . 528	./ . 837
Kapitalrückfluss 2021	10.000	10.000	10.000
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>20.272</b>	<b>20.669</b>	<b>21.056</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. 5 % Agio bei einem Grenzsteuersatz von 42 % zzgl. Solidaritätszuschlag über eine Laufzeit von 134 Monaten durchgeführt.



### Allgemeines

Der Anleger kann sich an der Fonds KG entweder direkt oder über die Registertreuhandkommanditistin, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München, nachstehend Registertreuhandkommanditistin genannt, beteiligen.

Soweit der Anleger sich über die Registertreuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt, wird die Registertreuhandkommanditistin im Namen und für Rechnung des Anlegers die treuhänderische Verwaltung seines Gesellschaftsanteils vornehmen (so genannte Treuhandlösung). Bei der Treuhandlösung wird im Gegensatz zum Direktkommanditisten der Fondszeichner nicht im Handelsregister eingetragen. Die Registertreuhandkommanditistin steht vielmehr für den Anleger (Treugeber) im Handelsregister.

Bei einer Beteiligung als Direktkommanditist hat der Anleger eine notarielle Handelsregistervollmacht in gesonderter Urkunde zu erteilen und die dadurch entstehenden Notargebühren sowie die Handelsregisterkosten zusätzlich zu seiner Kapitaleinzahlung zu tragen. Die Registertreuhandkommanditistin verwaltet die Beteiligungen der Direktkommanditisten.

Der Treugeber kann jedoch auch jederzeit von der Registertreuhandkommanditistin die Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung (Direktkommanditist) im Verhältnis der von ihm gezeichneten und eingezahlten Beträge verlangen. In diesem Fall entstehen dem Direktkommanditisten zusätzliche Kosten für die Eintragung im Handelsregister, Erteilung einer Handelsregistervollmacht sowie Notarkosten.

Im Einzelnen wird auf das Vertragswerk der Fondsgesellschaft verwiesen, dessen wesentliche Verträge im vollen Wortlaut in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Die Firma der Fondsgesellschaft lautet IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel unter HRA 16955 eingetragen.

### Gesellschafter

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG, vertreten durch die Vorstände Lars Bergmann und Matthias Adamietz.
2. Geschäftsführende Kommanditistin ist die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH. Sie hat eine Kommanditeinlage von EUR 2.000 erbracht.
3. Registertreuhandkommanditistin ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH. Sie hat eine Kommanditeinlage von EUR 500 erbracht.

### Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

Der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrages soll nachfolgend dargestellt werden. Im Übrigen ist dieser Vertrag im vollen Wortlaut in diesem Prospekt abgedruckt.

#### Die Gesellschaft hat folgenden Gesellschaftszweck:

Der Zweck der Gesellschaft 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 Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Komplementärin der Fondsgesellschaft**

Persönlich haftende Gesellschafterin ohne Beteiligung am Gewinn und Verlust ist die IMMOVATION Immobilien Handels AG (nachfolgend Komplementärin genannt), vertreten durch die Vorstände Lars Bergmann und Matthias Adamietz, geschäftsansässig in Kassel. Die Komplementärin hat keine Bareinlagen zu erbringen.

### **Kommanditistin der Fondsgesellschaft**

Geschäftsführende Gründungskommanditistin ist die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH. Die Gründungskommanditistin hat eine Kommanditeinlage von EUR 2.000 erbracht. Die Pflichteinlage (EUR 2.000) der Gründungskommanditistin ist als Hafteinlage in das Handelsregister eingetragen. Die Gründungskommanditistin leistet kein Agio.

### **Kommanditkapital der Fondsgesellschaft**

Insgesamt darf die Komplementärin durch schriftliche Erklärung gegenüber der Registertreuhandkommanditistin die Kommanditeinlage von zurzeit geplant EUR 20 Mio. erhöhen, bis zu einem Kommanditkapital (ohne Agio) von insgesamt EUR 50 Mio. Die Erhöhung geschieht durch schriftliche Erklärung gegenüber der Registertreuhandkommanditistin. Die Erhöhung kann jedoch auch geringer ausfallen.

### **Berechtigung zur Schließung der KG**

Die Komplementärin ist berechtigt, die Fondsgesellschaft durch schriftliche Erklärung gegenüber der Registertreuhandkommanditistin auch mit einem geringeren Gesellschaftskapital als EUR 20 Mio. jederzeit zu schließen und ab dem entsprechenden Zeitpunkt keine weiteren Gesellschafter/Treugeber mehr aufzunehmen.

### **Liquiditätsreserve**

Die veranschlagte Reserve beträgt 4% des geplanten Gesellschaftskapitals in Höhe von EUR 20 Mio. Die Liquiditätsreserve dient sowohl als Risikopuffer für Einnahme-/Ausgabeschwankungen, als auch zur Mitfinanzierung der jährlich pauschal vereinbarten Kosten der Nachplatzierungsphase. Die Liquiditätsreserve wird zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes gebildet.

### **Dauer und Kündigung der Fondsgesellschaft**

Die Gesellschaft besteht auf bestimmte Zeit und endet zum 31. Dezember 2021, wenn nicht die geschäftsführende Kommanditistin die Fortsetzung der Gesellschaft um jeweils ein Jahr erklärt, wozu sie maximal dreimal berechtigt ist. Der Gesellschafter/Treugeber kann seine Beteiligung erstmals ordentlich mit einer Frist von einem Jahr zum 31. Dezember 2021 kündigen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

### **Haftung**

Die Haftung des Anlegers im Außenverhältnis gegenüber den Gläubigern beträgt nach Eintragung der Haftsumme im Handelsregister 1 % seiner Einlage (Pflichteinlage) und richtet sich im Übrigen nach den Vorschriften der §§ 171 ff. HGB. Dies bedeutet unter anderem, dass die Haftsumme (1 % des KG-Kapitals) eines Treugebers/Direktkommanditisten gegenüber den Gläubigern als nicht geleistet gilt, wenn und soweit sie zurückgezahlt wird. Das Gleiche gilt, soweit ein Treugeber/Direktkommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert ist oder so weit durch die Entnahme der Kapitalanteil unter die Haftsumme herabgemindert wird (§ 172 Abs. 4 HGB).

Im Verhältnis Registertreuhandkommanditist zu den Treugebern gilt über den Treuhandvertrag das Gleiche. Eine gesellschaftsrechtliche Nachschusspflicht der Anleger gegenüber der Gesellschaft besteht nach Leistung der Einlage nicht.



### Rechte der Treugeber/Kommanditisten

Jeder Anleger hat die gesetzlich bestimmten Auskunfts- und Kontrollrechte gemäß § 166 HGB. Weiterhin haben die Anleger das in § 164 HGB niedergelegte Widerspruchsrecht und darüber hinaus ein volles Stimmrecht im Rahmen der Gesellschafterversammlung.

An weiteren Rechten des Anlegers sind zu nennen das Recht auf Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Fondsgesellschaft, das Kündigungsrecht, das Recht auf Teilnahme an den jeweiligen Gesellschafterversammlungen sowie das dortige Stimmrecht, das Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben bzw. das Liquidationsguthaben sowie das außerordentliche Kündigungsrecht.

Die Komplementärin hat den Gesellschaftern und Treugebern jährlich mindestens einmal bis zum 31. Oktober eines Jahres über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft im abgelaufenen Jahr, zusammen mit einem Ausblick auf das laufende Jahr, zu berichten.

Die Gesellschafter behandeln im Innenverhältnis untereinander die Treugeber wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter mit allen ihnen zustehenden Rechten, insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Treugeber am Gewinn und Verlust.

Die Registertreuhandkommanditistin führt ein Register, in das die jeweiligen Treugeber/Direktkommanditisten mit Name, Vorname, Anschrift, übernommenem Kapitalanteil sowie gegebenenfalls Finanzamt und Steuernummer eingetragen werden. Der Treugeber/Direktkommanditist hat Änderungen dieser Angaben der Registertreuhandkommanditistin unverzüglich bekannt zu geben.

Gegenüber der Registertreuhandkommanditistin und der Gesellschaft gelten lediglich die im Treugeberregister eingetragenen Personen als aus dem Gesellschaftsanteil allein berechtigt und verpflichtet, es sei denn, eine andere Person weist durch Vorlage entsprechender Urkunden ihre Berechtigung nach. In diesem Fall ist die Registertreuhandkommanditistin nicht verpflichtet, die Berechtigung aus dem Gesellschaftsanteil gesondert nachzuprüfen. Mit Annahme der Beitrittserklärung im Zeichnungsschein durch die Registertreuhandkommanditistin wird der Treugeber/Direktkommanditist Gesellschafter der Fondsgesellschaft.

Der Treugeber hat das Recht, von der Registertreuhandkommanditistin jederzeit auf Kosten des Treugebers die Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung zu verlangen und zwar im Verhältnis des vom Treugeber gezeichneten und eingezahlten Kapitalanteils. Der Registertreuhandvertrag gilt damit einvernehmlich als aufgehoben.

Für den Fall der Beendigung des Registertreuhandvertrages hat die Registertreuhandkommanditistin Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen und Freistellung von den für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten.

Gesellschafter/Treugeber haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Weiterhin haben die Treugeber/Kommanditisten folgende Rechte:

- a) Die von der Gesellschaft vorgesehenen Ausschüttungen zu erhalten.
- b) Die Komplementärin oder deren Nachfolger und den geschäftsführenden Kommanditisten aus wichtigem Grund abzubrufen (vgl. Gesellschafterversammlung).
- c) Einen Nachfolgekompentär und einen Nachfolger für den geschäftsführenden Kommanditisten zu bestellen.
- d) Im Außenverhältnis (gegenüber Dritten) werden die Rechte der Direktkommanditisten und Treugeber von der Komplementärin (Vertretung) wahrgenommen.

### Jahresabschluss

Die geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften den Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres nach handelsrechtlichen Vorschriften des HGB für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Einbeziehung eines Steuerberaters aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer testieren zu lassen. Der Jahresabschluss wird von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Der festgestellte Jahresabschluss ist für jeden Gesellschafter verbindlich.

### Gesellschafter-/Treuebersammlung

Die Einzelheiten der Gesellschafterversammlung sind nachfolgend geregelt. Danach findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung einmal jährlich bis spätestens zum 01.11. des Kalenderjahres in Kassel, erstmals im Jahre 2013, bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase im Jahr 2014, statt.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn dies die Komplementärin oder die geschäftsführende Kommanditistin verlangt oder wenn es die Gesellschafter/Treugeber schriftlich mit mindestens 5 % des Kommanditkapitals verlangen.

Die Komplementärin beruft die Gesellschafterversammlung durch Einladungen (an die letzte bekannte Anschrift jedes teilnahmeberechtigten Gesellschafter/Treugebers) mit Bekanntgabe der Tagesordnung schriftlich (auch per E-Mail oder Telefax) ein. Hierzu sind alle Gesellschafter/Treugeber zu laden. Die Ladungsfrist beträgt zwei Wochen. Die geschäftsführende Kommanditistin leitet die Gesellschafter/Treuebersammlung. Sie kann sich hierzu eines Vertreters bedienen.

Jede volle EUR 500 eingezahlte Kommanditeinlage gewährt eine Stimme. Die Gesellschafterversammlung ist zuständig insbesondere für Beschlüsse über:

- 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. des Gesellschaftsvertrages genannten Rechtsgeschäfte,

Bei der Beschlussfassung über Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages oder die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von wenigstens 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich.

### Geschäftsführung/Vertretung der Fondsgesellschaft

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Gründungskommanditistin IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH nach Maßgabe des § 8 des Gesellschaftsvertrages. Die Komplementärin der Fondsgesellschaft ist weiterhin gemäß den gesetzlichen Vorschriften zur Vertretung der KG berechtigt.

### Gewinnbeteiligung

Die Ergebnisverteilung richtet sich grundsätzlich nach § 20 des Gesellschaftsvertrages.

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 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. Soweit er lediglich teilweise die Gesellschaftseinlage geleistet hat, erfolgt eine Gewinnzuweisung auch nur anteilig bezogen auf die jeweils bezahlte Gesellschaftseinlage und den Beitrittszeitpunkt. Mit jedem abgelaufenen Monat des Beitrittsjahres reduziert sich dieser Gewinnanspruch jeweils um 1/12 im Beitrittsjahr.



### Ausschüttungen und Gewinnanteile

Die vorgesehene Laufzeit der Fondsgesellschaft ist zunächst bis zum 31.12.2021. Ausschüttungen sind in Höhe von 6,5 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Beteiligung des Anlegers sowie ab Einzahlung der Beteiligung (taggenaue Abrechnung) prognostiziert und können wahlweise monatlich ausgeschüttet oder thesauriert werden.

### Ausschließung

Die Gesellschaft kann einen Kommanditisten/Treugeber durch Gesellschafterbeschluss oder durch schriftliche Erklärung der Komplementärin ausschließen, wenn in dessen Person ein wichtiger Grund eintritt.

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). (vgl. § 24 des Gesellschaftsvertrages)

### Abfindung ausscheidender Gesellschafter/Liquidation

Im Falle seines Ausscheidens hat ein Gesellschafter/Treugeber Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben.

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 ausschei-

denden 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 zu berechnenden Auseinandersetzungsguthaben eine eventuelle Kapitalrücklage der Gesellschaft unberücksichtigt. Vom Auseinandersetzungsguthaben, das dem Gesellschafter/ Treugeber in diesen Fällen zusteht, wird von der Gesellschaft eine Abgangsschädigung 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.

Das Auseinandersetzungsguthaben wird sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres in dem der Gesellschafter/ Treugeber ausscheidet, fällig und ist bis zu diesem Zeitpunkt unverzinslich (vgl. § 26 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages).

Bei Auflösung der Fondsgesellschaft durch einen möglichen vollständigen Verkauf der Fondsimmoblie Ende 2021 wird der Gesamtverkaufserlös, soweit er das Zwölfwache der Jahresnettokaltmiete des Jahres 2021 übersteigt, zwischen den Gesellschaftern /Treugebern einerseits und der geschäftsführenden Kommanditistin andererseits geteilt (vgl. § 27 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages).

### Erbfolge

Im Falle des Todes eines Gesellschafters/Treugebers wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren.

Mehrere Erben dürfen ihre Gesellschaftsrechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlichen bevollmächtigten Vertreter ausüben. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Stimmrechte aus der Gesellschaftsbeteiligung (vgl. § 22 des Gesellschaftsvertrages).

#### **Übertragbarkeit der Vermögensanlagen**

Der Gesellschafter/Treugeber kann gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages seine Vermögensanlage im Wege der Abtretung entgeltlich oder unentgeltlich, beispielsweise im Rahmen eines Verkaufs oder einer Schenkung, auf Dritte übertragen. Jede Übertragung der Vermögensanlage bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Treuhandkommanditistin gemäß § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

Gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages geht die Vermögensanlage bei Tod des Gesellschafters/Treugebers auf dessen Erben oder den/die eingesetzten Vermächtnisnehmer über. Diese treten in alle Rechte und Pflichten des Erblassers ein. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben dabei zur Ausübung ihrer gesellschafterlichen Rechte einen gemeinsamen schriftlich bevollmächtigten Vertreter zu ermächtigen (§ 22 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages).

#### **Projektbezogene typisch stille Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG**

Vorbemerkung: Die nachstehende Darstellung der typisch stillen Beteiligung gibt die regelmäßige Vereinbarung in den typisch stillen Gesellschaftsverträgen wieder, wobei die Fondsgesellschaft berechtigt ist, von den nachstehenden Bedingungen abzuweichen, soweit damit keine wesentlichen Veränderungen der Renditeaussichten der Fondsgesellschaft aus der jeweiligen Beteiligung gegeben ist.

#### **Verträge über die Errichtung projektbezogener typisch stiller Gesellschaften**

Die Fondsgesellschaft wird mit der IMMOVATION Immobilien Handels AG je einen Vertrag über eine projektbezogene typisch stille Beteiligung schließen. Gemäß den Regelungen dieses Vertrages ist die Fondsgesellschaft als typisch stille Gesellschafterin projektbezogen an der IMMOVATION Im-

mobilien Handels AG beteiligt. Die bestehenden Risiken sind im Risikoteil dieses Prospektes Seite 16 dargestellt. Die Fondsgesellschaft hat in der IMMOVATION Immobilien Handels AG keine Geschäftsführungsbefugnis. Die Geschäftstätigkeit der IMMOVATION Immobilien Handels AG umfasst u.a. die Entwicklung und den Verkauf der jeweiligen Immobilien. Erwerb und Entwicklung weiterer Immobilien durch die IMMOVATION Immobilien Handels AG sind geplant. Der Zweck der typisch stillen Gesellschaft besteht darin, an der erfolgreichen Entwicklung und dem Verkauf von Gebäuden nebst Grundstück zu partizipieren.

#### **Einlage der Fondsgesellschaft und Dauer der projektbezogenen typisch stillen Gesellschaft**

Die Fondsgesellschaft beteiligt sich an der IMMOVATION Immobilien Handels AG jeweils projektbezogen typisch still. Die Rückzahlung der typisch stillen Gesellschaftseinlage kann früher als in dem typisch stillen Gesellschaftsvertrag vereinbart erfolgen. Die stille Beteiligung ist im Rahmen der projektbezogenen typisch stillen Gesellschaft ausschließlich projektgebunden zu verwenden. Die stille Gesellschaftseinlage richtet sich nach dem jeweils abgeschlossenen typisch stillen Gesellschaftsvertrag, der sich mit seinem wesentlichen Inhalt wie folgt beschreibt:

#### **§ 1 Typisch stille Gesellschaft**

(1) Die Aktiengesellschaft unter der Firma IMMOVATION Immobilien Handels AG -nachfolgend AG genannt- ist im Immobilienbereich tätig. Die Gesellschaft kauft, verkauft, vermietet und verwaltet Immobilien.

(2) Die IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG - nachfolgend 3. KG genannt - beteiligt sich an der AG als typisch stille Gesellschafterin mit einer Einlage -noch festzulegen- projektbezogen auf die - noch festzulegende - Immobilie, welche durch die AG mit notariellem Kaufvertrag bereits erworben wurde.

Die typisch stille Beteiligung der 3. KG beschränkt sich auf den selbständigen Geschäftsbereich dieser Beteiligungs-Immobilie der AG.

(3) Hinsichtlich dieser typisch stillen Gesellschaft gelten für die Rechtsbeziehungen zwischen der AG und der 3. KG die nachfolgenden Bestimmungen:



### § 2 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

- (1) Die typisch stille Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### § 3 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung steht allein der AG zu. Dies gilt auch für Maßnahmen von grundlegender Bedeutung wie Änderung des Unternehmensgegenstandes, Veräußerung oder Verpachtung des Unternehmens oder eines Teils des Unternehmens, sowie die gänzliche oder teilweise Einstellung des Geschäftsbetriebes. Die 3. KG ist unverzüglich zu unterrichten, wenn Maßnahmen von grundlegender Bedeutung getroffen worden sind.

### § 4 Jahresabschluss

- (1) Die AG wird innerhalb von 8 Monaten nach Abschluss ihres Geschäftsjahres ihren Jahresabschluss der 3. KG übermitteln. Innerhalb des gleichen Zeitraumes wird die AG über den Geschäftsbereich der Beteiligungs-Immobilie Rechnung legen. Es erfolgt durch die AG gegenüber der 3. KG eine Schlussabrechnung innerhalb von 2 Monaten nach Abverkauf der letzten Einheit der Beteiligungs-Immobilie.
- (2) Der Jahresabschluss hat den handelsrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, zu entsprechen.

### § 5 Informations- und Kontrollrecht

- (1) Die AG wird den übermittelten Jahresabschluss der 3. KG auf Wunsch erläutern.
- (2) Die 3. KG hat das Recht, dass der Jahresabschluss der AG von einem durch sie zu bestellenden Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfergesellschaft geprüft wird. Die Kosten der Prüfung trägt die 3. KG.
- (3) Die AG verpflichtet sich, der 3. KG unverzüglich über jeden durchgeführten Einzel- oder Gesamtverkauf der Beteiligungs-Immobilie zu informieren.

### § 6 Konten der stillen Gesellschafterin

- (1) Für die 3. KG werden bei der AG ein Einlagenkonto, ein Privatkonto und ein Verlustkonto als Kapitalgegenkonto geführt.
- (2) Auf dem Einlagenkonto werden die Einlagen der 3. KG verbucht. Das Konto ist fest und unverzinslich.
- (3) Auf dem Privatkonto werden die Zinsen, die Gewinne und die Entnahmen verbucht. Das Konto ist im Soll und im Haben mit 2 % p. a. zu verzinsen.
- (4) Auf dem Verlustkonto werden die Verlustanteile verbucht. Ist das Verlustkonto belastet, so werden alle künftigen Gewinnanteile dem Verlustkonto gutgeschrieben bis dieses ausgeglichen ist.

### § 7 Gewinn- und Verlust

- (1) Die 3. KG erhält ein laufzeitunabhängiges Gewinn-Fixum in Höhe von - noch festzulegen - des Beteiligungsbetrages, unabhängig von der tatsächlichen Dauer der Gesellschaft, zahlbar bei Tilgung bzw. Rückzahlung des Beteiligungsbetrages.
- (2) Die 3. KG erhält zzgl. - noch festzulegende - laufzeitabhängige Zinsen auf den Beteiligungsbetrag mit taggenauer Abrechnung, zahlbar nachschüssig bei Tilgung bzw. Rückzahlung des Beteiligungsbetrages. Eine vorzeitige Ablösung durch Tilgung bzw. Rückzahlung des Beteiligungsbetrages seitens der AG ist ohne Vorfälligkeitsentschädigung jederzeit möglich.
- (3) Eine Verlustbeteiligung der 3. KG findet **nicht** statt. Eine Nachschlupflicht besteht ebenfalls **nicht**.

### § 8 Übertragung der typisch stillen Beteiligung

Die vorliegende typisch stille Beteiligung kann von der 3. KG nur mit Zustimmung der AG auf einen Dritten übertragen werden.

### § 9 Kündigung/ Zweckerreichung

(1) Die 3. KG kann diese typisch stille Beteiligung ordentlich nicht kündigen, sie endet durch Zweckerreichung, d.h. mit Verkauf der Beteiligungs-Immobilie oder durch einvernehmliche Aufhebung oder durch Zeitablauf.

(2) Sollte bis zum - Datum noch festzulegen - der Gesamtverkauf nicht erreicht worden sein, so verpflichtet sich die AG unabhängig von der in § 10 beschriebenen Auseinandersetzung, den Beteiligungsbetrag zzgl. des Gewinn-Fixums zzgl. der noch offenen Zinszahlung aus Eigenmitteln an die 3. KG zurückzuzahlen, um damit die vorliegende typisch stille Gesellschaft zu beenden und aufzulösen.

(3) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unbenommen.

### § 10 Auseinandersetzung

(1) Im Fall der außerordentlichen Kündigung durch die stille Gesellschafterin scheidet diese aus der Gesellschaft aus.

(2) Der ausscheidenden stillen Gesellschafterin steht eine Abfindung zu. Sie errechnet sich aus dem Saldo des Einlage-, Privat- und Verlustkontos. Stille Reserven sind nicht aufzulösen; ein Geschäftswert wird nicht berücksichtigt. Am Ergebnis schwebender Geschäfte nimmt die stille Gesellschafterin nicht teil. Scheidet die stille Gesellschafterin während des Geschäftsjahres aus, so sind die zum letzten Bilanzstichtag vor ihrem Ausscheiden ermittelten Kontostände, bereinigt um zwischenzeitliche Einlagen oder Entnahmen, maßgeblich.

Am Geschäftsergebnis des laufenden Geschäftsjahres bezogen auf den Geschäftsbereich der Beteiligungs-Immobilie ist die stille Gesellschafterin zeitanteilig beteiligt. Der anteilige Gewinn oder Verlust wird ihrem Abfindungsguthaben hinzugesetzt oder abgezogen. Soweit die AG die außerordentliche Kündigung zu vertreten hat, gilt als Abfindung für die 3. KG der nach § 9 Abs. 2 zu ermittelnde Betrag. In diesem Falle sind auch zu Gunsten der 3. KG etwaige stille Reserven zu ermitteln.

### § 11 Sicherheiten

Die AG gewährt der 3. KG auf ihre typisch stille Beteiligung folgende Sicherheiten:

(1) Die AG verpflichtet sich, zugunsten der 3. KG auf erste schriftliche Anforderung durch die geschäftsführende Kommanditistin der 3. KG eine Gesamtgrundschild auf die Beteiligungs-Immobilie im jeweiligen Grundbuch und im jeweils nächstfolgenden Rang einzutragen, die alle Ansprüche der 3. KG aus diesem typisch stillen Gesellschaftsvertrag gegen die AG absichert.

(2) Die Kosten für diese Grundschildbestellung, deren Eintragungen und die jeweiligen Pfandentlassungen bzw. Löschungen trägt die 3. KG.

(3) Die 3. KG erteilt der AG bereits vor Eintragung dieser Grundschild in die einzelnen Grundbücher eine Vollmacht, um damit alle im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligungs-Immobilie notwendigen Erklärungen (z.B. Freistellungserklärungen, Pfandentlassungen bzw. Löschungen) gegenüber den Erwerbern abgeben zu können. Weiterhin verpflichtet sich die 3. KG notwendige Erklärungen auch in notarieller Form abzugeben.

### § 12 Salvatorische Klausel

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, oder Vertragslücken enthalten, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Parteien diejenige Bestimmung einfügen, die einer wirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle von Lücken werden die Parteien diejenigen Bestimmungen vereinbaren, die dem entsprechen, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vernünftigerweise vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vorneherein bedacht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist - soweit gesetzlich zulässig - Kassel.



## Vertragliches Konzept

Grundlage für die Beteiligung des Anlegers an der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG ist der in diesem Verkaufsprospekt abgedruckte Gesellschaftsvertrag (vgl. S. 93 ff.), sowie bei einer mittelbaren Beteiligung über die Treuhandkommanditistin, der ebenfalls im Verkaufsprospekt (vgl. S. 108 ff.) abgedruckte Registertreuhandvertrag.

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 Koordination zur Beschaffung des Gesellschaftskapitals bis zur Höhe von EUR 20.000.000 bzw. bei Erhöhung des Platzierungsvolumens bis zur Höhe von EUR 50.000.000 abgeschlossen, der bis zur Beendigung der Platzierung befristet ist. Die Vergütung der IMMOVATION Immobilien Handels AG hierfür beträgt 8 % des eingeworbenen (gezeichneten) Gesellschaftskapitals zuzüglich 5 % Agio.

Die Vergütung wird entsprechend dem jeweils eingeworbenen (gezeichneten) 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 1,5 % bzw. 2,5 % bezogen auf das eingeworbene Gesellschaftskapital vereinbart, jeweils einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütungen sind abhängig vom Platzierungsstand des eingeworbenen Gesellschaftskapitals.

### ■ 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 Platzierungs- & Investitionsphase, wie auch in der Nachplatzierungs- & Verwaltungsphase abgeschlossen. Die Vergütung hierfür beträgt in der Platzierungs- & Investitionsphase 0,5 % einschließlich der gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer, in der Nachplatzierungs- & Verwaltungsphase (frühestens beginnend ab dem Jahr 2012) beträgt die laufende Steuerberatungsvergütung jährlich 0,18 %, jeweils bezogen auf das eingeworbene Gesellschaftskapital 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 EUR 30.000.000 eine Vermittlungsprovision und bankseitige Bearbeitungsgebühr in Höhe von insgesamt 2 % bezogen auf den Darlehensbetrag (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.

### 1. Vorbemerkungen

Die Angaben im Prospekt sowie die nachfolgende Darstellung der wesentlichen Grundlagen des steuerlichen Konzeptes der Vermögensanlage erfolgen in Erfüllung der Aufklärungspflicht der Prospektanbieterin 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. 3. 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 die Prospektanbieterin oder die Hilfspersonen, deren sie 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 sowie die projektbezogene typisch stille Beteiligung an der IMMOVATION Immobilien Handels AG.

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 Immobilien. Weiterhin erhält die Fondsgesellschaft Erträge aus den noch abzuschließenden typisch stillen Beteiligungen.

Eine solche ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeit, die den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen ist, führt regelmäßig zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4, 6 in Verbindung mit § 20 EStG sowie § 21 EStG, sofern der Gesellschaftsanteil im Privatvermögen gehalten wird.

Guthabenzinsen für die Liquiditätsreserve sind grundsätzlich ebenfalls den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 EStG zuzurechnen.

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 der geschäftsführenden Kommanditistin, der IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH, 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 - die hier nicht vorliegen - keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung 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 (Oktober 2010).

### 3. Einkunftserzielungsabsicht

Die Finanzverwaltung und mit ihr die Finanzrechtsprechung bejahen nur dann das Vorliegen einer Einkunftsart (hier insbesondere Vermietung und Verpachtung oder aus Kapitalvermögen), wenn die Gesellschaft und die Treugeber / Gesellschafter ihre Betätigung mit der Absicht ausüben, positive Überschüsse zu erzielen. Das Streben nach Totalgewinn entspricht der steuerlich geforderten Einkunftserzielungsabsicht.

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

### 4. Werbungskosten / Abschreibungen

Die Beteiligungsgesellschaft hat in der Investitionsphase hinsichtlich der Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsgebühren diese nach dem 5. Bauherrenenerlass (sogenannter Nebenkostenerlass) als Anschaffungskosten berücksichtigt.

Die Kaufpreise der Fondsimmobilien gliedern sich steuerlich auf in:

- Steuerlich nicht zu berücksichtigende Grundstückskosten
- Abschreibungen auf die Anschaffungskosten der Gebäude

Nicht abschreibungsfähig ist der Anteil des Gesamtkaufpreises, der auf die Grundstückskosten entfällt. In der Prognoserechnung wurde der Anteil von Grund und Boden vorerst mit einem Pauschalansatz in Höhe von ca. 10 % der jeweiligen Kaufpreise kalkuliert.

Die Abschreibung der Gebäude erfolgt gemäß § 7 Abs. 4 EStG mit 2,0 % bzw. 2,5 % p. a..

Die Gebäudeabschreibung gemäß §§ 7 h, 7 i EStG in Höhe von 9 % in den ersten acht Jahren und 7 % in den folgenden vier Jahren.



## 5. Vermögenswirksame Leistungen

Wenn der Treugeber/Gesellschafter vermögenswirksame Leistungen einsetzt, muss er sicherstellen, dass der Einsatz dieser vermögenswirksamen Leistungen im Sinne des Fünften Vermögensbildungsgesetzes begünstigt ist.

Es ist dem Anleger in diesem Fall zu raten, einen erfahrenen Steuerberater oder Rechtsanwalt vor Einsatz der vermögenswirksamen Leistungen zu konsultieren.

## 6. Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft unterhält als vermögensverwaltende Personengesellschaft keinen Gewerbebetrieb und unterliegt deshalb nicht der Gewerbesteuer.

Auf Ebene der projektbezogenen typisch stillen Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG fällt Gewerbesteuer an. Eine anteilige Anrechnung der Gewerbesteuer mit dem 4,4-fachen des Gewerbesteuermessbetrages gemäß § 35 EStG findet nicht statt, weil es sich bei typisch stillen Gesellschaften nicht um Mitunternehmerschaften handelt und damit auf Ebene der Anleger keine gewerblichen Einkünfte vorliegen.

## 7. Vermögen und Verbindlichkeiten

Auf die Anleger entfällt entsprechend ihrer Beteiligung auch ein Anteil am Vermögen und den Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## 8. Vermögensteuer

Die Vermögensteuer wird seit dem 1. Januar 1997 nicht mehr erhoben.

## 9. Erbschaft- und Schenkungsteuer

9.1 Der Anteil des Gesellschafters am Vermögen der Fondsgesellschaft unterliegt bei Übertragungsfällen im Wege der Erbschaft oder Schenkung der Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 1 ErbStG). Die Besteuerung richtet sich ausschließlich nach dem neuen Rechtsstand ab dem 1. Januar 2009 - Erbschaftsteuerreform.

Steuerpflichtiger Erwerb im Sinne der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs. 1 Satz 1 ErbStG). Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i. V. m. den Vorschriften des Bewertungsgesetzes.

Wertermittlungsvorschriften sowie Begünstigungen für Betriebsvermögen sind nicht anzuwenden. Die typisch stille Beteiligung ist im Unterschied zur atypisch stillen Beteiligung kein Betriebsvermögen.

Die Höhe der Steuer richtet sich neben dem Wert des übertragenen Vermögens nach den persönlichen Verhältnissen des bisherigen Anteilseigners zum Übernehmer der Beteiligung, insbesondere dem Verwandtschaftsverhältnis. Danach leiten sich die Steuerklasse (§ 15 ErbStG) sowie die Freibeträge (§ 16 ErbStG) ab. Die Höhe der Steuer wird auch beeinflusst von weiterem vorhandenem Vermögen und eventuellen Vorerwerben innerhalb der letzten zehn Jahre (§ 14 ErbStG).

Eine individuelle Nachfolgeberatung durch den persönlichen Steuerberater oder Rechtsanwalt des Anlegers kann durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden.

### 9.2 Wertermittlung bei Beteiligung als Direktkommanditist

Der maßgebliche Wert der Kapitalanlage im Übertragungsfall ist gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i. V. m. § 9 BewG der so genannte „gemeine Wert“. Dies ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Typisch stille Beteiligungen sind als Kapitalforderungen gemäß § 12 Abs. 1 BewG grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Als Umstände für einen höheren Wert kommt eine hohe Verzinsung in Betracht (gemäß R 109 Abs. 2 Satz 3 ErbStR) ist dies ein Richtwert von mehr als 9 V. H. p. a.1. Umstände für einen niedrigeren Wert wären bereits sich abzeichnende Projektverluste, die bei der Schlussabrechnung dem Anleger zuzuweisen sind (vgl. R 109 Abs. 1 Nr. 3 ErbStR).

Die Bewertung der Fondsimmobilen auf Grundlage des gemeinen Werts erfolgt durch das Ertragswertverfahren. Der Ertragwert ergibt sich aus dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks sowie dem Gebäudeertragswert, wobei das Bewertungsverfahren durch die Fondsgesellschaft angewendet wird und das Ergebnis den Anlegern seiner Beteiligung entsprechend zugewiesen wird.

#### 9.3 Wertermittlung bei Beteiligung als Treuhandkommanditist

Nach den koordinierten Ländererlassen vom 14. Juni 2005 (DStR 2005, S. 1231) ist als Schenkungsgegenstand im Falle der Beteiligung an der Fondsgesellschaft über die Registertreuhandkommanditistin nicht die einzelne typisch stille Beteiligung Gegenstand des Erwerbs, sondern der Herausgabeanspruch auf Verschaffung des Treugutes gemäß § 667 BGB. Dieser ist mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Wie dieser Wert im Einzelnen zu bestimmen ist, ist in den Ländererlassen vom 14. Juni 2005 nicht näher ausgeführt. Ein so genannter „Steuerwert“, der in der Regel bei Immobilien bzw. bei Betriebsvermögen ermittelt wird, liegt im Falle von typisch stillen Beteiligungen nicht vor.

In der Praxis wird man deshalb die Bewertung analog dem Verfahren beim Direktkommanditisten oder durch eine Ertragswertberechnung (z. B. Ertragswertverfahren oder Discounted-Cash-Flow-Verfahren nach IDW S 1) durchführen. Bei entsprechender Wahl des Diskontierungssatzes, der entsprechend dem Risiko der Beteiligung mit der prognostizierten Rendite gleichgesetzt werden kann, würde sich als Ergebnis der Nennwert des Beteiligungsbetrages ergeben.

Im Allgemeinen wird man deshalb den Nennwert der Beteiligung als Wert ansetzen. In Einzelfällen könnte wegen der hohen Verzinsung ein höherer Wert zum Ansatz kommen. Sich bereits abzeichnende Projektverluste sind sowohl bei der Beteiligung als Direktkommanditist als auch bei Treuhandkommanditisten wertmindernd zu berücksichtigen.

## 10. Gesonderte und einheitliche Feststellung

Die Fondsgesellschaft reicht beim zuständigen Betriebsfinanzamt jährlich eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Ergebnisfeststellung ein, auf deren Grundlage die Einkünfte der Fondsgesellschaft veranlagt und festgestellt werden. Die maßgeblichen Besteuerungsgrundlagen werden amtsintern dem für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamt verbindlich mitgeteilt und auf diesem Wege quasi „automatisch“ bei der persönlichen Einkommensteueranmeldung des Anlegers berücksichtigt.

Im Wege der gesonderten und einheitlichen Feststellung werden auch die Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) auf die einzelnen Anleger verteilt.

Der Anleger erhält hierzu eine steuerliche Ergebnismitteilung vom Steuerberater der Fondsgesellschaft als Informationsgrundlage. Verbindlich werden die Besteuerungsgrundlagen vom Finanzamt der Fondsgesellschaft an die einzelnen Finanzämter der Anleger mitgeteilt.

Die persönliche Einkommensteuererklärung des Anlegers kann unabhängig von der Feststellungserklärung für die Fondsgesellschaft bei seinem Wohnsitzfinanzamt unter Angabe des voraussichtlichen Beteiligungsergebnisses und der Steuerabzugsbeträge eingereicht werden.

## 11. Grunderwerbsteuer

### Ankauf und Verkauf der Fondsimmobilen

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot ist geplant, dass die Fondsgesellschaft das Eigentum an den Fondsimmobilen erwirbt. Dieser Vorgang unterliegt der Grunderwerbsteuer (GrESt) von 3,5% des Kaufpreises, die von der Fondsgesellschaft bezahlt wird. Veräußert die Fondsgesellschaft die Fondsimmobilen zu einem späteren Zeitpunkt, unterliegt dieser Vorgang ebenfalls der Grunderwerbsteuer.



Der BFH hat mit Urteil vom 30. November 1983 (AZ. II R 130/81) Folgendes wörtlich festgestellt:

Der so genannte typisch stille Gesellschafter erhält keine Verwertungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG an einem Grundstück, das der Inhaber des Handelsgeschäftes (§ 335 Abs. 1 HGO) erwirbt (Einschränkung des BFH-Urteils vom 11. Dezember 1974 II R 170/73, BFHE 114,552, BStBl II 1975, 363)."

Auch der führende Kommentar zur Grunderwerbsteuer Boruttau (14. Auflage, § 5 Tz. 16) stellt fest, dass Beteiligung im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts nur die unmittelbare dingliche Mitberechtigung am Gesamthandsvermögen ist.

Die vorliegende typisch stille Beteiligung der Fondsgesellschaft an projektbezogenen Immobilien der IMMOVATION Immobilien Handels AG löst damit keine Grunderwerbsteuer aus, dies erst recht dann nicht, wenn nach dem oben zitierten Urteil des BFH bereits bei der typisch stillen Gesellschaft keine Mitberechtigung am Grundstück unterstellt und somit keine Grunderwerbsteuerpflicht gegeben ist.

## **12. 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 oder Einkünften aus Kapitalvermögen, 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).

### 13. 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.

### Schlussbemerkungen

Ständige Änderungen und die Komplexität des Steuerrechts bringen es mit sich, dass diese Darstellung gewisse steuerrechtliche Kenntnisse des Lesers erfordert. Ferner kann sie auf individuelle Umstände von Gesellschaftern nur in sehr begrenztem Umfang eingehen, weswegen jedem Gesellschafter die Hinzuziehung des persönlichen Steuerberaters/Rechtsanwalts empfohlen wird.

### Angaben gemäß Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung

Weder die Anbieterin noch die Fondsgesellschaft (Emittentin) übernehmen für den Anleger die Zahlung von Steuern. Aus der Vermögensanlage entstehen für den Anleger nach derzeitiger Rechtslage keine weiteren Steuern oder steuerliche Nebenleistungen i.S.d. § 3 AO.



Gemäß der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) werden in diesem Kapitel folgende Negativtestate, diesen Verkaufsprospekt betreffend, erklärt:

■ § 2 Abs. 1 Satz 5 VermVerkProspV

Der Verkaufsprospekt ist nur in deutscher Sprache abgefasst.

■ § 2 Abs. 5 VermVerkProspV

Die Emittentin ist eine so genannte „junge Emittentin“ und unterliegt daher den verringerten Anforderungen nach § 15 VermVerkProspV.

■ § 3 HS 1 VermVerkProspV

Die Anbieterin ist keine natürliche Person.

■ § 4 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Die Anbieterin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern.

■ § 4 Satz 1 Nr. 8:

Diese Emission erfolgt als Angebot in Bezug auf das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von insgesamt EUR 20.000.000 zu mindestens 60 % in der Bundesrepublik Deutschland und zu maximal 40 % 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 Vermögensschadenhaftpflicht wird noch eingedeckt.

■ § 5 Nr. 6 VermVerkProspV

Die Emittentin ist kein Konzernunternehmen.

■ § 6 Satz 2 VermVerkProspV

Die Emittentin ist keine Aktiengesellschaft und auch keine Kommanditgesellschaft auf Aktien.

■ § 6 Satz 3 VermVerkProspV

Dieser Satz trifft nicht zu, da es sich nicht um eine Aktiengesellschaft oder KGaA handelt.

■ § 8 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Die Emittentin ist nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Ertragslage der Emittentin sind.

■ § 8 Abs. 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Es liegen keine Schieds- oder Gerichtsverfahren vor, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin haben können.

■ § 8 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung tätigt die Emittentin keine laufenden Investitionen.

■ § 8 Abs. 2 VermVerkProspV

Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

■ § 9 Abs. 1 VermVerkProspV

Es sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Immobilien und/oder typisch stille Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG eingegangen worden.

■ § 9 Abs. 2 Nr. 2 VermVerkProspV

Der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin, der Treuhänderin, der Mittelverwendungskontrolleurin oder den Mitgliedern des Beirats der Emittentin oder den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Komplementärin standen oder stehen weder das Eigentum an den Anlageobjekten noch wesentliche Teile derselben zu. Es besteht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung dieser Personen an den Anlageobjekten.

■ § 9 Abs. 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der Anlageobjekte.

■ § 9 Abs. 2 Nr. 4, 5 VermVerkProspV

Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte liegen insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel nicht vor. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen keine erforderlichen behördlichen Genehmigungen vor.

■ § 9 Abs. 2 Nr. 6 VermVerkProspV

Es existieren keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon.

■ § 9 Abs. 2 Nr. 7 VermVerkProspV

Nach Kenntnis der Anbieterin existieren keine Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte.

■ § 9 Abs. 2 Nr. 8 VermVerkProspV

Die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Treuhänderin, die Mittelverwendungskontrolleurin, die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder die Mitglieder des Beirats der Emittentin oder die Mitglieder des Aufsichtsrats der Komplementärin erbringen im Rahmen der angebotenen Vermögensanlagen folgende nicht nur geringfügige Leistungen und Lieferungen:

a) Die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH übernimmt die Funktion der Treuhänderin (Treuhandkommanditist) und die Funktion der Mittelverwendungskontrolle.

b) Die IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH übernimmt die Funktion der geschäftsführenden Kommanditistin und die Fondsverwaltung.

c) Die IMMOVATION Immobilien Handels AG als Anbieterin und Prospektverantwortliche übernimmt die Funktion als persönlich haftende Gesellschafterin. Sie erbringt auch die Konzeptions- und Marketingleistung sowie die Eigenkapitalbeschaffungskoordination.

Darüber hinaus erbringen die IMMOVATION Immobilien Handels AG als die Prospektverantwortliche und Anbieterin, die Gründungsgesellschafter, die Treuhänderin sowie die Mittelverwendungskontrolleurin, die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder die Mitglieder des Beirats der Emittentin oder die Mitglieder des Aufsichtsrats der Komplementärin keine nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen in Bezug auf das Anlageziel und die Anlageobjekte.

■ § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Zwischenzeitlich wurde keine Zwischenübersicht veröffentlicht.

■ § 10 Abs. 3 VermVerkProspV

Nach dem Stichtag zum 30.09.2010 sind keine wesentlichen Änderungen der Angaben eingetreten.

■ § 12 Abs. 1 Nr. 1 VermVerkProspV

Bei der Emittentin existiert kein Aufsichtsrat, ein Beirat ist eingerichtet worden.

■ § 12 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin oder den Mitgliedern des Beirats der Emittentin oder den Mitgliedern des Aufsichtsrats der Komplementärin wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt.

■ § 12 Abs. 2 Nr. 1 VermVerkProspV

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder die Mitglieder des Aufsichtsrats der Komplementärin sind nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

■ § 12 Abs. 2 Nr. 2 VermVerkProspV

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder die Mitglieder des Aufsichtsrats der Komplementärin oder die Mitglieder des Beirats der Emittentin sind nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

■ § 12 Abs. 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin oder die Mitglieder des Aufsichtsrats der Komplementärin oder die Mitglieder des Beirats der Emittentin sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

■ § 12 Abs. 4 VermVerkProspV

Es gibt keine Personen, die nicht in den Kreis der nach dieser Verordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

■ § 14 VermVerkProspV

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der hier konkret angebotenen Vermögensanlage hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Für die zwischen

**1. IMMOVATION Immobilien Handels AG**

– nachfolgend Komplementärin genannt –

**2. IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH**

– nachfolgend auch geschäftsführende Kommanditistin genannt –

**3. Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

– nachfolgend Treuhandkommanditistin genannt –

bestehende Kommanditgesellschaft gilt folgender Gesellschaftsvertrag:

### § 1 FIRMA – SITZ

1. Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft und führt die Firma IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG.

2. Der Sitz der Gesellschaft ist Kassel. Die Gesellschaft wurde im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel eingetragen.

### § 2 GESELLSCHAFTSZWECK

1. Der Zweck der Gesellschaft 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 Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

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, sowie durch Aufnahme von Fremdkapital.

3. 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:

**IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH** mit einem Festkapitalanteil von EUR 2.000;

**Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** mit einem Festkapitalanteil von EUR 500.

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt ebenfalls insgesamt EUR 2.500.

Die Gesellschafter haben ihre Einlagen durch Bareinlagen erbracht.

3. Es ist beabsichtigt, das Gesellschaftskapital zu erhöhen und dabei über die Treuhandkommanditistin weitere Einlagezahlungen, die dieser durch Treugeber zur Verfügung gestellt werden, bis zur Höhe von insgesamt EUR 19.997.500 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 20.000.000 zu schließen oder das Gesellschaftskapital auf bis zu EUR 50.000.000 zu erhöhen. Die Mindestbeteiligung soll EUR 10.000 betragen, wobei die Komplementärin berechtigt ist, auch Gesellschafter mit einer niedrigeren Gesellschaftsbeteiligung in die Gesellschaft aufzunehmen. Höhere Beteiligungen müssen ganzzahlig durch 1.000 teilbar sein.

4. Die Platzierungszeit zur Einwerbung des vorgesehenen Gesellschaftseigenkapitals ist auf den 31. Dezember 2012 befristet, kann jedoch durch die geschäftsführende Kommanditistin bis zu zweimal um jeweils sechs Monate verlängert werden.

#### § 4 KAPITALERHÖHUNG - TREUHANDKOMMANDITISTIN

1. Die 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 19.997.500 bzw. im Falle der Erhöhung des Gesellschaftskapital um bis zu EUR 49.997.500 zu erhöhen. Die Erhöhung kann auch sukzessive in dem Umfang erfolgen, wie Treugeber der Treuhandkommanditistin Kapital zur Leistung von Einlagen zur Verfügung stellen.

2. Die Komplementärin wird neben der Treuhandkommanditistin hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, namens aller jeweiligen Gesellschafter die zur Erhöhung des von ihr 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 die Treuhandkommanditistin 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 erst nach Beendigung der Platzierungsphase durch die Treuhandkommanditistin. Die Bemessungsgrundlage errechnet sich aus der Summe des eingezahlten Festkapitalanteils der einzelnen Treugeber.

5. Auf die Gesellschafter findet § 112 HGB keine Anwendung. Auch für die Treugeber gilt kein Wettbewerbsverbot. Insoweit bedarf eine Änderung des Gesellschaftsvertrages eines einstimmigen Gesellschafterbeschlusses. Die Treuhandkommanditistin ist ausschließlich auf Rechnung und Gefahr der Treugeber tätig. Sie hat insbesondere einen Anspruch

auf Ersatz ihrer Auslagen gegen die Treugeber sowie einen Anspruch darauf, durch die Treugeber von den Verbindlichkeiten, die sie auf deren Rechnung eingegangen ist, befreit zu werden.

6. Die Treuhandkommanditistin übt gegenüber der Gesellschaft ihre Rechte auf den Beitritt, die Rechte aus § 4 Ziffer 2 und das Recht zum treuhänderischen Halten der Kommanditbeteiligung für die Treugeber aus. Alle übrigen Rechte aus der Kommanditbeteiligung werden, soweit gesetzlich zulässig, von den Treugebern selbst ausgeübt, soweit diese Rechte anteilig auf sie entfallen.

Soweit erforderlich, erteilt die Treuhandkommanditistin den Treugebern insoweit Ermächtigung bzw. Vollmacht unter Befreiung von Beschränkungen des § 181 BGB.

#### § 5 GESELLSCHAFTERKONTEN

1. Für jeden Gesellschafter oder Treugeber werden zwei Kapitalkonten geführt, deren Salden unverzinslich sind. Auf dem Kapitalkonto I wird der übernommene feste Kapitalanteil des Gesellschafters oder Treugebers gebucht. Das Kapitalkonto I weist den jeweils aktuellen Stand des tatsächlich eingezahlten Festkapitalanteils des einzelnen Gesellschafters oder Treugebers ohne Agio aus.

2. Auf dem Kapitalkonto II werden Gewinne, Entnahmen und Einlagen, mit Ausnahme solcher in die Kapitalrücklage der Gesellschaft, gebucht.

3. Verlustanteile werden auf einem separaten Verlustkonto gebucht. Gewinnanteile sind bis zu seinem Ausgleich dem Verlustkonto gutzuschreiben.

4. Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern, den Treugebern oder der Komplementärin werden gesonderte Verrechnungskonten geführt. Diese Konten haben im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

5. Die vorstehenden Kapital- und Verrechnungskonten sind unverzinslich und können nur einheitlich zusammen mit der Gesellschafterstellung übertragen werden. Die Übertragung einzelner Rechte und Pflichten aus diesen Konten ist ausgeschlossen.



## § 6 ERBRINGUNG DER EINLAGE

1. Die Gesellschafter sind zur Barleistung ihrer Zahlung auf das Konto der Gesellschaft verpflichtet. Die Treugeber leisten ihre Kapitaleinlage durch Einzahlung entsprechend den Bedingungen des Zeichnungsscheins auf das dort genannte Gesellschaftskonto, über das die Gesellschaft in der Platzierungsphase nur zusammen mit dem Mittelverwendungskontrollleur verfügen darf. Die Platzierungsphase wird im Sinne dieses Vertrages als der Zeitraum verstanden, in dem die Gesellschaft weitere Gesellschafter / Treugeber zum Beitritt in die Gesellschaft, auch über die Treuhandkommanditistin, anwirbt und die Komplementärin die Gesellschaft für den Beitritt weiterer Gesellschafter und/oder Treugeber noch nicht geschlossen hat.

Aus den auf dem Gesellschaftskonto von Treugebern einbezahlten Beträgen erfüllt die Treuhandkommanditistin die im Rahmen von Kapitalerhöhungen im eigenen Namen, aber für Rechnung der Treugeber eingegangenen Einlageverpflichtungen.

2. Leistet ein Gesellschafter oder Treugeber seine Einzahlungen nicht fristgerecht, ist die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von jährlich 5 % über dem Basiszinssatz zu verlangen. Die Zinspflicht tritt ein, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Die Geltendmachung weiteren Schadenersatzes bleibt unberührt. Dem säumigen Gesellschafter oder Treugeber bleibt es vorbehalten, keinen oder einen geringeren 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 ist nur die **IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH** befugt. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin 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 Investitionsplan (vgl. Anlage 1 zu diesem Vertrag) ergeben.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin führt 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 bedarf die geschäftsführende Kommanditistin 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 Investitionsplan 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 das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB.

2. Die Komplementärin hat den Gesellschaftern und Treugebern jährlich mindestens einmal bis zum 31. Oktober 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 2013 bzw. im Falle der Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 1. November 2014, einberufen. § 15 Ziffer 1. bleibt unberührt.

2. Gesellschafterversammlungen finden am Sitz der Gesellschaft in Kassel 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 die Geschäftsführung, unter Bekanntgabe der Tagesordnung, einberufen. Die Einladung (auch per E-Mail oder Telefax) 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 die Geschäftsführung. Diese hat für die Anwesenheit eines geeigneten Protokollführers Sorge zu tragen.

5. Jeder Gesellschafter oder Treugeber kann in der Gesellschafterversammlung durch einen Dritten vertreten werden, der zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet ist, sofern dieser eine schriftliche Vollmacht vorlegt.



### § 12 AUSSERORDENTLICHE GESELLSCHAFTER-VERSAMMLUNG

1. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes sind die Komplementärin oder die geschäftsführende Kommanditistin 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 der geschäftsführenden Kommanditistin 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 geschäftsführende Kommanditistin 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 die geschäftsführende Kommanditistin anwesend sowie mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschafter und Treugeber anwesend oder vertreten sind. Ist dementsprechend die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, ist sie erneut innerhalb von zwei Wochen mit einer Einberufungsfrist von einer Woche mit derselben Tagesordnung einzuberufen. Diese neuerlich einberufene Gesellschafterversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig; hierauf ist in der Einberufung zu dieser Gesellschafterversammlung hinzuweisen. Ein eventueller Einberufungsfehler gilt als geheilt, wenn der betreffende Gesellschafter in der jeweiligen Gesellschafterversammlung anwesend oder ordnungsgemäß vertreten ist.

3. Gesellschafterbeschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Soweit nach diesem Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, bedeutet dies, dass mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen dem jeweiligen Beschlussantrag zu dessen Annahme zustimmen müssen.

4. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung geltend gemacht werden. Dies hat durch Klageerhebung gegenüber der Gesellschaft zu geschehen. Nach Ablauf der Frist gilt ein eventueller Mangel als geheilt.

### § 14 AUSÜBUNG DES STIMMRECHTS

1. Jeder Gesellschafter und jeder Treugeber ist zur Ausübung des Stimmrechts berechtigt. Zu diesem Zweck erteilt die Treuhandkommanditistin dem Treugeber eine entsprechende Vollmacht. Auf je volle EUR 500,- der eingezahlten Beteiligungssumme entfällt eine Stimme. Auf einen Treugeber entfallen dabei so viele Stimmen, wie sich aus der von ihm gemäß Treuhandvertrag geleisteten Einlage rechnerisch ergeben. Das Stimmrecht eines Gesellschafters und Treugebers darf nur einheitlich ausgeübt werden.

2. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter oder Treugeber vertritt, kann, entsprechend der ihm erteilten Weisungen, voneinander abweichende Stimmen abgeben. Jedoch kann das Stimmrecht für jeden einzelnen Gesellschafter und Treugeber nur einheitlich ausgeübt werden.

3. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend der 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 Komplementärin oder geschäftsführenden Kommanditistin 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 geschäftsführende Kommanditistin hat Anspruch auf Ersatz aller ihrer durch die Geschäftsführung erwachsenden Ausgaben.

1.1 Die geschäftsführende Kommanditistin erhält in der Nachplatzierungsphase für die Übernahme der Geschäftsführung (ab Schließung der Gesellschaft, d.h. bei Beendigung der Platzierungsphase, frühestens ab dem 01.01.2012) ein Honorar in Höhe von EUR 225.000 jährlich, sowie für die Fondsverwaltung ein Honorar in Höhe von EUR 75.000 jährlich. Diese Vergütungen ändern sich in dem Maße, in dem sich das gezeichnete Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 ändert. 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 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 1,5 % des zum Schließungszeitpunkt der Gesellschaft eingeworbenen (gezeichneten) Gesellschaftskapitals.

Abschlagszahlungen auf das Honorar sind in Höhe des jeweils 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 Vertriebskoordinaten zur Einwerbung des Gesellschaftskapitals, erhält die Komplementärin eine Vergütung in Höhe von 8 % aus dem bei Schließung der Gesellschaft eingeworbenen (gezeichneten) Gesellschaftskapitals.

Abschlagszahlungen auf das Honorar sind in Höhe des jeweils eingeworbenen 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 Koordinations-tätigkeit 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 0,35 % 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 Vergütungen ändern sich in dem Maße, in dem sich das gezeichnete Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 ändert.

5. Der Mittelverwendungskontrolleur, die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, erhält für ihre Tätigkeit in der Platzierungs- & Investitionsphase ein Honorar in Höhe von 0,35 % des eingeworbenen (gezeichneten) Gesellschaftskapitals.

Im Investitionsplan der Gesellschaft (Anlage 1) ist in der Platzierungs- & Investitionsphase ein kalkulatorischer Betrag in Höhe von 2,17 % 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 0,5 % des eingeworbenen (gezeichneten) Gesellschaftskapitals. In der Nachplatzierungsphase erhält er jährlich eine Vergütung in Höhe von EUR 36.000, das jeweils in zwölf gleichen Raten monatlich zahlbar ist. Diese Vergütungen ändern sich in dem Maße, in dem sich das gezeichnete Gesellschaftskapital in Höhe von EUR 20.000.000 ändert.

7. Sämtliche vorstehend genannten Vergütungen verstehen sich einschließlich der bei Abschluss dieses Vertrages gültigen, gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer. Ändert sich der Umsatzsteuerersatz gegenüber dem zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages gültigen Satz, so erhöhen oder vermindern sich die Vergütungen nicht.

## § 20 BETEILIGUNG AM VERMÖGEN UND AM ERGEBNIS

1. Zur Berechnung der Beteiligung der Gesellschafter oder Treugeber am Vermögen der Gesellschaft und am Jahresüberschuss oder -verlust eines Wirtschaftsjahres der Gesellschaft ist zunächst für jeden Gesellschafter oder Treugeber zum Ende eines jeden Kalenderjahres (31. Dezember) das Beteiligungsverhältnis zu ermitteln. Der Jahresüberschuss ist in der Platzierungszeit (d.h. bis zur Schließung der Gesellschaft) so zu verteilen, dass abhängig von dem Monat des Beitritts des Gesellschafters zur Gesellschaft und der 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. Soweit er lediglich teilweise die Gesellschaftseinlage geleistet hat, erfolgt eine Gewinnzuweisung auch nur anteilig bezogen auf die jeweils bezahlte Gesellschaftseinlage und den Beitrittszeitpunkt. Mit jedem abgelaufenen Monat des Beitrittsjahres reduziert sich dieser Gewinnanspruch jeweils um 1/12 im Beitrittsjahr.

2. Die Gesellschafterversammlung kann zu Lasten des Jahresüberschusses im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss eine angemessene Rücklagenbildung zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Liquiditätslage der Gesellschaft beschließen. Dementsprechend kann auch die Auflösung von in früheren Geschäftsjahren gebildeten Rücklagen beschlossen werden.

3. Verlustanteile werden den Gesellschaftern oder Treugebern auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der Kommanditeinlage übersteigen. Eine Nachschusspflicht besteht jedoch nicht. Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter und Treugeber jedoch unverzüglich darauf hinzuweisen, dass Verluste drohen, die die Kommanditeinlagen

übersteigen, sobald dies im Laufe eines Geschäftsjahres offenbar wird. In diesem Fall sind den Gesellschaftern Kapitalzuschüsse zu ermöglichen.

## § 21 VERFÜGUNG ÜBER DIE BETEILIGUNG

1. Jeder Gesellschafter und Treugeber kann jederzeit seinen Anteil abtreten oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters oder Treugebers aus diesem Vertrag bzw. dem Treuhandvertrag eintritt. Die Verfügung über den Anteil ist der Gesellschaft anzuzeigen, Teilabtretungen sind nicht möglich.

2. Jede Übertragung eines Anteils eines Treugebers bedarf der Zustimmung der Treuhandkommanditistin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

3. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafter- oder Treugeberstellung auf einen Dritten – gleichgültig, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Konten ist nicht möglich.

## § 22 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

1. Stirbt ein Gesellschafter oder Treugeber, geht die Beteiligung auf dessen Erben oder auf den eingesetzten Vermächtnisnehmer über. Die Gesellschaft wird mit diesem fortgesetzt. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Erbscheines legitimieren, Vermächtnisnehmer durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsbeschluss. In begründeten Ausnahmefällen kann der Nachweis auch durch Vorlage eines notariell beurkundeten Testaments oder Erbvertrages und des Eröffnungsprotokolls des zuständigen Nachlassgerichts erfolgen.

2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer bestellen zur Ausübung ihrer gesellschafterlichen Rechte einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter, der zur Entgegennahme von Entnahmen zu ermächtigen ist. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Stimmrechte aus der Gesellschaftsbeteiligung.

### § 23 DAUER DER GESELLSCHAFT – KÜNDIGUNG

1. Die Gesellschaft besteht auf bestimmte Zeit und endet zum 31. Dezember 2021, wenn nicht die geschäftsführende Kommanditistin die Fortsetzung der Gesellschaft um jeweils ein Jahr erklärt, wozu sie maximal dreimal berechtigt ist. Der Gesellschafter/Treugeber kann seine Beteiligung erstmals ordentlich mit einer Frist von einem Jahr zum 31. Dezember 2021 kündigen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

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 die Geschäftsführung 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, ist die geschäftsführende Kommanditistin 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 die Geschäftsführung zu richten. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Geschäftsführung. Die Kündigung des Treuhandvertrages führt dazu, dass der Treugeber unmittelbar beteiligter Gesellschafter wird. Er hat dann der Komplementärin eine unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen.

6. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters bzw. Treugebers zur Folge.

### § 24 AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS ODER TREUGEBERS

1. Die Gesellschaft kann durch die Geschäftsführung einen Gesellschafter bzw. Treugeber ausschließen, wenn in dessen Person ein wichtiger Grund eintritt, der die anderen Gesellschafter berechtigen würde, die Auflösung der Gesellschaft zu verlangen.

Wichtige Gründe sind insbesondere, wenn

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

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

c) der Gesellschafter bzw. Treugeber eine Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt (wobei auch in diesem Falle die Gesellschaft zwischen den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt wird).

2. Nach erfolgter Ausschließung eines Gesellschafters bzw. Treugebers scheidet dieser mit Ablauf des Tages aus der Gesellschaft aus, an dem die schriftliche Mitteilung an ihn über seinen Ausschluss zur Post aufgegeben wird.

3. Durch seinen Ausschluss entstehende Kosten trägt der Gesellschafter bzw. Treugeber selbst.

**§ 25 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 Auseinsetzung 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 Auseinsetzungsguthaben nach Maßgabe folgender Bestimmungen:
2. Das Auseinsetzungsguthaben 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 Auseinsetzungsguthaben eine eventuelle Kapitalrücklage der Gesellschaft unberücksichtigt. Vom Auseinsetzungsguthaben, 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 Auseinsetzungsguthabens 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 2021 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 2021 übersteigt, wird er zwischen den Gesellschaftern/Treugebern einerseits und der geschäftsführenden Kommanditistin andererseits hälftig geteilt.

#### § 28 SONDERWERBUNGSKOSTEN – SCHRIFTFORM

1. Die Gesellschafter/Treugeber haben ihre eventuellen Sonderwerbungskostennachweise 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 Kommanditistin bei Entscheidungen über Immobilienankäufe und bei projektbezogenen, typisch stillen Beteiligungen an der IMMOVATION Immobilien Handels AG wurde ein Anlageausschuss gebildet. 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 geschäftsführende Kommanditistin darf 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 der geschäftsführenden Kommanditistin 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

Die Investitionskriterien für den Immobilienankauf der IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG werden in einem Immobilienanforderungsprofil dokumentiert:

- Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeimmobilien 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 Städte, Gemeinden und Ballungsgebiete, mit mindestens 20.000 Einwohnern und guter Kaufkraft
- Kaufpreise bei Bestandsimmobilien bis max. zum ca. 12-fachen der Jahresnettokaltemiete, d.h. durchschnittlich sollte die Anfangsrendite bei ca. 8,5 % liegen
- Aktuelles Verkehrswert- oder Immobilien-Sachverständigen-Gutachten, 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 externe 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:

#### 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. 3. 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. 3. KG investiert vorwiegend in Mehrfamilien-Wohnhäuser, Wohnanlagen oder Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Gewerbeimmobilien. 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. 3. 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. 3. KG auch langfristig den wirtschaftlichen Erfolg.

Zudem erfolgt der Erwerb der Immobilien unterhalb üblicher Verkehrswerte. Hierbei hat sich insbesondere der Immobilienankauf von Wohnungsbaugesellschaften, 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 Geschäftsführung ist 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.

Kassel, den 11. Oktober 2010

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

gez. **Lars Bergmann, gez. Matthias Adamietz**  
(IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH,  
Geschäftsführer)

gez. **Rudolf Müller**  
(Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Geschäftsführer)



## 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 23.700.000,00	47,40%	118,50%
1.2. Grundstücke & Gebäude mit Baudenkmal	EUR 4.750.000,00	9,50%	23,75%
Herstellungskosten / Modernisierung §§ 7h, 7i EstG	EUR 11.080.000,00	22,16%	55,40%
1.3. Grunderwerbsteuer	EUR 995.750,00	1,99%	4,98%
1.4. Objektprüfungen / Objektakquisitionen	EUR 1.000.000,00	2,00%	5,00%
1.5. Notar, Grundbuch, sonstige Erwerbsnebenkosten	EUR 433.750,00	0,87%	2,17%
	<b>EUR 41.959.500,00</b>	<b>83,92%</b>	<b>209,80%</b>
<b>2. Emissionskosten in der Platzierungsphase</b>			
2.1. Vergütungen			
Eigenkapitalbeschaffung **)	EUR 1.600.000,00	3,20%	8,00%
Konzeption	EUR 300.000,00	0,60%	1,50%
Marketing	EUR 500.000,00	1,00%	2,50%
Treuhandkommanditistin	EUR 70.000,00	0,14%	0,35%
Mittelverwendungskontrolle	EUR 70.000,00	0,14%	0,35%
	<b>EUR 2.540.000,00</b>	<b>5,08%</b>	<b>12,70%</b>
<b>2.2. Nebenkosten</b>			
Steuerberatung	EUR 100.000,00	0,20%	0,50%
Finanzierungsvermittlung / Bearbeitungsgebühren *)	EUR 600.000,00	1,20%	3,00%
	<b>EUR 700.000,00</b>	<b>1,40%</b>	<b>3,50%</b>
<b>3. Sonstige Aufwendungen</b>	EUR 500,00	0,00%	0,00%
<b>4. Typisch stille Beteiligung IMMOVATION AG</b>	EUR 4.000.000,00	8,00%	20,00%
<b>5. Liquiditätsreserve</b>	EUR 800.000,00	1,60%	4,00%
<b>Gesamtinvestitionskosten Platzierungsphase</b>	<b>EUR 50.000.000,00</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 19.997.500,00		
	<b>EUR 20.000.000,00</b>	<b>40,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>2. Fremdkapital</b>			
Darlehen / Endfinanzierungsmittel	EUR 30.000.000,00	60,00%	150,00%
<b>Gesamtkapital Platzierungsphase</b>	<b>EUR 50.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>250,00%</b>

\*) prognostiziert

\*\*) zzgl. 5 % Agjo

Mit Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zu der Fondsgesellschaft

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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. 3. 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 Gesellschaftler 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 offenlegen. 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 PRÜFUNGS-PFLICHTEN 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 Registertreuhandschaft mit dessen Rechtsnachfolger bzw. Vermächtnisnehmer fortgesetzt.
2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Rechte des Erblassers wahrzunehmen hat. Bis zur Benennung eines Bevollmächtigten ruht das Stimmrecht. Die Erbfolge ist durch die Vorlage eines Erbscheines oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift oder vergleichbarer Unterlagen nachzuweisen.

## 11. AUSScheiden DES REGISTERTREUHANDKOMMANDITISTEN

Scheidet der Registertreuhänder in seiner Eigenschaft als Registertreuhandkommanditist aus, können die Treugeber einen neuen Registertreuhandkommanditisten bestellen. Das Treuhandverhältnis wird sodann mit dem neu gewählten Registertreuhandkommanditisten fortgesetzt. Anstelle der Bestellung eines neuen Registertreuhandkommanditisten können die Treugeber beschließen, unmittelbar ins Handelsregister eingetragen zu werden.

## 12. VERGÜTUNG DES REGISTERTREUHÄNDERS - VERZICHTSERKLÄRUNG

Der Registertreuhandkommanditist erhält für die zu erbringenden Leistungen aus diesem Vertrag folgende Vergütungen:

1. Für die Registertreuhandschaft / Anlegerverwaltung erhält der Registertreuhänder in der Platzierungsphase, d. h. bis zur Schließung der Fondsgesellschaft, ein einmaliges Honorar in Höhe von 0,35 % des eingeworbenen 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 soweit die Fondsgesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. 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 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, 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 16. Juli 2010

Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

- vertreten durch den Geschäftsführer Rudolf Müller  
- Registertreuhandkommanditistin



**Mittelverwendungskontrollvertrag**

zwischen der

**IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. 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 20.000.000 bzw. bei Erhöhung des Gesellschaftskapitals auf bis zu EUR 50.000.000 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, Registerrehandvertrag, 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 der geschäftsführenden Kommanditistin (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 Gesellschaftskapital erfolgen dürfen.

#### § 4 VERGÜTUNG DES MITTELVERWENDUNGS-KONTROLLEURS

In der Platzierungs- & Investitionsphase erhält der Mittelverwendungskontrolleur für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,35 % des eingeworbenen Gesellschaftskapitals einschließlich der jeweils gültigen Umsatzsteuer.

#### § 5 DAUER UND BEENDIGUNG

Die Mittelverwendungskontrolle endet mit der Beendigung der Platzierungs- & Investitionsphase, d.h. mit vollständigem Abschluss aller Investitionen, der gegeben ist, wenn mindestens 95 % des Gesellschaftskapitals, einschließlich des aufzunehmenden Fremdkapitals, erstmals investiert sind.

#### § 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 Februar 2009, 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 Februar 2009 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.

Kassel/ München den 16. Juli 2010

gez. **Lars Bergmann**, gez. **Matthias Adamietz**  
(IMMOVATION Immobilien Handels AG & Co. 3. KG,  
Vorstände der IMMOVATION Immobilien Handels AG,  
Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin  
IMMOVATION Fonds-Geschäftsführungsgesellschaft mbH)

gez. **Rudolf Müller**  
(Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Geschäftsführer)

**Agio/Abwicklungsgebühr**

Aufgeld, mit dem ein Teil der Vertriebskosten abgedeckt wird.

**Anschaffungskosten / Herstellungskosten**

Summe aller Aufwendungen einschließlich der angefallenen Nebenkosten für den Erwerb der Immobilienprojekte.

**Ausschüttung**

Auszahlung von Gewinnen an die Beteiligten.

**Direktkommanditist**

Anleger, der sich direkt, d. h. nicht über eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung, an der Fondsgesellschaft beteiligt und auch persönlich ins Handelsregister eingetragen wird.

**Fungibilität**

Freie Handelbarkeit der Fondsanteile.

**Gesamtinvestition**

Summe aller Investitionen in diesem Fonds inklusive aller dabei anfallenden Kosten.

**Gesellschafter**

Bei der Kommanditgesellschaft gibt es zwei Arten von Gesellschaftern: die Komplementärin (Vollhafterin) und die Kommanditisten, die nur bis zur Höhe ihrer Einlagen haften.

**Gesellschaftsvertrag**

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Name und Sitz, Zweck, Rechtsform, Dauer, Gesamtsumme des Eigenkapitals, Namen der Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Stückelung des Eigenkapitals, Einzahlungstermine, Investitionsplan, Gewinn- und Verlustverteilungsmodus, Vereinbarungen zur Gesellschafterversammlung, Geschäftsführung, Haftungsvereinbarungen und Vereinbarungen über das Ausscheiden von Gesellschaftern.

**Haftung**

Der Anleger wird üblicherweise Kommanditist einer Kommanditgesellschaft. Gemäß Handelsgesetzbuch (HGB) ist die Haftung auf das im Handelsregister eingetragene Kapital (Hafteinlage = 1 % der Pflichteinlage) begrenzt. Hat er seine Pflichteinlage geleistet, erlischt die persönliche Haftung. Sie lebt jedoch wieder auf, wenn die Einlage z. B. durch Ausschüttungen an ihn zurückgezahlt wird und damit sein Kapitalkonto unter die Hafteinlage gemindert wird.

**Kommanditist**

Als Kommanditist wird – im Gegensatz zum Komplementär – der beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft bezeichnet. Er wird auch Fondszeichner oder Anleger genannt. Grundsätzlich begrenzt ist sein Haftungsrisiko für Verluste und Schulden der Gesellschaft auf die von ihm übernommene und auch tatsächlich geleistete Einlage. Durch Wiederaufleben der Haftung kann eine Nachschusspflicht entstehen (vgl. „Haftung“).

**Kommanditkapital**

Das Kommanditkapital stellt die Gesamtsumme der Einlagen der Kommanditisten/Treugeber gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft dar.

**Komplementärin**

Die voll haftende Gesellschafterin einer Kommanditgesellschaft, deren Haftung nicht auf die von ihr übernommene Kapitalbeteiligung begrenzt ist, sondern sich auf ihr gesamtes, auch privates Vermögen erstreckt. Der Komplementärin obliegt die Vertretung der Fondsgesellschaft.

**Liquidität**

Fähigkeit eines Individuums, eines Unternehmens oder einer Volkswirtschaft, allen fälligen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Eine hohe Liquidität kann die Rentabilität eines Unternehmens beeinflussen, da liquide Mittel überwiegend unverzinslich sind oder nur gering verzinst werden.

**Liquiditätsreserve**

Gesamtheit der liquiden oder kurzfristig liquidierbaren Mittel einer Unternehmung.

**Mittelverwendungskontrolle**

Ein unabhängiger Steuerberater (bzw. Steuerberatungsgesellschaft) oder Wirtschaftsprüfer kontrolliert die Verwendung der eingeworbenen Gesellschaftereinlagen.

**Nachplatzierungsphase**

Zeitraum nach Beendigung der Platzierung und Schließung der Gesellschaft.

**Pflichteinlage**

Die Pflichteinlage bezeichnet den Betrag, den der Gesellschafter als Einlage in die Gesellschaft leisten muss.

**Platzierung**

Einwerbung von Gesellschaftskapital durch Aufnahme neuer Gesellschafter/Treugeber.

**Rentabilität**

Kennzahl für den finanziellen Erfolg eines Unternehmens. Bemisst sich aus dem Verhältnis zwischen dem eingesetzten Kapital oder dem Umsatz zum erzielten Gewinn.

**Sensitivitätsanalyse**

Sie gibt Aufschluss darüber, wie sich der prognostizierte Anlageerfolg ändert, wenn ausgewählte Einflussfaktoren, wie z. B. kalkulierter Ertrag, Laufzeit, Veräußerungspreise, von den Prognoseprämissen des 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. 3. 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.DE](http://WWW.IMMOVATION-AG.DE)