



FLEX fonds

A N S P A R



A N S P A R F L E X F O N D S 3



FLEX fonds



I VORWORT

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

die im September 2008 durch den Zusammenbruch von Lehman Brothers ausgelöste Bankenkrise hat sich im ersten Halbjahr 2009 zu einer Konjunkturkrise ausgeweitet. In der zweiten Jahreshälfte kam es dann zu einer unerwartet schnellen konjunkturellen Erholung in den meisten Industrieländern. Wir sind davon überzeugt, dass auch die Finanzmärkte wieder auf einem guten Weg sind. Wir sind außerdem davon überzeugt, dass die „Überflutung“ der Märkte durch die jeweiligen Zentralbanken mit Liquidität (zur Abwendung eines Zusammenbruchs des weltweiten Finanzsystems) höhere Inflationsraten nach sich ziehen wird.

Selbst kritische Marktbeobachter haben erkannt, dass die weltweite Finanz- und Konjunkturkrisen auch ihre guten Seiten hat: Not macht erforderlich! Die Ereignisse haben zu erhöhten Anforderungen der Anleger an die Ausgestaltung von Anlageprodukten geführt: Kapitalerhalt im Hinblick auf die eigentliche Produktkonstruktion wie auch Schutz vor inflationären Auswirkungen (aufgrund der zuvor erwähnten erheblichen Ausdehnung der Geldmengen) haben gegenüber der Rentabilität erheblich an Bedeutung gewonnen.

Mit dem Anspars FLEX Fonds 3 werden – nach unserem Kenntnisstand – erstmals in der Branche die marktüblichen Funktionsträgergebühren (sog. „Weichkosten“) nicht „front up“ erhoben, sondern planmäßig der Bewirtschaftungsphase zugeordnet, damit das Anlagekapital vollständig in Substanzwerte investiert werden kann.

Wir meinen, ein revolutionärer Schritt, der den Anlegerinteressen mehr als gerecht wird.

FLEX Fonds Capital AG
Geschäftsführung

Schorndorf, im Februar 2010


Gerald Feig


Ralph Pawlik



INHALT

I	Vorwort	1
II	Erklärung der Prospektverantwortlichen	3
III	Kurzdarstellung	4
IV	Angebot im Überblick	6
V	Risiken	26
1.	Allgemeine Risiken	26
2.	Risiken der Immobilien-Investition	29
3.	Risiken der Öl- und Gasinvestition	31
4.	Risiken der Photovoltaik-Investition	33
5.	Risiken der Edelmetall-Investition	35
6.	Steuerliche Risiken	35
7.	Rechtliche Risiken	38
VI	Investitionssegmente	40
1.	Gewerbeimmobilien	42
2.	Wohnimmobilien	46
3.	Fondsbeleihungen	50
4.	Öl und Gas	54
5.	Photovoltaik	72
6.	Edelmetalle	80
VII	Partner	86
1.	FLEX Fonds-Gruppe	86
2.	Emittent	90
2.1	Beteiligungsgesellschaft	90
2.2	Persönlich haftender Gesellschafter	94
2.3	Geschäftsführende Kommanditistin	95
2.4	Treuhandkommanditistin	95
3.	Vertragspartner	96
3.1	Prospektverantwortliche	96
3.2	Eigenkapitalbeschaffer	96
3.3	Objektverwaltung	96
3.4	Steuerberatung	97
3.5	US-Gesellschaft für Öl- und Gasinvestitionen	97
3.6	Betreibergesellschaft für Photovoltaik-Investitionen	98
3.7	Investitionsbeirat	98
4.	Ergänzende Angaben zur Emittentin und den Vertragspartnern	98
VIII	Wirtschaftliche Betrachtung	102
1.	Investitionskalkulation & Erläuterungen	102
2.	Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) & Erläuterungen	106
3.	Beteiligungsergebnis (Beendigung der Kapitalanlage) & Erläuterungen	119
4.	Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen	124
IX	Steuerliche Grundlagen	126
X	Rechtliche Grundlagen	137
XI	Verträge	153
1.	Gesellschaftsvertrag	153
2.	Treuhandvertrag	173
3.	Mittelverwendungskontrollvertrag	178
XII	Hinweise zum Prospekt	181

DIE BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSaufsicht (BAFIN) HAT DIE VERÖFFENTLICHUNG DIESES VERKAUFSprospektes GESTATTET.

DIE INHALTliche RICHTIGKEIT DER IN DIESEM PROSPEKT GEMACHTEN ANGABEN WAR NICHT GEGENSTAND DER PRÜFUNG DES PROSPEKTES DURCH DIE BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSaufsicht.

ERKLÄRUNG

Erklärung der Prospektverantwortlichen

Für den Inhalt des vorliegenden Prospektes übernimmt die GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH, Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf als Prospektverantwortliche insgesamt die alleinige Verantwortung.

Für den Inhalt des Prospektes sind die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder der Prospektverantwortliche erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Alle Angaben und Berechnungen dieses Prospektes wurden mit großer Sorgfalt und gewissenhaft zusammengestellt und überprüft. Sie beruhen auf dem gegenwärtigen Planungsstand, den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnissen, bereits abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Verträgen sowie den gesetzlichen Bestimmungen und der Praxis der Finanzverwaltung. Grundsätzlich können jedoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung und in der Verwaltungsauffassung sowie der wirtschaftlichen Entwicklung nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftung für den Eintritt der angegebenen Prognosen kann nicht übernommen werden.

Die Prospektverantwortliche empfiehlt jedem Gesellschafter bzw. Treugeber, im eigenen Interesse die in dem vorliegenden Prospekt gemachten Angaben, insbesondere die Risikohinweise und die steuerlichen Rahmenbedingungen, unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu prüfen und ggf. fachkundigen Rat Dritter einzuholen.

Die Prospektverantwortliche und Anbieterin versichert, nach bestem Wissen und Gewissen im vorliegenden Prospekt über erhebliche Umstände, die für die Entscheidung über eine Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft von Bedeutung sind, keine unrichtigen Angaben gemacht und keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen zu haben. Die Prospektverantwortliche und Anbieterin erklärt, dass nach ihrem Wissen die im vorliegenden Prospekt gemachten Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Datum der Prospektaufstellung
15. Februar 2010

GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH

vertreten durch den Geschäftsführer



Gerald Feig



III KURZDARSTELLUNG

Fondsgesellschaft

■ Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG

Fondstyp/ Beteiligungsart

■ Geschlossener Fonds/Beteiligung an einer GmbH & Co. KG
■ Mittelbare Beteiligung (Treugeber) an einer Kommanditgesellschaft (Personengesellschaft) über eine Treuhandkommanditistin

Portfolio

■ Planmäßig 100 % Substanzinvestitionen (ohne Agio), davon in Gewerbeimmobilien (60 %), Wohnimmobilien (10 %), Erwerbsnebenkosten Immobilien (3,5 %), Fondsbeleihungen (5 %), Öl & Gas (10 %), Photovoltaik (9 %) und Edelmetalle (2,5 %)

Open Pool-Charakter

■ Investitionen werden immer erst nach Vorhandensein der notwendigen Mittel (Beteiligungskapital und/oder Fremdkapital) vorgenommen

Planmäßiges Fondsvolumen ohne Agio

■ Eigenkapital (Beteiligungskapital)	EUR	58.000.000
■ Fremdkapital	EUR	42.000.000
■ Gesamt	EUR	100.000.000

Mindestbeteiligung/ Beteiligungssummen

■ EUR 10.000 zzgl. Agio oder höhere, durch EUR 500 teilbare Beträge bzw. EUR 50 monatlicher Mindestbetrag

Verschiedene Einzahlungsvarianten

M-Variante

■ Soforteinlage i.H.v. 10 % der Beteiligungssumme
■ Agio 5 %
■ Einzahlung des Restbetrages (Beteiligungssumme abzgl. Soforteinlage) in gleich hohen monatlichen Teilbeträgen über 5 (5^M), 10 (10^M) oder 15 (15^M) Jahre

O-Variante

■ Keine Soforteinlage
■ Agio 8 % (als Bestandteil der monatlichen Teilbeträge)
■ Einzahlung der gesamten Beteiligungssumme und des Agios in gleich hohen monatlichen Teilbeträgen über 5 (5^O), 10 (10^O) oder 15 (15^O) Jahre

Hohe Flexibilität

- Jederzeit Sonderzahlungen in beliebiger Höhe bis zum vollständigen Ausgleich der Beteiligungssumme und damit wahlweise Verkürzung der Einzahlungsdauer oder Reduzierung der monatlichen Teilbeträge möglich
- Stundung der monatlichen Zahlungen bis zu insgesamt 18 Monaten möglich

Prognostizierte Ausschüttung

- 5,25 % (bezogen auf die eingezahlte Beteiligungssumme) ab dem 6. Jahr und auf 9 % steigend ab dem 18. Jahr möglich

Annahme des Beteiligungsangebots/Platzierungszeitraum

- Beginn der Zeichnungsfrist frühestens einen Tag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes; die planmäßige Platzierungsphase (Zeichnungsfrist) endet am 31.12.2012

Kündigungsmöglichkeit

- Ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses erstmals ab dem 31.12.2023 möglich
- Außerordentliche Kündigung in besonderen Härtefällen (z.B. Krankheit) mit einer Frist von 2 Wochen zum Monatsende möglich

Besteuerung

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen sowie ggf. sonstige Einkünfte, sofern die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird

WICHTIGE MERKMALE

- **100 % Substanzinvestition***
- **Flexibilität** für den Anleger durch verschiedene Einzahlungsvarianten und der Möglichkeit, Sonderzahlungen vorzunehmen oder die vorübergehende Stundung der Einzahlungen zu beantragen
- **Schwerpunkt Immobilien-Investitionen:**
Grundlage für eine solide Vermögensanlage in inflationsausgleichende Sachwerte
- **Öl- und Gasinvestitionen:**
Wachstumschancen, Erwirtschaftung einer profitablen Erträge
- **Photovoltaik-Investitionen:**
Gesicherte und regelmäßige Erträge aufgrund gesetzlicher Regelungen
- **Edelmetall-Investitionen:**
Sachwertanlage, liquides Vermögensdepot

Um eine breite Streuung zu erzielen, sind große Investitionen notwendig, die ein Privatanleger mit kleinerem bis mittlerem Einkommen meist nicht alleine durchführen kann. Eine „sukzessive“ Aufbringung der Investitionsmittel in monatlichen Teilbeträgen innerhalb einer Anlegergemeinschaft ermöglicht das Erreichen dieses Ziels.

* ohne Agio; zu den Fondsnebenkosten siehe auch Seite 12 und Seite 19 ff.

IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Der Anspar FLEX Fonds 3 investiert in unterschiedliche Anlagesegmente, wobei der Schwerpunkt auf Immobilien liegt.

Neben Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland sowie in (Geschlossenen Immobilien-) Fonds-beteiligungen investiert die Beteiligungsgesellschaft in die Energierohstoffe Erdöl und Erdgas, in Photovoltaik und in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin. Die Investitionen werden erst dann vorgenommen, wenn die Beteiligungsgesellschaft über ausreichend Kapital verfügt. Durch diese sogenannte Open-Pool-Lösung besteht für die Beteiligungsgesellschaft grundsätzlich kein Platzierungs- oder Investitionsdruck. Anleger können in den Anspar FLEX Fonds 3

liquiditätsschonend investieren. Eine Anlage ist bereits ab einem monatlichen Betrag von EUR 50, mit unterschiedlichen Einzahlungszeiträumen von 5, 10 oder 15 Jahren möglich.

Die Beteiligungsgesellschaft richtet sich damit auch an Anleger mit kleinerem und mittlerem Einkommen und Vermögen, die ohne persönliche Kreditaufnahme an der Entwicklung des Immobilienmarktes und anderer Sachwerte partizipieren möchten. Entwickelt sich die Beteiligungsgesellschaft entsprechend ihrer Prognosen, sind nach 5 Jahren Ausschüttungen von 5,25 % (bezogen auf die eingezahlte Beteiligungssumme) pro Jahr möglich, ab dem 18. Jahr sogar von 9 % und mehr.

1. AUFTEILUNG DER GESAMTINVESTITION (OHNE AGIO)

Plangemäß beträgt die Gesamtinvestition EUR 100 Mio., wobei EUR 58 Mio. auf das Gesellschaftskapital, also auf die von den Anlegern aufzubringenden Beteiligungssummen, und EUR 42 Mio. auf die noch aufzunehmenden Darlehen der Beteiligungsgesellschaft entfallen.

FINANZIERUNGS- & INVESTITIONSPLAN (PROGNOSE)		
Mittelherkunft	in % Gesamtinvestition	EUR
Gesellschaftskapital	58,00 %	58.000.000
Fremdkapital ^{*)}	42,00 %	42.000.000
Gesamtfinanzierung^{**}	100,00 %	100.000.000
Agio ^{***}		2.899.875
Mittelverwendung		EUR
Immobilien-Investitionen		
Gewerbeimmobilien	60,00 %	60.000.000
Wohnimmobilien	10,00 %	10.000.000
Erwerbsnebenkosten Immobilien (Grundbuch-/Notarkosten, Grunderwerbsteuer)	3,50 %	3.500.000
Fonds-beteiligungen	5,00 %	5.000.000
Rohstoff- & Energieinvestitionen		
Öl und Gas	10,00 %	10.000.000
Photovoltaik	9,00 %	9.000.000
Edelmetalle	2,50 %	2.500.000
Gesamtinvestitionen^{**}	100,00 %	100.000.000

^{*} Planwert bei Gesamtinvestition der Beteiligungsgesellschaft. Die einzelnen, aufzunehmenden Darlehen können von der hier dargestellten Quote abweichen.

^{**} Ohne Agio; zu den Fondsnebenkosten siehe auch Seite 12 und Seite 19 ff.

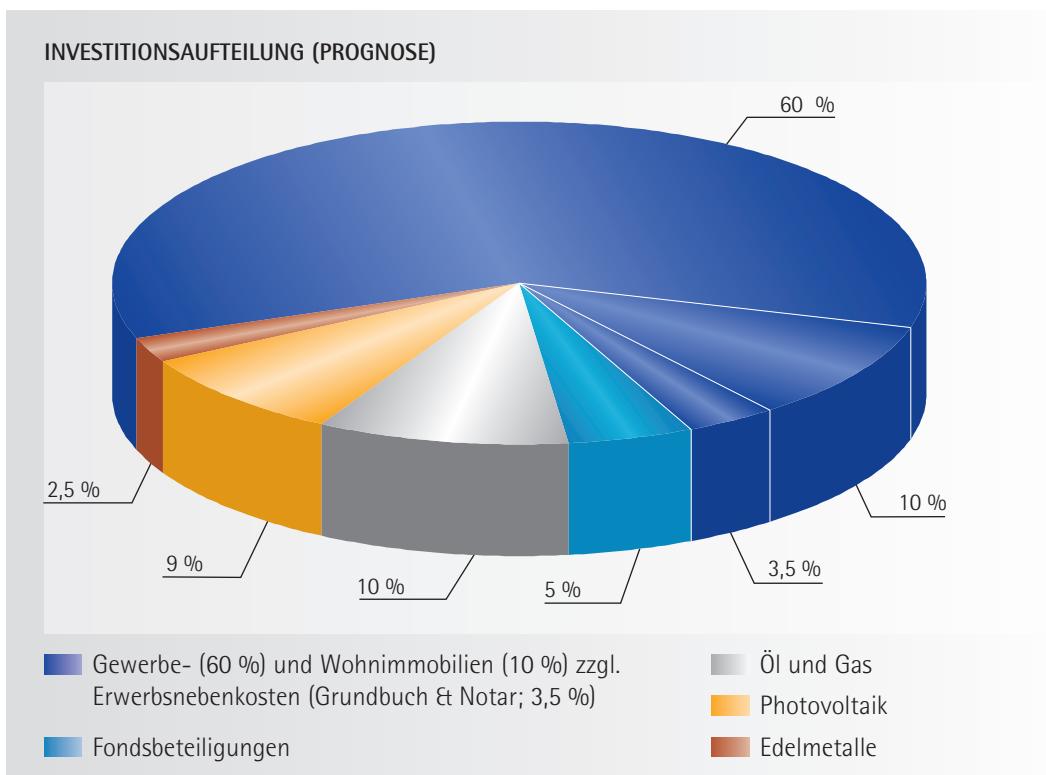
^{***} Das Agio wird zusätzlich erhoben und für die Vermittlungstätigkeit der Vertriebsbeauftragten verwendet. Das Agio beläuft sich auf 5 % bzw. 8 % bezogen auf das Beteiligungskapital. Bei vollständiger Inanspruchnahme der Variante O kann sich das Agio auf EUR 4.639.800 erhöhen.

Für die detaillierte Darstellung des Investitionsplans siehe auch Seite 102. Da die Berechnungen mit Nachkommastellen durchgeführt werden, können sich im Einzelfall auch EDV-bedingte Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
4. Flexibilität
5. Erwerbspreis
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

Die Beteiligungsgesellschaft strebt eine breite Streuung der Investitionsmittel an. Sie plant, die mittelbaren und unmittelbaren Immobilien-Investitionen, sowohl mit gewerblicher als auch wohnwirtschaftlicher Nutzung, „vergünstigt“ über den Sekundärmarkt (Zweitmarkt) zu tätigen.

Beständige Erträge für den Anleger sollen mit den Investitionen in Photovoltaik erzielt werden. Mit dem Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (kurz EEG) stehen die Vergütungen für den erzeugten Strom für die Betreiber von Photovoltaikanlagen für die nächsten 20 Jahre bereits heute fest.



Dabei bietet sich auch der Erwerb von Objekten an, die verstärkt von den Sanierungsabteilungen deutscher Banken angeboten werden. Ebenfalls über den Sekundärmarkt wird die Beteiligungsgesellschaft in bereits bestehende geschlossene Fonds investieren, deren Investitionsschwerpunkt auch Immobilien sind.

Weitere Ertragschancen für die Anleger sollen Investitionen in Erdgas und Erdöl ermöglichen. Die Beteiligungsgesellschaft erschließt sich hierbei einen attraktiven Markt durch die Beteiligung an aussichtsreichen Bohrprogrammen in diesem Bereich.

Abgerundet wird das Portfolio mit Investitionen in Edelmetalle, dem physischen Erwerb von Gold, Silber und Platin, die sich vor allem in schwierigen Wirtschaftsphasen als wertbeständige Anlage auszeichnen.

Die Aufteilung der Gesamtinvestition (ohne Agio) nach Vollinvestition ist in oben stehendem Diagramm dargestellt.

Die Investitionen beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft auch durch die Aufnahme von erheblichen Fremdmitteln durchzuführen.

IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

1.1 Immobilien-Investitionen

Wohn- und Gewerbeimmobilien: Grundlage für eine solide Vermögensplanung



In der Vergangenheit hat sich der knappe Sachwert Immobilie als eine der sichersten und werthaltigsten Vermögensanlagen bewährt. Immobilieneigentum bildet damit eine wichtige Säule der langfristig angelegten Vermögens- und Zukunftsplanung. Dabei nimmt der Ausgleich der laufenden Geldentwertung (Inflation) einen hohen Stellenwert ein. Während des Berufslebens erfolgt der Inflationsausgleich i.d.R. durch Gehalts erhöhungen automatisch, sodass der schleichende Anstieg der Lebenshaltungskosten kaum registriert wird. Doch mit dem Eintritt ins Rentenalter geht diese Automatik zumindest teilweise verloren. Hinzu kommt eine große Lücke zwischen den Altersbezügen, insbesondere der gesetzlichen Rente, und den letzten Einkünften. Wie kann man diese Lücke schließen? Mit Zinserträgen aus dem Ersparnen lässt sie sich meist nur eine kurze Zeit überbrücken. Die hierfür längerfristig notwendigen Ertrags- und Wertanpassungen können insbesondere Immobilienwerte bieten.

Deshalb spielt Immobilieneigentum als Baustein in der Zukunftsplanung eine große Rolle. Während ein Mieter ein Leben lang monatlich seine Miete zahlt, hat ein Immobilieneigentümer im Alter effektiv mehr Geld zur Verfügung, da er keine Mietzahlungen leisten muss und der Kredit i.d.R. getilgt ist. Und für den Fall, dass der Eigentümer die eigene Immobilie vermietet hat, profitiert er von den regelmäßigen Mieteinnahmen. Darüber hinaus zeichnen sich Immobilien in Deutschland langfristig, trotz gelegentlicher Schwankungen, als wertbeständig aus – ein bewährter Grund, in Immobilien zu investieren.

Vielen Anlegern steht allerdings häufig zu wenig Eigenkapital zur Verfügung oder sie haben nicht die Möglichkeit, entsprechende Darlehen aufzunehmen, um selbst eine Immobilie zu erwerben. Der Anspor FLEX Fonds 3 ist hier eine Alternative, um in werthaltige Sachwerte zu investieren.

Eine ausführliche Darstellung der Immobilien-Investitionen finden Sie auf den Seiten 43 bis 48.

1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
4. Flexibilität
5. Erwerbspreis
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

1.2 Fondsbesitzungen

Eine beliebte Investitionsform der Privatanleger



Geschlossene Fonds sind seit Jahrzehnten erprobte Beteiligungsformen, die auch Privatanlegern mit mittleren Anlagesummen die Investition in attraktive Immobilien und andere Anlageobjekte in der Gemeinschaft mit anderen ermöglicht. Erfahrungsgemäß werden aber im Laufe der Zeit immer wieder Mittel für zusätzliche Investitionen (z.B. Reparaturen, Renovierungen, Aus- und Umbauten) oder für den Ausgleich vorübergehender Liquiditätsengpässe (z.B. durch Mietausfälle oder -minderungen) benötigt, sodass eine Streuung der Investitionen auf mehrere Anlagemöglichkeiten vorteilhaft erscheint.

Der Anspur FLEX Fonds 3 mischt Fondsbesitzungen (Geschlossene Immobilienfonds) dem Portfolio bei, damit die Anleger an der Entwicklung in diesem Investitionssegment teilhaben können.

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, die Fondsbesitzungen über den sogenannten „Zweitmarkt“ zu erwerben. Nachdem jedoch ein geregelter Markt – wie etwa eine Aktienbörse – für Fondsbesitzungen nicht existiert, steht einem großen Angebot häufig eine kleinere Nachfrage gegenüber. Der Vorteil: Der Angebotsüberhang schlägt sich i.d.R. in den Kaufpreisen – zugunsten der Beteiligungsgesellschaft und damit der Anleger – nieder.

Eine ausführliche Darstellung der Investitionen in Fondsbesitzungen finden Sie auf den Seiten 51 ff.

IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

1.3 Öl- und Gasinvestitionen

Ertragschancen durch begrenzte Vorkommen



Rohstoffe erfahren weltweit eine anhaltend hohe Nachfrage. Und der Bedarf dürfte in den nächsten Jahren weiter steigen. Die Energierohstoffe Öl und Gas werden, trotz intensiver Bemühungen, diese zu ersetzen, auf absehbare Zeit die wichtigsten Energieträger für die Weltwirtschaft bleiben. Investitionen in Öl und Gas eröffnen der Beteiligungsgesellschaft damit die Möglichkeit, in attraktive Märkte vorzudringen.

Rohöl gilt als der wichtigste Rohstoff der Welt. Es ist noch immer der bedeutendste Energieträger und wird in vielen Industrien als elementarer Grundstoff benötigt. Doch die Jahre von Rohöl sind gezählt. Der Rohstoff ist endlich und kann nur einmal gefördert werden. Der hohen Nachfrage aus den Industrie- und Schwellenländern steht also ein begrenztes Vorkommen gegenüber. Auch wenn die Entwicklung in den vergangenen Jahren mit großen Schwankungen verlief, gehen Experten von langfristig steigenden Rohölpreisen aus und sehen hierin eine interessante Investitionschance.

Erdgas deckt etwa ein Viertel des weltweiten Energiebedarfs. Gegenüber Rohöl hat Erdgas einen wichtigen Vorteil: Es gilt als deutlich umweltfreundlicher; bei der Verbrennung entstehen weniger Schadstoffe und Rückstände. Zudem hat es einen höheren Brennwert als Kohle oder Erdöl, liefert also bei gleicher Menge mehr Energie. Doch wie beim Öl sind auch die weltweiten Erdgasvorräte begrenzt.

In Erwartung steigender oder zumindest stabiler Rohstoffpreise bieten sich mit den Öl- und Gasinvestitionen Ertragschancen für die Beteiligungsgesellschaft und ihre Anleger. Zudem erreicht die Beteiligungsgesellschaft durch die Beimischung von Rohstoffanlagen eine weitere Streuung der Investitionen.

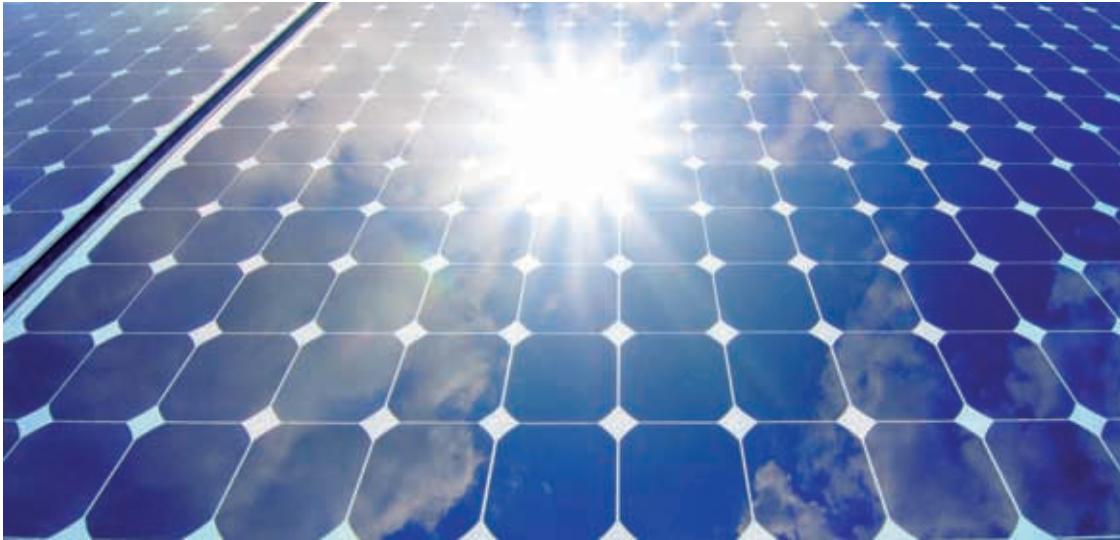
Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, die Öl- und Gasinvestitionen über eine schon tätige US-Gesellschaft durchzuführen, die bereits die ersten vielversprechenden Bohrprogramme aufgelegt hat.

Eine ausführliche Darstellung der Öl- und Gasinvestitionen finden Sie ab Seite 55 ff.

1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
4. Flexibilität
5. Erwerbspreis
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

1.4 Photovoltaik-Investitionen

Ertragskontinuität schafft Sicherheit



Mit den Photovoltaik-Investitionen verbindet der Anspor FLEX Fonds 3 die Vorteile des Immobilien-erwerbs mit den Vorteilen von erneuerbaren Energien. Investitionen in diese Anlageklasse nimmt die Beteiligungsgesellschaft in Form der Beteiligung und Gewährung von partiarischen Darlehen an eine Betreibergesellschaft vor. Diese beteiligt sich wiederum an Projektgesellschaften, die Dachflächen, die sich u.a. im Eigentum von FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften befinden, pachtet, darauf Photovoltaik-Anlagen errichten lässt und anschließend betreibt.

Kurz gesagt: Die Beteiligungsgesellschaft nutzt neben den Dächern ihrer eigenen Immobilien auch die Dächer der Immobilien anderer FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften sowie u.U. fremde Dächer, um Photovoltaik-Anlagen zu errichten und hieraus Erträge zu erzielen.

Neben der Generierung zusätzlicher Erträge werden die FLEX Fonds-Immobilien mit den Photovoltaik-Anlagen zudem auch unabhängiger von anderen Energiequellen und -trägern.

Das deutsche Stromeinspeisegesetz (Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien, kurz EEG) sichert nach heutiger Gesetzeslage den Projektgesellschaften als Erzeuger von Solarstrom ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme für weitere 20 Jahre eine feste Einspeisevergütung zu und ermöglicht somit eine sichere Kalkulationsgrundlage.

Die Beteiligungsgesellschaft soll neben den Zins-einkünften aus der Gewährung des partiarischen Darlehens an die Betreibergesellschaft eine ergebnisabhängige Gewinnausschüttung für ihre Beteiligung erhalten.

Eine ausführliche Darstellung der Photovoltaik-Investitionen finden Sie auf den Seiten 73 ff.

IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

1.5 Edelmetall-Investitionen

Bestandssicherung durch glänzende Rohstoffe



Diese begrenzt verfügbaren Rohstoffe, reine Sachwertanlagen, sollen der Beteiligungsgesellschaft als liquides Vermögensdepot dienen. Hierbei wird direkt – also physisch – Gold, Silber und Platin erworben und eingelagert. Diese Edelmetalle unterliegen zwar Wertschwankungen und erzielen keine direkten Erträge, zeichnen sich aber nach bisheriger Erfahrung langfristig durch ihre Wertbeständigkeit aus. Insbesondere in Krisenzeiten

spielen sie ihre Vorteile als inflationssichere Vermögensanlagen aus. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, die Edelmetall-Investitionen aus den der Beteiligungsgesellschaft zufließenden Einlagen planmäßig im Jahr 2024 vorzunehmen.

Eine ausführliche Darstellung der Edelmetall-Investitionen finden Sie auf den Seiten 81 ff.

1.6 Verteilung Substanzinvestitionen/-kosten

Beim Anspare FLEX Fonds 3 fließen planmäßig 100 % der Gesamtinvestitionen (einschließlich ca. 3,5 % Erwerbsnebenkosten wie z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten etc.) und außer des branchenüblichen Agios i.H.v. 5 % bzw. 8 % – in Substanzwerte.

Funktionsträgergebühren, bspw. für die Bestandspflege, Konzeption und Marketing sollen über die Laufzeit aus höheren Erträgen, die u.a. aus der höheren Substanzquote resultieren, finanziert werden. Die entstehenden Kosten sollen somit planmäßig aus den Erträgen der Bewirtschaftungsphase, aber nicht zu Lasten der Einlagen der Anleger, erwirtschaftet werden. Da die Funktionsträger ihrerseits die Mittel für die Begleichung von Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligungsgesellschaft stehen, benötigen, kön-

nen diese die Mittel als verzinsliche Darlehen erhalten. Nur wenn die Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft dauerhaft (bis zum Ende des Jahres 2021) und deutlich unter Plan verläuft oder die Beteiligungsgesellschaft vorzeitig aufgelöst wird, sind die Funktionsträgergebühren ggf. anteilig aus dem Beteiligungskapital zu begleichen. Damit wird dieses Konzept dem Anspruch nach „verhältnismäßiger“ Kostenkalkulation gerecht und schafft gleichzeitig ausreichend Spielraum für Substanzsicherung.

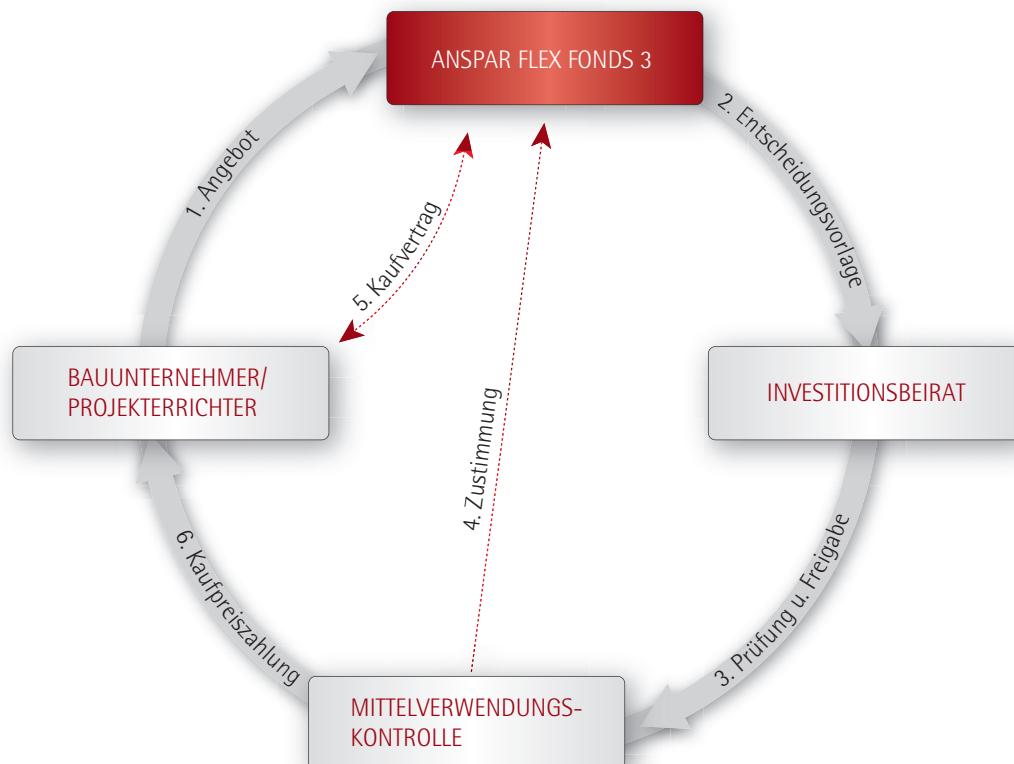
1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
4. Flexibilität
5. Erwerbspreis
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

2. INVESTITIONSBEIRAT PRÜFT DIE INVESTITIONSVORSCHLÄGE DER FONDSGESCHÄFTSFÜHRUNG

Da die geplanten Investitionen in Immobilien, Fondsbeleihungen, Rohstoffe sowie Photovoltaik zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung noch nicht feststehen (sog. „Open Pool“), ist für den Anleger und seine Investitionsentscheidung von Bedeutung, dass er die Investitionsabsichten der Beteiligungsgesellschaft, den voraussichtlichen Umfang und die Art der Investition zuordnen bzw. einschätzen kann. Deshalb sind die Investitionsgrundsätze im Gesellschaftsvertrag fest verankert.

Damit die Einhaltung der Investitionsgrundsätze gewährleistet werden kann, wird ein fachlich kompetenter Investitionsbeirat, bestehend aus mindestens 3 Personen, eingeschaltet. Mitglied des Beirates kann nur werden, wer als Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Architekt, Steuerberater oder

öffentlicht bestellter und vereidigter (Immobilien-) Sachverständiger zugelassen ist. Der Geschäftsführer der Beteiligungsgesellschaft kann grundsätzlich nur Investitionsentscheidungen umsetzen, wenn der Investitionsbeirat diese befürwortet. Die Mitglieder des Investitionsbeirates werden von der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin bestimmt. Durch die Mittelverwendungskontrolle des Treuhänders werden die bis zum Ende der Platzierungsphase, also bis voraussichtlich Ende 2012, von den Anlegern eingezahlten Mittel für Investitionszwecke erst freigegeben, wenn eine Bestätigung der Einhaltung der Investitionskriterien für die jeweils geplante Investition durch den Investitionsbeirat vorliegt. Die Kriterien sind in § 9 des Gesellschaftsvertrages vollständig wiedergegeben.



IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

3. BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT VORAUSSICHTLICH ENDE DES JAHRES 2027 WEITGEHEND SCHULDENFREI

Die Beteiligungsgesellschaft strebt die Rückführung (Tilgung) der aufgenommenen Darlehen für die Immobilieninvestitionen in maximal 15 Jahren (nach Ende der Platzierung) an. Durch entsprechend hohe Tilgungen und Verwertungserlöse aus den Erdgas- und Ölinvestitionen sollen spätestens Ende des Jahres 2027 die Immobilieninvestitionen vollständig entschuldet sein. Sollten die entsprechenden Verwertungserlöse nicht in der Höhe eintreffen, um eine Entschuldung vollständig durchzuführen, wird der Tilgungszeitraum entsprechend verlängert.

Hinzu kommt ein sofort fälliges Agio i.H.v. 5 % bezogen auf die Beteiligungssumme.

Alternativ hat der Anleger die Möglichkeit, sowohl das zu leistende Agio – in diesem Fall 8 % – als auch die Beteiligungssumme in wahlweise 60, 120 oder 180 monatlichen Teilbeträgen einzuzahlen (Variante 0). Für beide Einzahlungsvarianten beträgt die Mindestbeteiligungssumme EUR 10.000 oder durch EUR 500 teilbare höhere Beträge, der monatliche Mindestbetrag beläuft sich bei der Einzahlungsvariante „M“ auf EUR 50, bei der Einzahlungsvariante „0“ auf EUR 60.



4. FLEXIBILITÄT FÜR JEDEN ANLEGER

Ein Ziel des Anspars FLEX Fonds 3 ist es, für Anleger mit kleinerem und mittlerem Vermögen eine ertragsstarke Alternative zum Immobilienanwerb und zu Rohstoffinvestitionen zu ermöglichen, ohne dass eine persönliche Kreditaufnahme nötig ist. Immobilien- und Rohstoffinvestitionen sind meist mit hohen Kreditverpflichtungen verbunden. Beim Anspars FLEX Fonds 3 hat der Anleger die Möglichkeit, seine Investition (Beteiligungssumme) durch eine Soforteinlage i.H.v. 10 % und den Rest in wahlweise 60, 120 oder 180 gleich hohen Teilbeträgen zu tätigen (Variante M).



Investitionen in Vermögensanlagen werden meist langfristig vorgenommen und dienen der Zukunftsplanung. Nicht selten kommt es jedoch vor, dass Anleger erst sehr spät die für sie so wichtige Grundlage für eine gezielte strategische Zukunftsplanung bilden. Vermögensanlagen, die auf Vorsorge ausgerichtet sind, haben meist Laufzeiten von bis zu 25 Jahren (und sogar mehr). Wer also mit der Zukunftsplanung erst spät beginnt, dem fehlen oft die Substanz und die Zeit für eine strategische Vermögensplanung, vor allem wenn sie überwiegend auf inflationsgeschützte Immobilienwerte aufbauen soll. Mit dem Anspars FLEX Fonds 3 haben Anleger die Möglichkeit, mit monatlichen Einzahlungen eine langfristig ausgerichtete Investition zu tätigen und damit die Chance, Vermögen für die Zukunft anzusparen.

1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. **Entschuldung**
4. **Flexibilität**
5. Erwerbspreis
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

Beim Anspare FLEX-Wahlrecht® kann der Anleger zwischen zwei Einzahlungsvarianten wählen:

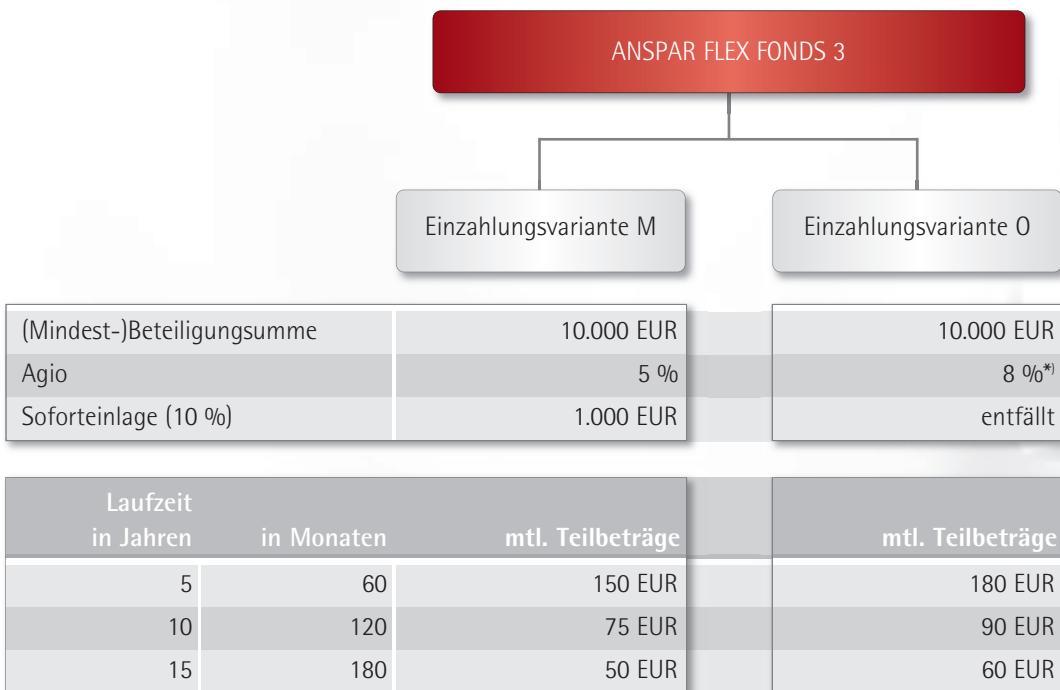
Einzahlungsvariante M

Bei der Einzahlungsvariante M ist eine „Soforteinlage“ von 10 % zzgl. 5 % Agio, jeweils bezogen auf die Beteiligungssumme, sofort einzuzahlen. Der Restbetrag ist dann in wahlweise 60, 120 oder 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen (Mindestbetrag monatlich EUR 50) einzuzahlen.

Einzahlungsvariante O

Bei der Einzahlungsvariante O fällt keine Soforteinlage an. Das Agio beträgt bei dieser Einzahlungsvariante 8 % bezogen auf die Beteiligungssumme und ist zusammen mit der Beteiligungssumme in wahlweise 60, 120 oder 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen (Mindestbetrag monatlich EUR 60) einzuzahlen. Hierbei wird der erste monatliche Teilbetrag auf die Beteiligungssumme und die weiteren Teilbeträge zunächst bis zum vollständigen Ausgleich auf das Agio angerechnet (siehe § 4 Abs. (2) Buchstabe b) Gesellschaftsvertrag).

Die nachfolgende Übersicht gibt einen Aufschluss über die möglichen Einzahlungsvarianten:



Eine Übersicht über die verschiedenen Einzahlungsmöglichkeiten und wie sich diese – bei planmäßigem Verlauf – entwickeln können, wird in den nachfolgenden Fallbeispielen bzw. Abbildungen, die sich als Prognosen verstehen, näher skizziert.

*) wird in monatlichen Teilbeträgen gezahlt

IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Einzahlungsvariante 5^M

Kurzfristige Einzahlungsdauer von 5 Jahren mit Soforteinlage und Agio

5^M

Bei dieser Variante zahlt der Anleger eine Soforteinlage von 10 % zzgl. 5 % Agio ein, jeweils bezogen auf die vom Anleger übernommene Beteiligungssumme, also insgesamt 15 %. Den Restbetrag zahlt der Anleger in 60 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen ein, mindestens jedoch monatlich EUR 150.

Einzahlungsvariante 5^O

Kurzfristige Einzahlungsdauer von 5 Jahren ohne Soforteinlage und mit Agioverrechnung

5^O

Bei dieser Einzahlungsvariante fällt keine Soforteinlage an. Das vom Anleger zu zahlende Agio beträgt 8 % bezogen auf die Beteiligungssumme. Die gesamte Beteiligungssumme zzgl. des Agios zahlt der Anleger in 60 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen ein, mindestens jedoch monatlich EUR 180.

Einzahlungsvariante 10^M

Mittelfristige Einzahlungsdauer von 10 Jahren mit Soforteinlage und Agio

10^M

Hierbei ist eine Soforteinlage von 10 % zzgl. 5 % Agio, jeweils bezogen auf die vom Anleger übernommene Beteiligungssumme, einzuzahlen, also insgesamt 15 %. Den Restbetrag zahlt der Anleger in 120 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen ein, mindestens jedoch monatlich EUR 75.

Einzahlungsvariante 10^O

Mittelfristige Einzahlungsdauer von 10 Jahren ohne Soforteinlage und mit Agioverrechnung

10^O

Bei dieser Einzahlungsvariante fällt keine Soforteinlage an. Das vom Anleger zu zahlende Agio beträgt bei dieser Einzahlungsvariante 8 % bezogen auf die Beteiligungssumme. Die gesamte Beteiligungssumme zzgl. des Agios zahlt der Anleger in 120 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen ein, mindestens jedoch monatlich EUR 90.

Einzahlungsvariante 15^M

Langfristige Einzahlungsdauer von 15 Jahren mit Soforteinlage und Agio

15^M

Hierbei ist eine Soforteinlage von 10 % zzgl. 5 % Agio, jeweils bezogen auf die vom Anleger übernommene Beteiligungssumme, einzuzahlen, also insgesamt 15 %. Den Restbetrag zahlt der Anleger in 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen ein, mindestens jedoch monatlich EUR 50.

Einzahlungsvariante 15^O

Langfristige Einzahlungsdauer von 15 Jahren ohne Soforteinlage und mit Agioverrechnung

15^O

Bei dieser Einzahlungsvariante fällt keine Soforteinlage an. Das vom Anleger zu zahlende Agio beträgt bei dieser Einzahlungsvariante 8 % bezogen auf die Beteiligungssumme. Die gesamte Beteiligungssumme zzgl. des Agios zahlt der Anleger in 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen ein, mindestens jedoch monatlich EUR 60.

Ausschüttungen	
1. Jahr	0 EUR
2. Jahr	0 EUR
3. Jahr	0 EUR
4. Jahr	0 EUR
5. Jahr	0 EUR
6. Jahr	5.250 EUR
7. Jahr	5.250 EUR
8. Jahr	5.250 EUR
9. Jahr	5.500 EUR
10. Jahr	5.500 EUR
11. Jahr	5.500 EUR
12. Jahr	6.000 EUR
13. Jahr	6.000 EUR
14. Jahr	6.000 EUR
15. Jahr	6.500 EUR
16. Jahr	7.000 EUR
17. Jahr	8.000 EUR
18. Jahr	9.000 EUR
19. Jahr	9.500 EUR
20. Jahr	10.000 EUR
21. Jahr	10.500 EUR
22. Jahr	11.000 EUR
23. Jahr	11.500 EUR
24. Jahr	12.000 EUR
25. Jahr	12.000 EUR
Gesamt 157.250 EUR	

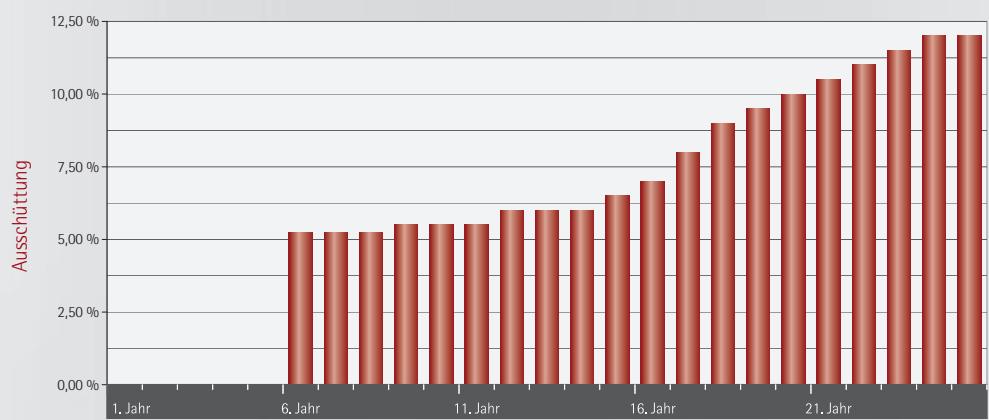
Fall 1: Teilzahler-Variante 5^o (Prognose)

Ein Anleger möchte seine Beteiligungssumme in gleich hohen monatlichen Teilbeträgen erbringen; die Liquidität für das Agio und die Soforteinlage benötigt er allerdings für eine andere Investition und wählt die Einzahlungsvariante 5^o.

Nominal-Beteiligung 100.000 EUR

Ausschüttungen 6. – 25. Jahr 157.250 EUR

Die Angaben basieren auf vollen Jahren!



Ausschüttungen	
1. Jahr	0 EUR
2. Jahr	0 EUR
3. Jahr	0 EUR
4. Jahr	0 EUR
5. Jahr	0 EUR
6. Jahr	0 EUR
7. Jahr	0 EUR
8. Jahr	0 EUR
9. Jahr	0 EUR
10. Jahr	0 EUR
11. Jahr	0 EUR
12. Jahr	0 EUR
13. Jahr	0 EUR
14. Jahr	0 EUR
15. Jahr	0 EUR
16. Jahr	7.000 EUR
17. Jahr	8.000 EUR
18. Jahr	9.000 EUR
19. Jahr	9.500 EUR
20. Jahr	10.000 EUR
21. Jahr	10.500 EUR
22. Jahr	11.000 EUR
23. Jahr	11.500 EUR
24. Jahr	12.000 EUR
25. Jahr	12.000 EUR
Gesamt 100.500 EUR	

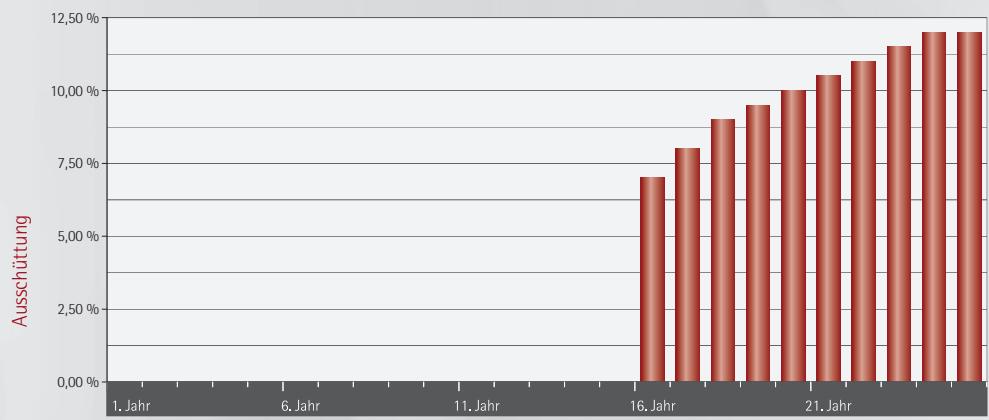
Fall 2: Teilzahler-Variante 15^M (Prognose)

Ein Anleger möchte seine Beteiligungssumme langfristig in gleich hohen monatlichen Teilbeträgen erbringen; er wählt die Einzahlungsvariante 15^M.

Nominal-Beteiligung 100.000 EUR

Ausschüttungen 16. – 25. Jahr 100.500 EUR

Die Angaben basieren auf vollen Jahren!



IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

4.1 Nach 5 Jahren Ausschüttung von 5,25 % geplant

Nach Ablauf der jeweils gewählten Einzahlungs- dauer sind für die Anleger bei planmäßigem Verlauf jährliche Ausschüttungen vorgesehen. Entwickelt sich die Beteiligungsgesellschaft entsprechend der Prognoserechnung (siehe Seite 106 ff.), können Anleger ab dem 18. Jahr mit einer Ausschüttung von 9 % pro Jahr rechnen bezogen auf die Beteiligungssumme (ohne Agio). Im Weiteren sind bei planmäßigem Verlauf steigende Ausschüttungen von bis zu 12 % pro Jahr möglich.

Der Anleger erwirbt den Anspruch auf Ausschüttungen, sobald er die Beteiligungssumme zzgl. Agio vollständig eingezahlt hat (siehe § 23 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag). Wählt der Anleger eine entsprechend kurze Laufzeit oder „füllt“ er seine Beteiligungssumme frühzeitig vollständig durch Sonderzahlungen auf, so hat er einen Anspruch auf Ausschüttungen, die ggf. auf seinem Cash-FLEX-Konto angesammelt und frühestens nach Ablauf von 5 Jahren seit Beitritt zur Beteiligungsgesellschaft ausgezahlt werden.

Die Ausschüttungen werden 1 Monat nach Gesellschafterbeschluss fällig (siehe § 23 Abs. (4) Gesellschaftsvertrag), regelmäßig im Herbst des Folge- jahres. Die Beteiligungsgesellschaft rechnet damit, für das 6. Jahr eine jährliche Ausschüttung i.H.v. 5,25 % bezogen auf die Beteiligungssumme (ohne Agio), an die Anleger vornehmen zu können.

Ausgeschüttet werden soll der im jeweiligen Geschäftsjahr von der Beteiligungsgesellschaft erwirtschaftete, nicht für andere Zwecke benötigte Liquiditätsüberschuss (siehe § 23 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag).

Die Auszahlung der Ausschüttungen erfolgt direkt durch die Beteiligungsgesellschaft (Zahlstelle) per Überweisung. Zur möglichen Ausschüttungshöhe siehe Grafik auf Seite 17.

4.2 Einzahlungszeit kann der Anleger selbst verkürzen

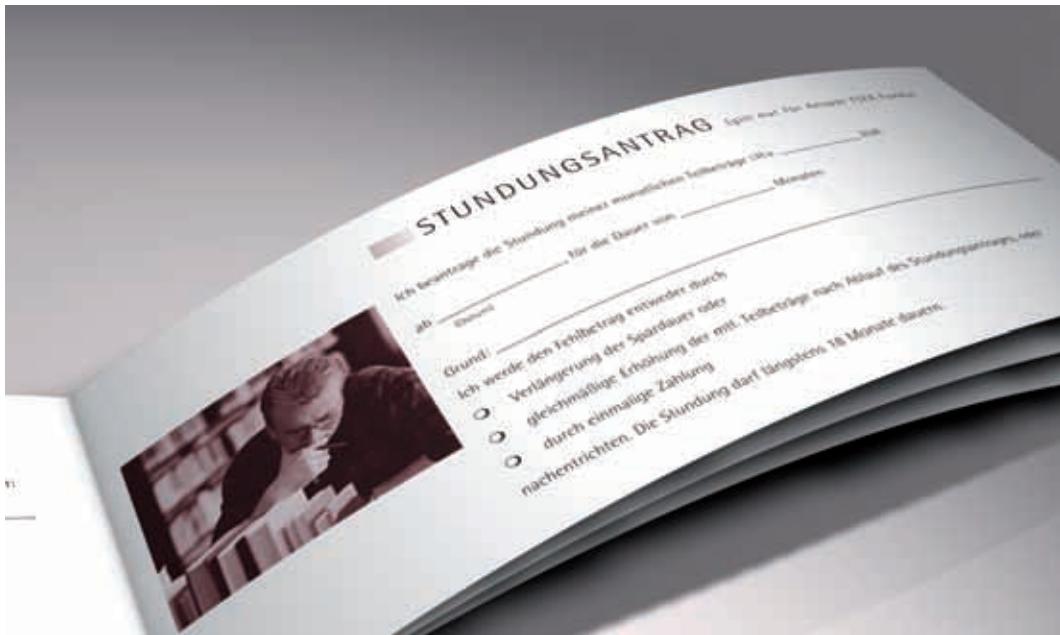
Wer die Einzahlungszeit verkürzen möchte, kann dies durch die Zahlung von höheren Monatsbe- trägen erreichen. Darüber hinaus kann der Anleger

sowohl bei der Variante M als auch bei der Variante O jederzeit vorfällige Zahlungen (Sonderzahlungen) in beliebiger Höhe leisten – bis zum vollständigen Ausgleich der Beteiligungssumme und des Agios. Geleistete Sonderzahlungen werden wahlweise auf die zuletzt fällig wer- denden monatlichen Teilbeträge (Laufzeitverkürzung) oder auf die ver- bleibenden monatlichen Teilbeträge (Beitragsreduzierung) angerechnet.



1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
- 4. Flexibilität**
- 5. Erwerbspreis**
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

4.3 Stundung der monatlichen Teilbeträge



Erfahrungsgemäß lässt es sich nicht immer vermeiden, dass vereinzelt Anleger, aus welchen Gründen auch immer, ihre monatlichen Zahlungen einstellen müssen. In bestimmten Fällen, z.B. bei Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Zahlungsgängen, können die monatlichen Zahlungen i.d.R. insgesamt bis zu längstens 18 Monaten zinslos gestundet werden. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Fehlbetrag in einer Summe nachzuzahlen oder die restlichen Teilbeträge um den Fehlbetrag gleichmäßig zu erhöhen (siehe § 4 Abs. (2) Buchstabe e) Gesellschaftsvertrag).

übernommenen Beteiligungssumme. Zusätzlich zum Erwerbspreis erhebt die Beteiligungsgesellschaft ein Agio, das sich bei der Einzahlungsvariante M auf 5 % und in der Einzahlungsvariante O auf 8 % bezogen auf die jeweils vom Anleger übernommene Beteiligungssumme beläuft und das die Vertriebsbeauftragte für ihre Vermittlungs- bzw. Nachweistätigkeiten erhält.

Bankgebühren durch Lastschriften, Überweisungen und ggf. Rücklastgebühren sind vom Anleger zu leisten. Darüber hinaus hat der Anleger die Kosten zu tragen, die ihm im Zusammenhang mit der Wahrnehmung seiner Rechte aus der Beteiligung entstehen, bspw. Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen. Bei einer Übertragung seiner Beteiligung entstehen dem Anleger Kosten i.H.v. pauschal EUR 150 (zzgl. USt). Darüber hinaus entstehen mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten.

5. ERWERBSPREIS

Der Erwerbspreis beläuft sich bei der von der Beteiligungsgesellschaft festgelegten Mindestbeteiligung auf EUR 10.000 – unabhängig von der vom Anleger gewählten Einzahlungsvariante (M oder O) oder der gewählten Laufzeit (5, 10 oder 15 Jahre). Bei höheren Beteiligungssummen beläuft sich der Erwerbspreis auf 100 % der vom Anleger

IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Der Anspruch auf das Agio entsteht mit Zufluss der geleisteten Zahlungen des Anlegers. Die zuerst eingezahlten Beträge (Variante M) bzw. die nach der Verbuchung des 1. Teilbetrages auf dem Einlagenkonto (Variante O) eingezahlten Teilbeträge werden dabei vollständig zum Ausgleich des Agios verwendet. Die Vergütungsansprüche werden nach Abrechnung fällig, soweit die Vergütung aus Geldmitteln zu bestreiten ist, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen, jedoch frühestens mit Freigabe durch die Mittelverwendungskontrolleurin. Die Abrechnung der Vergütungen soll monatlich vorgenommen werden.

Zusätzlich erhält die mit der Betreuung der Anleger beauftragte Vertragspartnerin eine – in Abhängigkeit des eingezahlten Beteiligungskapitals zu zahlende – laufende Bestandspflegevergütung. Die ab dem 2. Jahr nach Beitritt des Anlegers zur Beteiligungsgesellschaft zu zahlende Bestandspflegevergütung beläuft sich bei planmäßiger Einzahlung im 2. Jahr nach Beitritt des Anlegers auf 0,55 % (Ausnahme Variante 15⁰: 0,46 %), im 3. Jahr auf 1,56 % (Variante 15⁰: 1,53 %), im 4. Jahr auf 2,57 % (Variante 15⁰: 2,60 %), im 5. Jahr auf 3,57 % (Variante 15⁰: 3,66 %) bezogen auf das vom Anleger übernommene Beteiligungskapital. Ab dem 6. Jahr auf 0,3 % bezogen auf das jeweils vom Anleger eingezahlte Beteiligungskapital.

Für die Vermittlung der planmäßig aufzunehmenden Darlehen der Beteiligungsgesellschaft erhält die mit der Vermittlung der Darlehen beauftragte Vertragspartnerin eine Vermittlungsgebühr i.H.v. 0,9 % bezogen auf die jeweils vermittelte Darlehenssumme.

Für die Konzeption und das Marketing erhält die Konzeptionärin der Beteiligungsgesellschaft eine in 4 ansteigenden Jahresraten zu zahlende Gebühr i.H.v. 0,75 % bezogen auf die jeweils vom Anleger übernommene Beteiligungssumme und bei Durchführung einer Investition eine Vergütung i.H.v. 1,16 % bezo-

gen auf das jeweilige Investitionsvolumen.

Für die Übernahme der Haftung erhält die Komplementärin der Beteiligungsgesellschaft planmäßig spätestens ab dem Jahr 2013 eine über 6 Jahre auf 0,1 % p.a. ansteigende Vergütung (bezogen auf das jeweils gezeichnete Gesellschaftskapital). Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Verwaltung planmäßig spätestens ab dem Jahr 2013 eine über 6 Jahre auf 0,85 % p.a. (bezogen auf das jeweils gezeichnete Gesellschaftskapital) ansteigende Vergütung sowie planmäßig ab dem Jahr 2015 eine von der Höhe der Ausschüttungen abhängige Erfolgsvergütung.

Die Treuhandkommanditistin und die Steuerberaterin erhalten für die Treuhandtätigkeit bzw. die Buchführung und die Steuerberatung eine Vergütung i.H.v. jeweils 0,15 % p.a. bezogen auf das jeweils gezeichnete Beteiligungs- bzw. Gesellschaftskapital.

Die vorstehend genannten Vergütungen sollen planmäßig – z.T. über mehrere Jahre – ratierlich aus den Erträgen der Beteiligungsgesellschaft an die Funktionsträger ausgekehrt werden. Vergütungsansprüche, die nicht oder nicht vollständig aus den Erträgen der Beteiligungsgesellschaft bezahlt werden können, werden den Funktionsträgern als verzinsliche Darlehen überlassen, um die operative Handlungsfähigkeit der Funktionsträger nicht zu gefährden. Nur für den Fall, dass die Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft dauerhaft (bis zum Ende des Jahres 2021) und deutlich unter Plan verläuft oder die Beteiligungsgesellschaft vorzeitig aufgelöst wird, sind die Funktionsträgergebühren dann ggf. anteilig aus dem Beteiligungskapital zu begleichen (siehe auch Seite 142 f. bzw. Seite 167 f.).

Die vorgenannten Vergütungen erhöhen sich um die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, sofern diese anfällt.

1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
4. Flexibilität
5. Erwerbspreis
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

6. BETEILIGUNGSMÖGLICHKEIT

6.1 Beitritt

Anleger beteiligen sich an der Gesellschaft mit der handelsrechtlichen Firmierung „Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG“. Das Unternehmen hat die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft. Die Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft erfolgt dabei mittelbar als Treugeber über eine Steuerberatungsgesellschaft, die als Treuhandkommanditistin zwischen geschaltet ist. Der Treugeber wird hierbei in wesentlichen Belangen einem unmittelbar beteiligten Kommanditisten gleichgestellt. Die auf seinen Anteil entfallenden Zahlungsansprüche (Ansprüche auf Entnahmen, Abfindungsguthaben etc.) stehen ihm unmittelbar zu. Die Jahresergebnisse (Gewinne oder Verluste) der Beteiligungsgesellschaft und das Gesellschaftsvermögen werden ihm anteilig wirtschaftlich zugerechnet. Verfügungen (z.B. Verpfändung oder Abtretung) sind nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und des Gesellschaftsvertrags zulässig.

Die Treuhandkommanditistin soll planmäßig Kommanditanteile (Pflichteinlagen) i.H.v. EUR 57.997.500 übernehmen. Bei einer Mindestbeteiligung von EUR 10.000 können demnach insgesamt 5.799 Anteile ausgegeben werden, bei höheren Beteiligungsbeträgen entsprechend weniger.

Die Gesamtinvestition des Fonds beträgt planmäßig EUR 100 Mio., abhängig von dem der Beteiligungsgesellschaft letztendlich bei Schließung zur Verfügung stehendem Beteiligungskapital. Die Investitionsmittel werden, außer durch das insgesamt zu platzierende Beteiligungskapital i.H.v. planmäßig EUR 57.997.500, auch durch die Aufnahme von Bankdarlehen (Fremdkapital) i.H.v. planmäßig EUR 42 Mio. bzw. in Abhängigkeit des platzierten Beteiligungskapitals beschafft; die Aufnahme von Fremdwährungsdarlehen ist nicht vorgesehen.

6.2 Beteiligungsangebote werden voraussichtlich bis Ende 2012 angenommen

Die Zeichnungsfrist beginnt frühestens einen Tag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts und endet planmäßig am 31.12.2012 (Platzierungsphase, siehe hierzu § 4 Abs. (7) Gesellschaftsvertrag). Mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin kann die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase (Zeichnungsfrist) vorzeitig beenden, aber auch um bis zu 12 Monate, also bis zum 31.12.2013, verlängern. Abhängig vom Verlauf der Platzierung kann das tatsächlich eingeworbene Beteiligungskapital zum Ende der Platzierungsphase (Zeichnungsfrist) unter dem geplanten Beteiligungskapital liegen; einzelne Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen werden nicht gekürzt. Das Angebot ist auf die Bundesrepublik Deutschland beschränkt.

6.3 Kontroll- und Mitspracherecht

Den Anlegern stehen als Treugebern die Widerspruchsrechte gegen Maßnahmen der Geschäftsführung nach § 164 HGB sowie die Kontrollrechte nach § 166 HGB vollinhaltlich zu. Die Anleger beschließen in den vertraglich und gesetzlich vorgesehenen Fällen auf Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Abstimmungsverfahren. Dort hat der Anleger ein Teilnahme- und Stimmrecht. Die Stimmengewalt bemisst sich nach dem geleisteten Beteiligungsbetrag (je EUR 50 eine Stimme).



IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

6.4 Ausscheiden/Kündigung

Die Beteiligung ist als langfristige Kapitalanlage zu sehen. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag kann das Gesellschaftsverhältnis frühestens zum 31.12.2023 ordentlich gekündigt werden.

In besonderen Härtefällen ist eine außerordentliche Kündigung auch schon früher mit einer Frist von 14 Tagen zum Ende eines Kalendermonats möglich. Eine längere Haltedauer ist aber anzustreben.

Mit Ausscheiden eines Anlegers aus der Beteiligungsgesellschaft hat dieser grundsätzlich einen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, das seiner Beteiligung am Gesellschaftsvermögen entspricht. Maßgeblich ist der Verkehrswert des Gesellschaftsvermögens. Davon abweichend beträgt das Abfindungsguthaben in den ersten 4 Jahren der Beteiligung 70 % bis 80 % der geleisteten Beteiligungssumme (ohne Agio).

Außer der Kündigung der Beteiligung besteht die Möglichkeit, die Beteiligung über die interne „FLEX Fonds-Anteilsbörse“ an andere interessierte Anleger weiter zu veräußern (siehe auch § 25 Gesellschaftsvertrag). Diese bietet dem Anleger den „Zugriff“ auf das umfassende Vertriebsnetz der FLEX Fonds-Gruppe und somit eine zumeist schnellere und lukrativere Möglichkeit, die Beteiligung weiter zu veräußern.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, allen FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften die Beteiligung im Rahmen des Investitionssegments „Fondsbeteiligungen“ anzubieten (siehe Seite 23, Ziff. 8.).

Letztendlich kann der Anleger seine Beteiligung auch auf dem „freien“ Markt veräußern; ein organisierter Markt, an dem die Anteile der Beteiligungsgesellschaft gehandelt werden, besteht derzeit indes nicht.

Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Beteiligungsgesellschaft auf über die vereinbarten Pflichteinlagen hinausgehende Einlageleistungen, sind vertraglich ausgeschlossen. Das heißt: Es besteht für die Anleger keine Verpflichtung, Liquiditätsunterdeckungen, Verluste der Beteiligungsgesellschaft oder etwaige bei der Liquidation auftretende Fehlbeträge auszugleichen. Unter bestimmten Umständen können die Anleger aber faktisch zur Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses, Nachschüsse aufzubringen.

7. REGELMÄSSIGES REPORTING SCHAFT TRANSPARENZ

1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
4. Flexibilität
5. Erwerbspreis
- 6. Beteiligungsmöglichkeit**
- 7. Reporting**
- 8. Zertifikat & Vertrauensscheck**
9. Langjährige Erfahrung
10. Steuerliche Behandlung
11. Anlegereignung

Über die Entwicklung der Gesellschaft wird der Anleger ausführlich mit dem jährlichen Geschäftsbericht der Beteiligungsgesellschaft informiert. Darüber hinaus erhält der Anleger zweimal im Jahr mit der Informationsbroschüre CHARISMA eine umfassende Information über die getätigten Investitionen und Neuigkeiten der Beteiligungsgesellschaft.

8. ZERTIFIKAT UND VERTRAUENSSCHECK

Der Anleger erhält nach Annahme durch den Treuhänder sein Beteiligungszertifikat und einen persönlichen „FLEX Fonds-Vertrauensscheck“. Dabei wird ihm auch ein Vorzugsrecht beim Verkauf seiner weiteren Vermögensanlagen eingeräumt, sofern diese in das geplante Investitionsportfolio der Beteiligungsgesellschaft passen.

Der Anspars FLEX Fonds 3 investiert in eine Vielzahl von Zweitmarktprodukten. Vorteil für den Anleger: Neben den angestrebten günstigen Ankaufsfaktoren der Produkte kann die Fondsgeschäftsführung dem interessierten Anleger den vorzugsweisen Ankauf eigener Immobilien bzw. Fondsbeteiligungen anbieten und diese dem Investitionsbeirat bevorzugt zur Befürwortung vorlegen.



Diese müssen jedoch den Investitionsgrundsätzen des Gesellschaftsvertrages entsprechen und mit möglichen Alternativinvestitionen gleichwertig sein (siehe § 13 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag). Ein Rechtsanspruch darauf, dass die Beteiligungsgesellschaft vom Anleger die ihr angebotene/-en Vermögensanlage/-n erwirbt, besteht allerdings nicht. Nach Zustimmung des Investitionsbeirates hat somit die Fondsgeschäftsführung bei gleichwertigen Alternativen zugunsten des Anlegerangebotes zu entscheiden.



IV ANGEBOT IM ÜBERBLICK

9. LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG AUF DEM MARKT



Die Prospektverantwortliche beschäftigt sich bereits seit 1989 mit der Entwicklung bzw. dem Vertrieb von Kapitalanlagen in Form von Geschlossenen Fonds. Geprägt sind diese Anlagen durch den Investitionsschwerpunkt „Immobilie“, vornehmlich in Gewerbeimmobilien.

Eine per saldo positive Entwicklung der Leistungs- und Ertragsbilanz in den platzierten Fondsaktivitäten spiegelt die Qualität im Umgang mit dem Vertrauen Dritter wider (siehe Seite 89, „Partner“).

10. STEUERLICHE BEHANDLUNG

Die Prospektverantwortliche und Anbieterin übernimmt keine Zahlung von Steuern für den Anleger. Die Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft ist steuerrechtlich als Vermögensverwaltung zu qualifizieren. Dies hat zur Folge, dass die Anleger, soweit die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), Kapitalvermögen (§ 20 EStG) sowie ggf. sonstige Einkünfte (§§ 22, 23 EStG) erzielen.

Anfänglich voraussichtlich negativen steuerlichen Ergebnissen aus Vermietung und Verpachtung stehen in den Folgeperioden voraussichtlich positive steuerliche Ergebnisse gegenüber. Damit liegt ein Totalüberschuss planmäßig bereits ab dem Jahr 2020 vor. Anfängliche negative steuerliche Ergebnisse können grundsätzlich bei prognosegemäßem Verlauf mit positiven Einkünften späterer Jahre ausgeglichen werden; etwaige Einschränkungen des allgemeinen Verlustausgleichs sind möglich und in den „Steuerlichen Grundlagen“ (siehe Seite 126 ff.) dargestellt.

Die Erzielung steuerlicher Vorteile spielt bei dieser Anlageform eine untergeordnete Rolle.



1. Aufteilung der Gesamtinvestition
2. Investitionsbeirat
3. Entschuldung
4. Flexibilität
5. Erwerbspreis
6. Beteiligungsmöglichkeit
7. Reporting
8. Zertifikat & Vertrauensscheck
- 9. Langjährige Erfahrung**
- 10. Steuerliche Behandlung**
- 11. Anlegereignung**

11. ANLEGEREIGNUNG



Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Damit können gleichbleibende Einkünfte und eine Rückführung des eingebrachten Kapitals nicht sichergestellt werden. Vergleiche mit den Eigenschaften von festverzinslichen Wertpapieren sind daher nicht zweckmäßig. Dementsprechend ist dieses Beteiligungsangebot nicht für Anleger geeignet, die eine Vermögensanlage mit sicherer und feststehender Verzinsung und einer heute schon feststehenden, sicheren Rückzahlung des eingezahlten Anlagekapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt suchen. Eine Investition im Zusammenhang mit dem Wunsch einer geeigneten Altersvorsorge in Form einer „Rente“ wäre daher verfehlt. Vielmehr richtet sich das Angebot an Anleger, die „unternehmerischen Beteiligungen“ offen gegenüberstehen und mit der Beteiligung langfristig ein „Zweiteinkommen“ anstreben.

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland ansässige natürliche Personen, welche beabsichtigen, die Beteiligung im Privatvermögen zu halten. Die Angaben dieses Prospektes beziehen sich auf diese Zielgruppe. Allen übrigen Interessenten wird empfohlen, die rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen des Beteiligungsangebots mit einem Vertreter der rechts- und steuerberatenden bzw. wirtschaftsprüfenden Berufe zu besprechen.

Geeignet ist dieses Angebot somit für Anleger, die ihre Vermögensstrukturen mit sinnvoll gestreuten Immobilien-Investitionen, Investitionen in Öl und Gas, Photovoltaik sowie in Edelmetalle langfristig ergänzen wollen und bereit sind, die in diesem Prospekt nachstehend beschriebenen Risiken einzugehen.

V RISIKEN

Bei der Beteiligung an der Anspare FLEX Fonds 3 handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der Anspare FLEX Fonds 3 verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Des Weiteren basieren die im vorliegenden Emissionsprospekt gemachten Angaben im Wesentlichen auf Annahmen über die zukünftigen Entwicklungen der Einflussgrößen (Prognosen), deren Eintritt nicht sichergestellt werden kann.

Die aus der Sicht der Prospektverantwortlichen, zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung für eine Anlageentscheidung wesentlichen, erkennbaren Risiken werden nachfolgend – unterschieden in die Kategorien „Prognosegefährdende Risiken“, „Anlagegefährdende Risiken“ und „Anlegergefährdende Risiken“ – dargestellt.

1. ALLGEMEINE RISIKEN

1.1 Unternehmerisches Risiko

Es handelt sich um eine Investition im unternehmerischen Bereich. Die Höhe des Beteiligungskapitals steht erst mit Ende der Platzierungsphase, vorbehaltlich der einjährigen Verlängerungsmöglichkeit, voraussichtlich zum 31.12.2012 fest. Die Investitionsdurchführung, insbesondere die Umsetzung des Prinzips der Risikostreuung, hängt von der Platzierung sowie davon ab, dass Darlehen in planmäßiger Höhe aufgenommen werden. Treten mehrere Risiken gleichzeitig ein, sind erhebliche Störungen des planmäßigen Verlaufs möglich („Kumulierungsrisiko“). Im Extremfall kann durch verschiedene Risikofaktoren – vor allem wenn diese kumuliert auftreten – das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

1.2 Platzierungsrisiko

Die Konzeption geht zunächst davon aus, dass EUR 57.997.500 an Beteiligungskapital eingezahlt werden. Für den Fall, dass die Platzierung nicht in geplanter Höhe, nicht nach dem erwarteten Verlauf erfolgt oder die beigetretenen Anleger ihre Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen, wäre das dem Beteiligungskonzept zugrunde gelegte Portfolioprinzip nicht mehr im vorgesehenen Umfang sichergestellt. Darüber hinaus verschieben sich die geplanten Ergebnisse in die Zukunft. Eine Rückabwicklung ist nicht vorgesehen. Sollte es dennoch dazu kommen, kann nicht sichergestellt werden, insoweit die Beteiligungsgesellschaft schon vertraglich nicht rückforderbare Aufwendungen getragen hat (z.B. Darlehenszinsen, Gebühren), dass die Anleger ihre Einlagen vollständig wieder erhalten. Darüber hinaus können sich abhängig vom Platzierungsverlauf die geplanten Ergebnisse auch bei im Übrigen prognosegemäßer Entwicklung in die Zukunft verschieben.

- Prognosegefährdende Risiken: Risiken, die zu einer schwächeren Prognose führen können.
- Anlagegefährdende Risiken: Risiken, die entweder das/die Anlageobjekt(e) oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Beteiligungssumme führen können.
- Anlegergefährdende Risiken: Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Beteiligungssumme führen können, sondern z.B. über Nachschusspflichten, Bürgschaften, Steuerzahlungen u. Ä. auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden.

1. Allgemeine Risiken
2. Risiken der Immobilien-Investitionen
3. Risiken der Öl- und Gas-Investitionen
4. Risiken der Photovoltaik-Investitionen
5. Risiken der Edelmetall-Investitionen
6. Steuerliche Risiken
7. Rechtliche Risiken

1.3 Open-Pool-Risiko

- Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen noch keine Investitionsmaßnahmen fest (sog. „Open Pool“), daher geht der Anleger eine Vertrauensinvestition ein. Fehlinvestitionen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
- Die Beteiligungsgesellschaft hat sich durch die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (siehe § 9 Gesellschaftsvertrag) besonderen Investitionseinschränkungen unterworfen. Die Qualifikation des Fondsmanagements ist somit von besonderer Bedeutung. Des Weiteren kann nicht sichergestellt werden, dass Investitionsobjekte zu den besonderen Investitionseinschränkungen auch in ausreichender Anzahl am Markt beschafft werden können.

1.4 Prognoserisiko

- Der Prospekt enthält eine Prognoserechnung, die von angenommenen Voraussetzungen ausgeht. Ob die tatsächliche Entwicklung mit den Prognoseannahmen übereinstimmt, hängt von zahlreichen Faktoren ab, die über den langen Betrachtungszeitraum des Prospektes/der Prognose nicht exakt vorhergesagt werden können und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht so, wie geplant, eintreten werden.
- Geringere als die geplanten Einnahmen und/oder höhere als die planmäßig vorgesehenen Kosten sowie von den geplanten Investitionszeitpunkten abweichende Investitionen wirken sich unmittelbar auf die geplanten Erträge und Ausschüttungen der Beteiligungsgesellschaft aus. Dauerhafte und nachhaltige Verschiebungen der geplanten Investitionszeitpunkte, Einnahmen bzw. Kosten können dazu führen, dass die Beteiligungsgesellschaft die geplanten Ausschüttungen und Erträge nicht realisieren kann bzw. im Extremfall die Beteiligungsgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, also insolvent wird. Dann besteht auch das Risiko, dass das von den Anlegern eingesetzte Beteiligungskapital inkl. Agio vollständig verloren geht.
- Wenn Kreditsicherheiten an Wert verlieren, besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank eine Nachbesicherung verlangt oder den Kredit kündigt.
- Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die Restdarlehen im Jahr 2027 durch die Erlöse aus der Auflösung der Öl- und Gasinvestitionen zu tilgen. Sofern die Erlöse aus den Öl- und Gasinvestitionen nicht oder nicht vollständig ausreichen, um die Darlehen abzulösen und die Beteiligungsgesellschaft die Darlehen nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen fortführen kann, besteht das Risiko einer Zwangsverwertung des Gesellschaftsvermögens durch den/die Kreditgeber, und sofern das Aktivvermögen der Beteiligungsgesellschaft nicht zur Deckung der Verbindlichkeiten ausreicht, das Totalverlustrisiko der Einlagen der Anleger.

1.5 Finanzierungsrisiko

- Die Prognoserechnung basiert darauf, dass der Beteiligungsgesellschaft in vorgesehener Höhe Fremdmittel zu Investitionszwecken zur Verfügung gestellt werden. Erhält sie diese nicht, kann sie die geplanten Investitionen, insbesondere die geplante Investitionsstreuung, nicht durchführen, was ggf. auch nachteiligen Einfluss auf die Höhe der Ausschüttungen hätte.

V RISIKEN

1.6 Ausschüttungsrisiko

- Die vorgesehenen Ausschüttungen basieren auf der Planung bzw. der Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft. Von den der Planungsrechnung zugrunde gelegten Prämissen und Annahmen abweichende und nicht vorhersehbare Entwicklungen können dazu führen, dass die tatsächlichen Ausschüttungen von den prognostizierten Werten abweichen, u.U. sogar ganz ausbleiben.
- Bereits entstandene, jedoch noch nicht zugeflossene Ausschüttungen können bei entsprechend negativer Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft u.U. wieder verlustig werden.

1.7 Kostenrisiko

- Die Kosten für die Gründung der Beteiligungsgesellschaft, für die Fondskonzeption, die Beschaffung des Eigenkapitals, die Bestandspflege, die Finanzierungsvermittlung, die Steuerberatung, die Mittelverwendungskontrolle sowie die laufenden Verwaltungskosten und die Vergütung für den Komplementär, die geschäftsführende Kommanditistin und den Treuhänder führen zu handelsrechtlichen Verlusten der Beteiligungsgesellschaft, die erst durch künftige Erträge aufgeholt werden müssen.

1.8 Fondsmanagement/Schlüsselpersonenrisiko

- Für die planmäßige Umsetzung des konzipierten Angebots ist von erheblicher Bedeutung, dass die das Management beherrschenden bzw. die hierfür eingesetzten Personen nicht vorzeitig ausfallen. Nachdem weder die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) noch die geschäftsführende Kommanditistin mit der Institution einer Bank, deren Bestand langfristig gesichert erscheint, vergleichbar sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem Ausfall, speziell der Initiatorin oder der geschäftsführenden Gesellschafter – aus welchen Gründen auch immer – kommt und diese ggf. nach einiger Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen.

Wenn unternehmenstragende Personen ihre Tätigkeit für das Unternehmen beenden, lassen sich die vergangenheitsbezogenen Erfahrungen nur noch bedingt auf die Zukunft übertragen.

1.9 Vertragspartner

- Die Bonität von Vertragspartnern kann sich im Zeitablauf verschlechtern, insbesondere die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit der Mieter der Beteiligungsgesellschaft.
- Sofern bereits abgeschlossene Verträge beendigt werden bzw. die Beteiligungsgesellschaft noch Verträge abzuschließen hat, kann nicht sichergestellt werden, dass die Beteiligungsgesellschaft die neu abzuschließenden Verträge zu den Konditionen wie die bereits abgeschlossenen Verträge bzw. zu den geplanten Konditionen abschließen kann. Von den kalkulierten Konditionen abweichende Konditionen können sich erheblich auf das Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft auswirken.

1.10 Insolvenzrisiko der Treuhandkommanditistin

- Die Behandlung von treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen der hier in Rede stehenden Art ist rechtlich, soweit ersichtlich, noch nicht geklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle der Insolvenz der Treuhandkommanditistin die Beteiligungen Gegenstand der Insolvenzmasse werden und dadurch keine bevorrechtigten Aus- oder Absonderungsmöglichkeiten zugunsten der Treugeber bestehen. In diesem Fall stehen den Treugebern nur einfache Insolvenzforderungen, die nachrangig zu befriedigen sind, zu. In gleicher Weise ist nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass die Treugeber sich gegen etwaige Zwangsvollstreckungsmaßnahmen der Gläubiger der Treuhandkommanditistin in die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen nicht zur Wehr setzen können. Ursache für die Insolvenz der Treuhandkommanditistin kann auch das von ihr getragene Insolvenzrisiko der Treugeber sein: Wird sie von einem Gläubiger der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar in Anspruch genommen, kann sie aufgrund der Treuhandverträge bei den einzelnen Treugebern lediglich anteilig Freistellung bzw. Aufwendungsersatz geltend machen. Erfüllen nicht alle Treugeber die sich daraus für sie ergebenden Verpflichtungen rechtzeitig, kann dies die Ursache für die Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Treuhandkommanditistin sein.

1.11 Langfristige Zahlungsverpflichtung

- Der Anleger ist zur Zahlung monatlicher Teilbeträge regulär im längsten Fall über 15 Jahre bis zur vollständigen Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen gebunden.

1. Allgemeine Risiken
2. Risiken der Immobilien-Investitionen
3. Risiken der Öl- und Gas-Investitionen
4. Risiken der Photovoltaik-Investitionen
5. Risiken der Edelmetall-Investitionen
6. Steuerliche Risiken
7. Rechtliche Risiken

Seine Zahlungsverpflichtung erlischt bspw. auch bei Arbeitslosigkeit, Krankheit und sonstigen wirtschaftlichen Notlagen des Anlegers nicht. Selbst bei einer Insolvenz der Beteiligungsgesellschaft kann eine Fortdauer der Zahlungsverpflichtungen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden Substanzwerte z.T. durch die Aufnahme von erheblichen Fremdmitteln erworben. Insbesondere in den ersten Jahren ist daher davon auszugehen, dass im Fall einer vorzeitigen oder auch planmäßigen Vertragsbeendigung, z.B. durch Kündigung, das Abfindungsguthaben des Anlegers unter dem bis zu diesem Zeitpunkt eingezahlten Betrag liegt.

1.12 Finanzierung der Beteiligungssumme

Die Prospektverantwortliche weist ausdrücklich darauf hin, dass die Finanzierung der Einlagen des Anlegers über eine externe Kreditfinanzierung keinesfalls empfohlen wird. Sofern der Anleger eine Einlagenfinanzierung (Anteilsfinanzierung) dennoch abschließt, trägt dieser sein Finanzierungsrisiko selbst, d.h. Zinsen und Tilgung der Finanzierung sind vom Anleger unabhängig davon zu leisten, ob der Anleger auch entsprechende Ausschüttungen aus der Beteiligungsgesellschaft erhält. Dies kann beim Anleger zu einer Privatinsolvenz führen (Maximalrisiko).

1.13 Veräußerbarkeit, Kündigung

Die Beteiligung ist als langfristige Investition zu sehen. Ein offizieller Zweitmarkt für Fondsbeleihungen wie bei einer Aktienbörse besteht zur Zeit nicht, was die Veräußerbarkeit stark einschränkt.

Im Fall einer vorzeitigen oder auch planmäßigen Vertragsbeendigung, z.B. durch Kündigung, ist nicht auszuschließen, dass das Abfindungsguthaben des Anlegers unter dem von ihm bis zu diesem Zeitpunkt eingezahlten Betrag liegt. Bei Ausscheiden im Jahr des Beitritts und in den 3 Folgejahren beträgt das Abfindungsguthaben grundsätzlich 70 %, 75 % bzw. 80 %, jeweils bezogen auf die eingezahlte Einlage (siehe § 33 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag). Sofern eine Vielzahl der Anleger ihre Beteiligungen kündigen, könnte dies negativen Einfluss im Hinblick auf die Auszahlung der Abfindungsguthaben haben, und im Extremfall die Insolvenz der Beteiligungsgesellschaft auslösen.

Die in den ersten Jahren gemäß § 33 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag zu zahlenden Abfindungsguthaben kön-

nen höher sein als der aktuelle Beteiligungswert. In diesem Fall vermindern sich der Anteilswerte der verbleibenden Treugeber/Gesellschafter um die Differenz zwischen dem tatsächlichen Wert der Beteiligung des ausscheidenden Treugebers/Gesellschafters und des an diesen gezahlten Abfindungsguthabens zzgl. der in diesem Fall der geschäftsführenden Kommanditistin zustehenden Sondervergütung (vgl. § 24 Abs. (2) c) Gesellschaftsvertrag).

Verfügungen (unter Beachtung von § 12 des Treuhänder- bzw. §§ 25 und 29 des Gesellschaftsvertrages) sind nur mit schriftlicher Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin möglich. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund, z.B. solange die Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt sind, versagt werden. Verfügungen sind dann nicht möglich. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist – Volleinzahlung der Beteiligungssumme unterstellt – erstmals ab dem 31.12.2023 möglich.

2. RISIKEN DER IMMOBILIEN-INVESTITIONEN

2.1 Vermietungsrisiko

Leerstände, Mietausfälle, Vermietung oder Anschlussvermietungen nicht zu den geplanten Konditionen, mangelhafte Betreuung und Verwaltung der Objekte, nicht durchgeführte Reparaturmaßnahmen und Fehleinschätzungen des Managements hätten negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft zur Folge.

Liegt die durchschnittliche Inflationsrate unter 2,5 % p.a., weichen die tatsächlichen Mieteinnahmen auch im Übrigen planmäßigem Verlauf von den prognostizierten Werten nach unten ab. Soweit in den Mietverträgen keine vollständige Anpassung an die sich ergebenden Indexveränderungen vereinbart ist bzw. wird, ist ein Ausgleich der zukünftig sich ergebenden Geldentwertung während der vereinbarten Laufzeit nur in Höhe der vereinbarten Mietindexierungen möglich. In der Folge würde sich ein über der Mietanpassung liegender Kaufkraftschwund ergeben. Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass das Risiko besteht, dass nicht mit jedem Mieter die kalkulierte Mietanpassung vereinbart werden kann.

V RISIKEN

Folgerichtig könnten in diesem Fall die geplanten Mietsteigerungen nicht in vollem Umfang erfolgen.

- Der Standortfrage, der Objektqualität und der langfristig ausgerichteten Nutzungskonzeption einer Immobilie kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Eine Reduzierung der Miete oder gar ein Leerstand, z.B. wegen einer nicht vorhandenen oder abnehmenden Nachfrage oder wegen einer schlechten bzw. nicht vorhandenen Anbindung an öffentliche Nahverkehrsmittel, hätte entsprechende Auswirkungen auf die Erträge bzw. die Ausschüttung der Gesellschaft und reduziert zusätzlich den Wert des betroffenen Objektes – und entsprechend den der Beteiligung des Anlegers – deutlich.
- Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Beteiligungsgesellschaft noch keine Investitionen in Immobilien vorgenommen und die konkrete Vermietungssituation ist der Beteiligungsgesellschaft unbekannt. Die Prognoserechnung beruht dementsprechend auf fiktiven Annahmen und die Beteiligungsgesellschaft kann nicht von vorneherein sicherstellen, dass die geplanten Mieteinnahmen der Höhe nach bzw. – wie zeitlich geplant erzielt – werden.

2.2 Instandhaltungsaufwendungen/ Nebenkosten

- Renovierungs-, Modernisierungs-, Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Revitalisierungsaufwendungen der Immobilieninvestitionen können Ertrags- und Liquiditätsbelastungen verursachen, die die kalkulierten Ansätze übersteigen. Sollten die kalkulierten Beträge nicht ausreichen, könnten Mehraufwendungen entstehen, die zu einer Minderung der Ausschüttungszahlungen führen könnten, ggf. auch zu Lasten der sonstigen liquiden Mittel gehen oder – sofern möglich – fremdfinanziert werden müssen.

2.3 Mängel der Fondsimmobilien

- Generell ist beim Erwerb von Immobilien das Risiko versteckter Altlasten und/oder Baumängel sowie sonstige Mängel, die Instandsetzungs-, Sanierungs- und Abraumbeseitigungskosten verursachen können, nicht auszuschließen. Dies gilt auch für ggf. künftig nochmals entstehende Erschließungskosten. Gebrauchte Immobilien – wie die geplanten Immobilien der Beteiligungsgesellschaft – werden i.d.R. unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung veräußert.

2.4 Wertentwicklung

- Kaufpreise, die zum Erwerbszeitpunkt bezahlt werden, müssen nicht nachhaltig erzielbar sein, sondern können z.B. auch Ausdruck eines vorübergehenden Angebotsmangels sein.
- Wertentwicklungen von Immobilien-Anlagen sind nur schwer prognostizierbar, da diese insbesondere zyklischen Entwicklungen des Immobilienmarktes allgemein, aber auch Entwicklungen am Standort selbst sowie objektbedingten Umständen unterliegen.
- Veränderte Marktstrukturen, Wettbewerbs- und Konkurrenzsituationen sowie eine mangelnde Akzeptanz der Bevölkerung bzw. potenzieller Nutzer können ggf. einen erheblichen Anpassungsaufwand bzw. Wertverlust verursachen. Immobilien-Investitionen haben grundsätzlich einen gewissen spekulativen Charakter. Erweist sich die Immobilie oder der Standort als langfristig nicht attraktiv, wird diese Anlage für den Anleger eine nachteilige Investition.
- Sowohl der Bedarf als auch die Anforderungen an die verschiedenen Immobilien (Gewerbe- und Wohnimmobilien) können sich verändern. Das diesbezüglich kalkulierte Mietniveau könnte sich deshalb in der Zukunft nicht mehr am Markt durchsetzen lassen. Auch ist denkbar, dass der spätere Verkauf solcher Immobilien nicht zu den Preisen möglich ist, die im Zeitpunkt der Prospektaufstellung als realistisch angesehen werden, was sich negativ auf die Ertragslage auswirken würde.

Die im Mittelverwendungsplan ausgewiesenen, nicht wertbildenden Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) mindern den Wert des Gesellschaftsvermögens und damit den Beteiligungswert.

1. Allgemeine Risiken
2. **Risiken der Immobilien-Investitionen**
3. **Risiken der Öl- und Gas-Investitionen**
4. Risiken der Photovoltaik-Investitionen
5. Risiken der Edelmetall-Investitionen
6. Steuerliche Risiken
7. Rechtliche Risiken

2.5 Untergang/Zerstörung der Fondsimmobilien

Da nicht alle Risiken vollständig versicherbar sind, können gravierende Schadensfälle zu enormen Belastungen der Liquiditätslage sowie nachhaltigen Wertverlusten des Gesellschaftsvermögens und somit des angelegten Kapitals der Beteiligungsgesellschaft führen.

3. RISIKEN DER ÖL- UND GAS-INVESTITIONEN

3.1 Bohr- und Fördertätigkeit

Sämtliche Bohrungen nach Erdöl bzw. Erdgas sind spekulativer Natur. Bei den eingesetzten Mess- und Analysetechniken zur Erkennung und Lokalisierung von Öl- und Gasvorkommen handelt es sich um indirekte Messmethoden, die einen zweifelsfreien Nachweis über die vorhandenen Öl- und Gasvorkommen, deren Werthaltigkeit oder Förderwürdigkeit und Ertragskraft nicht gewährleisten können. Es besteht daher die Möglichkeit, dass einzelne oder mehrere Bohrungen nicht oder nur teilweise die geplanten Ergebnisse erzielen.

Die Beteiligung an der US-Gesellschaft, insbesondere die von der US-Gesellschaft zu erwerbenden und gehaltenen Produktions- und Förderrechte, sind risikobehaftet. Für den Fall, dass die Förderausbeute gegenüber den Zielsetzungen der US-Gesellschaft erheblich nachlassende oder gar gänzlich ausbleibende Ergebnisse aufweist, kann dies dazu führen, dass einzelne, im Extremfall sogar alle Quellen weniger rentabel sind als angenommen und es zu nachhaltigen Erlösschmälerungen und im Extremfall zur Insolvenz der US-Gesellschaft und damit dem Verlust des in diese Gesellschaft investierten Kapitals der Beteiligungsgesellschaft kommen kann.

Es kann darüber hinaus nicht sichergestellt werden, dass die US-Gesellschaft sich an den geplanten oder in Frage kommenden Erdöl- und Gasquellen beteiligen kann bzw. die vorgesehenen Investitionen durchgeführt werden können. Damit einhergehend kann nicht sichergestellt werden, dass die geplanten Erträge und Ausschüttungen aus den Investitionen der US-Gesellschaft sowie die geplanten Erlöse aus der Verwertung dieses Investitionsteils realisiert werden können.

Auch bei der Beteiligung an bereits arbeitenden Quellen ist das Risiko nicht auszuschließen, dass im Verlauf der Fördertätigkeit bspw. technische Komplikationen auftreten, die zu einer geringeren als der kalkulierten Gesamtausbeute (im Extremfall zum gänzlichen Versiegen der Quelle/n) führen können. Ein Risiko im Zusammenhang mit der realisierbaren Fördermenge kann darin liegen, dass hier früher oder später – über die Planwerte hinaus – unvorhergesehene Förderkosten und abnorme Restrukturierungserfordernisse anfallen, sodass sich die Förderung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen möglicherweise im Laufe der Förderzeit zunehmend unattraktiv entwickelt oder sogar eines Tages eine sinnvolle Fördertätigkeit als Ganzes in Frage zu stellen ist. Hinzu kommt, dass bei den Investitionen in Öl- und Gasquellen es sich um illiquide Anlagen handelt. Es kann daher nicht sichergestellt werden, dass die US-Gesellschaft im Falle eines Verkaufs einzelner Anlagen/Quellen bzw. des gesamten Portfolios den tatsächlich angemessenen Preis realisieren kann bzw. die Verkäufe überhaupt getätigt werden können.

3.2 Preisentwicklung

Preisschwankungen während der Gesamtaufzeit führen naturgemäß zu entsprechenden Ergebnisschwankungen, die sich unmittelbar auch auf die Beteiligungsgesellschaft negativ auswirken können. Die Preisentwicklung für die Energierohstoffe Erdöl und Erdgas unterliegt im hohen Maße dem weltweiten Angebot und der Nachfrage nach diesen Rohstoffen. Erhebliche Schwankungen des Angebots bzw. der Nachfrage nach den Energieträgern Öl und Gas infolge von dauerhaften Angebots-Nachfrage-Verschiebungen, politischen und staatlichen Einflüssen und anderen, außerhalb der Beteiligungsgesellschaft liegenden Faktoren können sich unmittelbar negativ auf das Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft auswirken. Es kann daher nicht sichergestellt werden, dass die Beteiligungsgesellschaft die geplanten Erträge und Ausschüttungen einschließlich Verwertungserlöse realisieren kann.

3.3 Wechselkursrisiko

Das Beteiligungskapital wird von den Treugebern (Anlegern) in Euro erbracht. Die Durchführung der US-Investition (Öl und Gas) erfolgt in US-\$. Maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Öl- und Gasinvestition sind die durchschnittlichen US-\$-Kurse, zu denen das geplante Aktienkapital und die Darlehen in die US-

V RISIKEN

Gesellschaft eingebracht sowie die Zahlungen (Dividenden-, Tilgungs- und Zinszahlungen, Veräußerungserlöse aus dem Verkauf des Öl- und Gasportfolios) der US-Gesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft vorgenommen werden. Schwankungen des Wechselkurses können sich negativ auf die geplanten Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaft auswirken.

Mehraufwendungen bzw. Einnahmenminderungen der Öl- und Gasinvestition in Euro sind dann zu Lasten der Liquiditätsreserve und ggf. der Edelmetall-Investitionen vorzunehmen.

3.4 FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc.

■ Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Beteiligungsgesellschaft noch keine konkreten Öl- und Gasinvestitionen vorgenommen. Es ist jedoch geplant, dass die Beteiligungsgesellschaft sich an der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc., Houston, Texas, als weitere Aktionärin neben der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG und der Anspare FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG und ggf. weiterer FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften beteiligen wird. Diese US-Gesellschaft hat erste Investitionen getätigt, deren Erträge bisher hinter den Erwartungen zurückgeblieben sind.

3.5 Kooperationspartner & Beratungsvertrag

■ Die Auswahl und Zusammenstellung der Öl- und Gasquellen zu einem Portfolio sowie der mit der Auflösung der US-Gesellschaft geplante Verkauf des Portfolios hängen in hohem Maße von der Kompetenz der künftigen Kooperationspartner ab. Beratungsfehler der Kooperationspartner sind grundsätzlich nicht auszuschließen und können sich unmittelbar negativ auf die geplanten Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaft auswirken.

■ Der Anlageberatungsvertrag, den die FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc., mit dem Kooperationspartner Wildes Exploration LLC abgeschlossen hat, sieht zunächst eine weitgehende Bindung der US-Gesellschaft an diesen Kooperationspartner vor, die erst nach einer gewissen Anlaufphase unter bestimmten Voraussetzungen (Nichterfüllung bestimmter Erfolgskriterien) und verbunden mit weiteren Zahlungsverpflichtungen für die FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. beendet werden kann. Endet die Zusammenarbeit mit dem Kooperationspartner unplanmäßig, kann es zu

erheblichem Zeitverlust und Zusatzkosten im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Öl- und Gasinvestitionen kommen.

■ Die wirtschaftliche Betätigung im Öl- und Gasgeschäft ist mit erheblichen Haftungsrisiken verbunden, die sich z.B. aus der Gefährdung der Umwelt ergeben können. Aufgrund weitreichender Freistellungsvereinbarungen zugunsten des Kooperationspartners können sich im Falle rechtlicher Auseinandersetzungen mit Dritten – insbesondere aufgrund des US-Rechtssystems – hohe Kosten durch die Notwendigkeit der Einschaltung von Experten, Gutachtern, Beratern und Anwälten sowie durch ggf. erhebliche Schadensersatzleistungen ergeben. Sofern die erforderlichen Mittel nicht zur Verfügung stehen, besteht darüber hinaus das Risiko, dass die US-Gesellschaft berechtigte Forderungen nicht durchsetzen kann bzw. sich nicht gegen unberechtigte Forderungen wehren kann.

■ Der Kooperationspartner hat auch mit anderen Unternehmen, die sich zum Teil gemeinsam mit der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. an Bohrprogrammen beteiligen, Beratungsverträge bzw. weitere Verträge abgeschlossen, sodass insbesondere Interessenskonflikte nicht ausgeschlossen werden können.

3.6 Gesetzliche Vorschriften

■ Die US-Gesellschaft hat ihren Sitz in Texas und unterliegt somit den US-amerikanischen Gesetzen und Vorschriften bzw. den Gesetzen und Vorschriften des US-Bundesstaates Texas. Von der US-Gesellschaft nicht beeinflussbare gesetzliche, steuerrechtliche und politische Veränderungen (z.B. in der Energiepolitik) sind nicht auszuschließen und können erhebliche negative Auswirkungen auf die US-Gesellschaft und die Ertragskraft sowie auf die geplanten Ausschüttungen, Kapitalrückflüsse und Verwertungserlöse haben.

3.7 Transferrisiko USA

■ Für den Fall, dass die US-Gesellschaft trotz eigener Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit und -bereitschaft der USA (z.B. aufgrund wirtschaftlicher oder politischer Instabilität) nicht mehr oder nicht fristgerecht in der Lage sein sollte, beschlossene Dividenzahllungen, Zinszahlungen oder ggf. Darlehens- bzw. Nennwertreduzierungen an die Beteiligungsgesellschaft

1. Allgemeine Risiken
2. Risiken der Immobilien-Investitionen
3. **Risiken der Öl- und Gasinvestitionen**
4. **Risiken der Photovoltaik-Investitionen**
5. Risiken der Edelmetall-Investitionen
6. Steuerliche Risiken
7. Rechtliche Risiken

bzw. ihre aus Sicht der USA ausländischen Aktionäre zu leisten, reduzieren sich die geplanten Zahlungen bzw. Mittelrückflüsse teilweise oder ganz.

4. RISIKEN DER PHOTOVOLTAIK-INVESTITIONEN

4.1 Bau der Photovoltaik-Anlagen/ Inbetriebnahmezeitpunkt

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, mittelbar über Projektgesellschaften zu investieren, die ausschließlich fertiggestellte und ans Stromnetz gegangene Anlagen erwerben bzw. abnehmen. Es besteht das Risiko, dass einzelne Anlagen entgegen dem Generalübernehmervertrag verspätet fertiggestellt werden. Bei einer Verzögerung der Inbetriebnahme über den Jahreswechsel oder andere relevante Stichtage hinaus, kann es zudem zu einer Absenkung des gesetzlichen Einspeisetarifs kommen, die ggf. nicht oder nicht vollständig durch etwa aufgrund der Verzögerung zu leistende Ausgleichszahlungen des Generalübernehmers kompensiert werden kann. In diesem Fall könnte es zu einer Verringerung der Einnahmen kommen, was zu einer Reduzierung der prognostizierten Rückflüsse führen kann.

4.2 Baumängel

Die Photovoltaik-Anlagen könnten mit Baumängeln behaftet sein, die bei der technischen Abnahme unbemerkt bleiben oder nicht sachgerecht beseitigt werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Baumängel erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist auftreten und den betroffenen Projektgesellschaften eventuell keine Gewährleistungsansprüche mehr zustehen. In diesen Fällen könnten sich erhöhte Instandhaltungskosten und Einnahmenausfälle ergeben, die eine Verringerung der prognostizierten Rückflüsse bewirken können.

4.3 Betreiberrisiken/ Verkehrssicherungspflicht

Die jeweilige Projektgesellschaft unterliegt als Betreiber der Photovoltaik-Anlage und ggf. als Nutzer von Dachflächen der Haftung für die Photovoltaik-Anlage und die mit ihrem Betrieb verbundenen Risiken, insbesondere der Verkehrssicherungspflicht. Schadensersatzansprüche Dritter, die nicht durch Versicherungsleistungen ausgeglichen werden und für die auch in sonstiger Weise kein Ersatz erlangt

werden kann, sind von der jeweiligen Projektgesellschaft zu tragen und können so zu Ertragsminderungen, im schlechtesten Fall bis zur Insolvenz der betroffenen Projektgesellschaft und den Verlust des investierten Kapitals führen und damit eine Verringerung der prognostizierten Rückflüsse zur Folge haben.

4.4 Energieerzeugung/Einspeisung

Die Erlöse der Projektgesellschaften bestehen nahezu vollständig aus der Vergütung des durch die einzelnen Photovoltaik-Anlagen erzeugten Stroms. Die Höhe der Vergütung ist abhängig von der Menge der gelieferten Energie und von dem hierfür erzielten Preis. Die Menge der tatsächlich gelieferten Energie ergibt sich wiederum aus der tatsächlich vorherrschenden Sonneneinstrahlung und der Leistungscharakteristik der Photovoltaik-Anlagen unter Berücksichtigung von auftretenden Stillstandszeiten. Der erwartete bzw. prognostizierte spezifische Ertrag der Photovoltaik-Anlage wird der Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Kaufpreisermittlung für die Investition zugrunde gelegt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Einstrahlungsdaten in einzelnen Betriebsmonaten bzw. -jahren erheblich von den langfristigen Erwartungswerten abweichen. Es besteht ferner das Risiko, dass die langfristigen Erwartungswerte der Einstrahlungsdaten nicht zutreffend ermittelt wurden. Diese Risiken können dazu führen, dass die tatsächlichen Einstrahlungsverhältnisse an den Standorten ungünstiger sind, als dies prognostiziert wurde. Es besteht des Weiteren das Risiko, dass die in den Ertragsprognosen berücksichtigten Abschläge und Sicherheiten für Faktoren wie z.B. Luftverunreinigung und Leitungsverluste nicht der tatsächlichen Einflussnahme dieser Faktoren auf den Energieertrag entsprechen. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die angesetzten Abschläge für Verfügbarkeitsverluste, Transformationsverluste sowie sonstige Prognoseunsicherheiten sich als zu niedrig erweisen. All dies könnte zu einer Reduzierung der prognostizierten Stromerlöse der Projektgesellschaften führen mit dem Ergebnis, dass sich die prognostizierten Rückflüsse aus der Investition verringern.

Die Projektgesellschaften tragen ferner das Risiko von Erlösausfällen aufgrund von Stillstandszeiten (z.B. behördliche Anordnungen, Netzausfälle oder -abschaltungen, unvorhergesehene Hindernisse und Ereignisse hö-

V RISIKEN

herer Gewalt). Auch insoweit können sich im Ergebnis Mindereinnahmen ergeben.

4.5 Strompreis

Die Höhe der Vergütung für den eingespeisten Strom bestimmt sich nach dem Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) und dem Zeitpunkt der erstmaligen Stromeinspeisung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der deutsche Gesetzgeber das jeweilige Gesetz für bereits in Betrieb befindliche Anlagen ändert und die jeweilige Einspeisevergütung reduziert oder gar abschafft. Dies kann die Profitabilität der Beteiligung erheblich beeinflussen und/oder dazu führen das, soweit die Photovoltaik-Anlagen entsprechend finanziert sind, die Projektgesellschaft die vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen nicht mehr leisten kann. Dies könnte im schlechtesten Fall zur Insolvenz der betreffenden Projektgesellschaft führen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird eine Kürzung der Einspeisevergütung noch im Jahr 2010 um 16 % diskutiert.

4.6 Wartung und Instandhaltung

Die laufende Instandhaltung, Wartung und Versicherung der Photovoltaik-Anlagen übernimmt ein Kooperationspartner im Rahmen des jeweiligen Service- und Wartungsvertrages gegen eine pauschale Vergütung. Sollten außerplanmäßig weitere Instandhaltungsmaßnahmen notwendig sein oder Schäden nicht oder nur teilweise vom Versicherer reguliert werden, tragen die Projektgesellschaften insoweit das Kostenrisiko.

Vertragsverletzungen durch den Service- und Wartungsdienstleister können dazu führen, dass die Photovoltaik-Anlagen nicht ordnungsgemäß gewartet, instand gehalten und gepflegt werden. In solchen Fällen könnten nicht geplante zusätzliche Maßnahmen zu einer Überschreitung der vorgesehenen Betriebskosten führen und/oder die Leistungsfähigkeit der Photovoltaik-Anlagen ertragsmindernd beeinträchtigt werden.

Sollten Schäden an einem Dach auftreten oder im Rahmen von Umbau-, Instandhaltungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen Reparaturarbeiten an der Dachhaut erforderlich sein, muss die Photovoltaik-Anlage für diesen Zeitraum teilweise oder sogar vollständig außer

Betrieb genommen werden. Ein Produktionsausfall während des Zeitraums der Außerbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage hat entsprechende Erlösausfälle zur Folge.

Die oben genannten Risiken könnten dazu führen, dass durch zusätzliche Kosten oder Ertragsminderungen die Rückflüsse an die Beteiligungsgesellschaft und damit an die Anleger vermindert würden.

4.7 Modulleistung/Wirkungsgrad

Es besteht das Risiko, dass die installierten Module die vom Hersteller angegebenen Nennleistungen dauerhaft unterschreiten. Die Projektgesellschaften tragen ferner das Risiko, dass eine Verschlechterung des Wirkungsgrades bereits zu einem früheren als dem angenommenen Zeitpunkt eintritt bzw. die Abnahme stärker ist, als angenommen. Die Projektgesellschaften tragen zudem das Risiko einer Verschlechterung des Wirkungsgrades wesentlicher Anlagenkomponenten – wie z.B. der Wechselrichter – durch Überhitzung, Korrosion, Verschmutzung, Schneedecke und Verschattung durch Bewuchs oder Bebauung. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass während der geplanten Fondslaufzeit Mängel oder Schäden an den verwendeten Komponenten auftreten, die nicht von Gewährleistungen oder Versicherungen gedeckt sind.

Die vorgenannten Umstände könnten zu Mindereinnahmen und zusätzlichen Kosten der Projektgesellschaften führen, mit dem Ergebnis, dass sich die prognostizierten Rückflüsse aus der Investition verringern.

Die errichteten Photovoltaik-Anlagen könnten schließlich nicht die für Prognosezwecke geplante Lebensdauer erreichen. In diesem Fall müssten die Photovoltaik-Anlagen entweder mit entsprechendem Kostenaufwand erneuert werden oder aber der Betrieb vorzeitig beendet werden; dies könnte die Kapitalrückflüsse aus der Investition vermindern und im schlechtesten Fall zur Insolvenz einer Projektgesellschaft führen.

4.8 Anlagenrückbau

Nach Beendigung des jeweiligen Pachtvertrages ist die Photovoltaik-Anlage durch die Projektgesellschaft zurückzubauen. Kann die Photovoltaik-Anlage nicht anderweitig verwertet werden, entstehen der Projekt-

1. Allgemeine Risiken
2. Risiken der Immobilien-Investitionen
3. Risiken der Öl- und Gas-Investitionen
4. **Risiken der Photovoltaik-Investitionen**
5. **Risiken der Edelmetall-Investitionen**
6. **Steuerliche Risiken**
7. Rechtliche Risiken

gesellschaft durch den Rückbau zusätzliche Kosten, die in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt sind. Dies kann zu einer Reduzierung der prognostizierten Rückflüsse aus der Investition führen.

4.9 Untergang bzw. Zerstörung der Photovoltaik-Anlagen

Die Gefahr des zufälligen Untergangs, der zufälligen ganzen oder teilweisen Zerstörung und des langfristigen Nutzungsausschlusses der Photovoltaik-Anlagen tragen die Projektgesellschaften. Die Projektgesellschaften schließen jeweils Versicherungen für die einzelnen Photovoltaik-Anlagen gegen versicherbare Elementarschäden ab. Da jedoch nicht alle Schäden vollständig versicherbar sind (z.B. durch Krieg, nukleare Verseuchung, höhere Gewalt), kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Photovoltaik-Anlagen nach Schadensereignissen nicht mehr betrieben werden können und entsprechend keinerlei Stromerlöse mehr generiert werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass unter bestimmten Umständen die Photovoltaik-Anlagen in das Eigentum des Grundstücks-eigners übergehen können. Weiterhin besteht das Risiko, dass Teile oder die Photovoltaik-Anlage im Ganzen entwendet werden können. Dies könnte zu Mindereinnahmen oder zur Insolvenz der betroffenen Projektgesellschaft führen und folglich eine Verringerung der prognostizierten Rückflüsse bewirken.

4.10 Öffentlich-rechtliche Genehmigungen

Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen bedürfen einer behördlichen Genehmigung. Für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ist in Deutschland derzeit regelmäßig keine behördliche Genehmigung erforderlich. Für den Betrieb, je nach Anlage, notwendige Nebengebäude wie z.B. Transformatoren- und Wechselrichterstationen oder andere Betriebseinrichtungen wie z.B. Kabeltrassen können einer behördlichen (Bau-) Genehmigung bedürfen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig andere Anforderungen an die Erforderlichkeit von Genehmigungen für Photovoltaik-Anlagen und deren Nebeneinrichtungen gestellt werden und dies nachteilige Auswirkungen auf die geplante Errichtung der Photovoltaik-Anlagen hat. Sollten Genehmigungen erforderlich sein oder werden, die nicht vorliegen oder nicht (nachträglich) erteilt werden, kann dies den Rückbau der

betroffenen Photovoltaik-Anlagen zur Folge haben. Dies kann zu Minderungen der prognostizierten Gesamtrückflüsse bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust der geleisteten Einlage des Anlegers in diesem Segment führen.

5. RISIKEN DER EDELMETALL-INVESTITIONEN

5.1 Wertänderung

Grundsätzlich richtet sich die Entwicklung der Edelmetallpreise nach dem Angebots- und Nachfrageverhalten der Marktteilnehmer in diesem Marktsegment. Negative Wertentwicklungen des Edelmetallbestandes wie bspw. aus kursbedingten Bestandsveränderungen können daher nicht ausgeschlossen werden. Ferner beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft zwar, die erworbenen Edelmetalle im Bestand zu halten, jedoch kann für den Fall, dass Teile oder der gesamte Edelmetallbestand verkauft werden, nicht ausgeschlossen werden, dass die Beteiligungsgesellschaft die Edelmetalle mit Verlusten veräußert. Wertänderungen des Edelmetallbestandes können sich auch aus der teilweisen oder vollständigen Entwendung der Edelmetalle ergeben.

6. STEUERLICHE RISIKEN

6.1 Allgemeine steuerliche Hinweise

Die steuerliche Konzeption dieses Beteiligungsangebots beruht auf dem im Februar 2010 geltenden deutschen Steuerrecht einschließlich der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Verwaltungspraxis der Finanzbehörden sowie der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs.

Es ist nicht auszuschließen, dass Gesetzesänderungen (z.B. die mögliche Besteuerung von Gewinnen aus privaten Grundstücksverkäufen unabhängig von einer Frist (§ 23 EStG), die Wiedererhebung der Vermögensteuer oder die Erhöhung der Umsatzsteuer), sonstige Rechtsänderungen (z.B. bei Änderung von Doppelbesteuerungsabkommen) und/oder auch Änderungen in der Finanzrechtsprechung und/oder der Praxis der Finanzverwaltung zukünftig zu anderen als den in diesem Beteiligungsprospekt dargestellten Ergebnissen sowohl

V RISIKEN

für die Beteiligungsgesellschaft und deren Gesellschafter und Treugeber sowie auch für die Objektgesellschaften führen. Diese Risiken trägt vollständig und allein der Anleger.

- | Sofern die persönlichen Vermögens- und Einkommensverhältnisse von den für die Prognoserechnung maßgeblichen Annahmen abweichen, kann dies für den Anleger zu einem ungünstigeren steuerlichen Ergebnis führen; der Anleger sollte daher vor Beitritt zur Beteiligungsgesellschaft den sachkundigen Rat eines Steuerberaters einholen.

6.2 Persönliche Steuerlast

- | Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Sofern der Anleger beabsichtigt, die Beteiligung im Betriebsvermögen zu halten, ergeben sich völlig andere steuerliche Auswirkungen, als in diesem Beteiligungsprospekt beschrieben. Es würde insbesondere eine Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht auf Veräußerungsgewinne bestehen.
- | Der persönlichen Steuerlast der Anleger werden nicht die jeweiligen jährlichen Ausschüttungen, sondern das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft zu Grunde gelegt. Entsprechend der Prognoserechnung besteht das Risiko, in einem Geschäftsjahr, in dem die Gesellschafter trotz positiver steuerlicher Ergebnisse der Gesellschaft beschließen, keine oder nur eine geringe Ausschüttung vorzunehmen (um z.B. anderweitige Investitionen vorzunehmen), dass die Anleger aus dem persönlichen anderweitigen Einkommen die Steuerlast aus der Beteiligung zu tragen haben, ohne dass dem gleich hohe oder darüber hinausgehende liquide Zuflüsse aus der Beteiligung gegenüberstünden.
- | Die der Beteiligungsgesellschaft neu beitretenden Gesellschafter/Treugeber sollen ihre Einlageverpflichtung dadurch erbringen, dass sie den übernommenen Beteiligungsbetrag in monatlichen Teilbeträgen über einen Zeitraum von 5, 10 oder 15 Jahren erbringen. Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen ist zu beachten, dass das steuerliche Ergebnis dieser Beteiligungsgesellschaft jährlich festgestellt wird. Die Anleger sind im Verhältnis ihrer jeweils eingezahlten Einlage zu allen eingezahlten Einlagen am steuerlichen Ergebnis der

Beteiligungsgesellschaft beteiligt. Die zunehmende Kapitaleinzahlung führt dazu, dass im Laufe der Einzahlungsphase auch ständig steigende anteilige Über- schussanteile zu versteuern sein werden, ohne dass zur Begleichung der daraus resultierenden Steuerbelastung ein entsprechender Liquiditätszufluss (Ausschüttung) aus der Beteiligungsgesellschaft erfolgt. Die Steuerlast aus den steuerlichen Ergebnissen dieser Beteiligungsgesellschaft ist dann aus dem anderweitigen Einkommen des Anlegers zu erbringen.

6.3 Allgemeine steuerliche Risiken

- | Über die endgültige Anerkennung der abzugsfähigen Werbungskosten entscheidet letztendlich die Finanzbehörde. Abweichende Festsetzungen der Werbungskosten durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Derartige andere Auffassungen, insbesondere eine von den Prospektannahmen abweichende Verteilung von Grundstücks- und Gebäudeanteil oder eine abweichende Beurteilung von Ausgabenpositionen oder eine andere Beurteilung einzelner Sachverhalte, z.B. umsatzsteuerlicher oder grunderwerbsteuerlicher Sachverhalte oder Gebührenfragen für Verträge, können ggf. zu einer für den Anleger nachteiligen steuerlichen Beurteilung führen und bei zusätzlichen Kosten und Steuern zu Lasten der Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaft oder der Objektgesellschaften gehen und damit letztlich zu einer Ausschüttungsreduzierung führen.

Es ist zu beachten, dass Einnahmen und Werbungskosten grundsätzlich nur in dem Jahr zu berücksichtigen sind, in dem sie ab- oder zugeflossen sind. Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage berechtigt noch nicht zum Werbungskostenabzug; dieser ist erst in dem Zeitpunkt möglich, in dem tatsächlich Instandhaltungsaufwendungen geleistet werden.

- | Die Prospektverantwortliche geht davon aus, dass weder durch den Beitritt der Anleger zur Beteiligungsgesellschaft noch durch den Beitritt der Beteiligungsgesellschaft zu den noch zu erwerbenden Objektgesellschaften ein nochmaliger Anfall von Grunderwerbsteuer (§ 1 Abs. 2a GrEStG) eintritt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung oder die Steuerrechtsprechung eine andere Auffassung vertritt. Diese Grunderwerbsteuer wäre aus der Liquidität der Gesellschaften zu bezahlen und würde

1. Allgemeine Risiken
2. Risiken der Immobilien-Investitionen
3. Risiken der Öl- und Gas-Investitionen
4. Risiken der Photovoltaik-Investitionen
5. Risiken der Edelmetall-Investitionen
- 6. Steuerliche Risiken**
7. Rechtliche Risiken

in der Folge zu geringeren Ausschüttungen an die Gesellschafter/Treugeber und einem geringeren Beteiligungswert führen.

■ Sollten die Ankäufe von noch zu erwerbenden Immobilien als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG behandelt werden, hätte dies zur Folge, dass die Beteiligungsgesellschaft oder die Objektgesellschaften hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Pflichten in die Rechtstellung des Verkäufers eintreten würden. Es besteht das Risiko, dass vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuern berichtigt und zurückgezahlt werden müssen. Insoweit wird auch für einen zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuerabzug seitens des Verkäufers durch die insoweit betroffenen Objektgesellschaften gehaftet. Es besteht weiter das Risiko einer Haftung für Steuerschulden gemäß § 75 AO. Danach haftet der Erwerber eines Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen für die Steuern des Verkäufers.

■ Hinsichtlich der noch zu erwerbenden Gewerbeimmobilien geht die Beteiligungsgesellschaft von der Möglichkeit des vollen Vorsteuerabzugs aus. Sollten sich die für den Vorsteuerabzug maßgeblichen Verhältnisse innerhalb des Berichtigungszeitraums von 10 Jahren (§ 15 a UStG) ändern, z.B. durch eine nicht umsatzsteuerpflichtige Vermietung in diesem Zeitraum), wäre der geltend gemachte Vorsteuerabzug insoweit zu berichtigen. Dies würde die Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaft und ggf. die Ausschüttungsmöglichkeiten an die Anleger reduzieren.

6.4 Risiko einer gewerblichen Tätigkeit

■ Sofern die Beteiligungsgesellschaft oder eine Objektgesellschaft bzw. Projektgesellschaft, an der sie beteiligt ist, aus zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht ersichtlichen Gründen eine eigene gewerbliche Tätigkeit aufnehmen, führt diese Tätigkeit nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG dazu, dass auch die Beteiligungsgesellschaft ab diesem Zeitpunkt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen würde.

Diese Qualifikation hätte zur Folge, dass abweichend von den Prospektdarstellungen und Berechnungen sämtliche Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien einkommensteuerpflichtig wären und dass die Beteiligungsgesellschaft und somit der Anleger abhängig von ihrem steuerlichen Ergebnis Gewerbesteuer zu entrichten hätte.

■ Das Risiko einer gewerblichen Infizierung der Beteiligungsgesellschaft mit den oben dargestellten Auswirkungen besteht darüber hinaus für den Fall, dass infolge einer Änderung der Verwaltungsauffassung oder der Rechtsprechung, die Verpachtung der Dachflächen durch die Beteiligungsgesellschaft an die die Photovoltaikanlagen betreibenden Projektgesellschaften als schädliche Betriebsaufspaltung qualifiziert wird.

6.5 Veräußerung

■ Sollte ein Anleger seine Beteiligung veräußern, bevor ein Totalüberschuss aus seinem Investment erzielt wird, kann insbesondere bei hohem Fremdfinanzierungsanteil bei Anteilserwerb die Einkünftezielungsabsicht des Anlegers in Zweifel gezogen werden. Eine Veräußerung der Beteiligung vor Ablauf von 10 Jahren kann außerdem dazu führen, dass bei diesem Anleger aufgrund der Vielzahl der insoweit veräußerten Immobilien ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sodass hier ebenfalls abweichend von den Prognoseannahmen auch Gewinne aus der Veräußerung der Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen. Zudem besteht das Risiko, dass insbesondere gewerbesteuerliche Auswirkungen und eine Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen auch bei anderen privaten Immobilienveräußerungen des Anlegers zum Tragen kommen.

■ Die mögliche Beseitigung der bisherigen Steuerbefreiung von Gewinnen aus privaten Grundstücksveräußerungs geschäften nach Ablauf von 10 Jahren durch die Änderung des § 23 EStG kann abhängig von der Festlegung des Gewinnbegriffs und des Bestehens möglicher Übergangsregelungen zu einer erheblichen Verringerung des Beteiligungswertes führen.

■ Bei hohen Beteiligungsbeträgen (z.B. ab EUR 580.000 bei einem Gesamtkapital von EUR 58.000.000) kann bei Veräußerung der Anteile an der Photovoltaik-Betreiber gesellschaft oder an der US-Gesellschaft eine anteilige Steuerpflicht möglicher Veräußerungsgewinne im Rahmen des § 17 EStG in Betracht kommen. Die Berechnungen in diesem Beteiligungsprospekt gehen dagegen von diesbezüglich nicht steuerbaren Veräußerungsgewinnen in Deutschland aus.

V RISIKEN

6.6 Prognoserechnung

Die Richtigkeit der steuerlichen Ergebnisse der Prognoserechnung kann nicht mit Genauigkeit garantiert werden. Es kann aufgrund unvorhergesehener Ereignisse zu einer Verschiebung oder Veränderung der Ergebnisse kommen, die bei der individuellen Steuerplanung bedacht werden sollten.

7. RECHTLICHE RISIKEN

Das vorliegende Angebot sieht eine mittelbare Beteiligung als Treugeber an einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft vor, einer Personengesellschaft, deren gesetzliches Leitbild einer juristischen Person (GmbH, AG) angenähert ist. Die Kommanditgesellschaft selbst wird Inhaberin von Rechten und Pflichten (und damit z.B. im Grundbuch einzutragende Eigentümerin der Immobilie/-n), die Haftung der über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger ist mittelbar auf die im Handelsregister eingetragene anteilige Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin beschränkt. Es bestehen einige Besonderheiten, die zu Risiken führen könnten:

7.1 Ausschluss aus der Beteiligungsgesellschaft

Aufgrund des Gesellschaftsvertrages bzw. des Treuhandvertrages kann der Anleger in bestimmten Fällen, (z.B. wenn über das Vermögen des Anlegers ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, sein Gesellschaftsanteil von einem Gläubiger gepfändet wird und dieser das Gesellschaftsverhältnis kündigt oder wenn der Anleger seine Verpflichtungen zur Zahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio nicht oder nicht vollständig erfüllt hat) mit seiner (treuhänderischen) Beteiligung ausgeschlossen werden.

7.2 Kein Wettbewerbsverbot

Die geschäftsführende Kommanditistin der Beteiligungsgesellschaft und der Berater der US-Gesellschaft unterliegen keinem Wettbewerbsverbot, sodass ggf. Interessenskollisionen bei der Verwaltung oder der Wahrnehmung von Geschäftsinteressen angesichts anderer Tätigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

7.3 Haftung der Kommanditisten

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft bestimmt sich

nach der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme, die vorliegend – für die Treuhandkommanditistin – zunächst EUR 1.000 beträgt und auf einen Betrag von bis zu 5 % der jeweils tatsächlich auf die Pflichteinlage in das Gesellschaftsvermögen geleisteten Zahlungen erhöht werden soll. Die Einzahlung der Pflichteinlage in Höhe eines der Haftsumme entsprechenden Betrages durch die Kommanditisten, auch Treuhandkommanditistin, befreit diese grundsätzlich von der Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft. Die Haftung kann jedoch durch Entnahmen, zu denen auch die Ausschüttungen sowie – bei Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses – die Auszahlung des Abfindungsguthabens gehören, wieder auflieben. Soweit durch Entnahmen der Kapitalanteil eines Kommanditisten, also auch der Treuhandkommanditistin, unter den Betrag der für sie bzw. ihn eingetragenen Haftsumme herabgemindert wird oder Gewinnanteile bezogen werden, ohne dass zuvor angefallene Verluste ausgeglichen wurden, besteht die Möglichkeit unmittelbarer Inanspruchnahme der Kommanditisten durch Gläubiger der Beteiligungsgesellschaft bis zum Betrag der Haftsumme. Diese Haftung endet nicht mit dem Ausscheiden des Kommanditisten aus der Beteiligungsgesellschaft. Der Kommanditist haftet trotz seines Ausscheidens für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft bis zur Höhe der Differenz zwischen seiner Haftsumme und seiner tatsächlich geleisteten, nicht wieder entnommenen Einlage, soweit sie vor Ablauf von 5 Jahren nach dem Ausscheiden (Eintragung des Ausscheidens im Handelsregister!) fällig und rechtskräftig werden oder in einem Insolvenzverfahren oder in einer vollstreckbaren Urkunde festgestellt werden oder soweit eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen bzw. beantragt wird. Bei öffentlich-rechtlichen Verbindlichkeiten genügt der rechtzeitige Erlass eines Verwaltungsbescheides. Die 5-jährige Frist kann durch bestimmte Maßnahmen gehemmt werden. Die vorgenannte Feststellung ist entbehrlich, soweit der Kommanditist den Anspruch schriftlich anerkannt hat. Wird die Beteiligungsgesellschaft aufgelöst, verjähren die Ansprüche von Gesellschaftsgläubigern gegen die Gesellschafter grundsätzlich 5 Jahre nach Eintragung der Auflösung der Beteiligungsgesellschaft in das Handelsregister oder, wenn die Ansprüche erst nach Eintragung der Auflösung fällig werden, 5 Jahre nach Fälligwerden der Ansprüche.

1. Allgemeine Risiken
2. Risiken der Immobilien-Investitionen
3. Risiken der Öl- und Gas-Investitionen
4. Risiken der Photovoltaik-Investitionen
5. Risiken der Edelmetall-Investitionen
- 6. Steuerliche Risiken**
- 7. Rechtliche Risiken**

Beendet ein Treugeber das Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin und tritt der Gesellschaft unmittelbar als Kommanditist bei, gelten die vorstehenden Ausführungen für ihn unmittelbar. Ansonsten ist direkte Schuldnerin der Gläubigeransprüche – neben der Beteiligungsgesellschaft, dem persönlich haftenden Gesellschafter und den übrigen Kommanditisten – die Treuhandkommanditistin. Diese kann allerdings von den einzelnen Treugebern anteilige Freistellung von den Verbindlichkeiten, für die sie in Anspruch genommen wird, verlangen. Wirtschaftlich entspricht insoweit die Verpflichtung der Treugeber der Kommanditistenhaftung.

Für Direktkommanditisten besteht eine persönliche unbeschränkte Haftung gegenüber Dritten im Zeitraum zwischen ihrem Eintritt in die Beteiligungsgesellschaft (Emittentin) und ihrer Eintragung in das Handelsregister für Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft, die in diesem Zeitraum begründet wurden, sofern dem Vertragspartner die beschränkte Haftung nicht bekannt ist.

7.4 Nachschussverpflichtungen

Gemäß § 22 Abs. (3) Gesellschaftsvertrag sind Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Beteiligungsgesellschaft auf über die vereinbarte Pflichteinlage hinausgehende Einlageleistungen, ausgeschlossen; unter bestimmten Umständen können die Anleger jedoch faktisch zur wirtschaftlichen Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein.

7.5 Beschlussfassung der Beteiligungsgesellschaft

Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft sieht i.d.R. eine mehrheitliche Beschlussfassung auf Basis der abgegebenen Stimmen in Gesellschafterversammlungen bzw. bei schriftlichen Abstimmungen vor. Einige Beschlüsse der Beteiligungsgesellschaft bedürfen einer 75%igen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, da sie als wesentlich für die Gesellschafter angesehen werden. Die Vielzahl der beteiligten Anleger führt üblicherweise dazu, dass nur wenige Anleger bei Abstimmungen in Versammlungen bzw. an schriftlichen Abstimmungen teilnehmen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass eine Minderheit von Anlegern Beschlüsse fasst, die von der gesamten Gesellschaft getragen werden müssen und ggf. auch Auswirkung auf einzelne Gesellschafter entfalten; auch ist denkbar, dass einzelne Großinvestoren

durch entsprechend hohe Kapitalanteile die Beteiligungsgesellschaft majorisieren.

In der Einzahlungsvariante 0 werden die zuerst fälligen monatlichen Teilbeträge bis zum vollständigen Ausgleich zunächst auf das Agio angerechnet. Aufgrund dessen verzögert sich bei der Einzahlungsvariante 0 der Aufbau des Kapitalkontos I mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Stimmrecht, die Vermögens- und Ergebnisbeteiligung und sonstige vom Stand des Kapitalkontos I abhängige Rechte des Anlegers.

7.6 Mittelverwendungskontrolle

Die Mittelverwendungskontrolle ist sowohl inhaltlich wie zeitlich beschränkt. Des Weiteren ist die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin begrenzt. Aus diesem Grund können Risiken aus der vertragswidrigen Abwicklung des Zahlungsverkehrs nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus kann der Schutz der Einlagen vor dem Zugriff von Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft durch die Mittelverwendungskontrolle nicht sichergestellt werden.

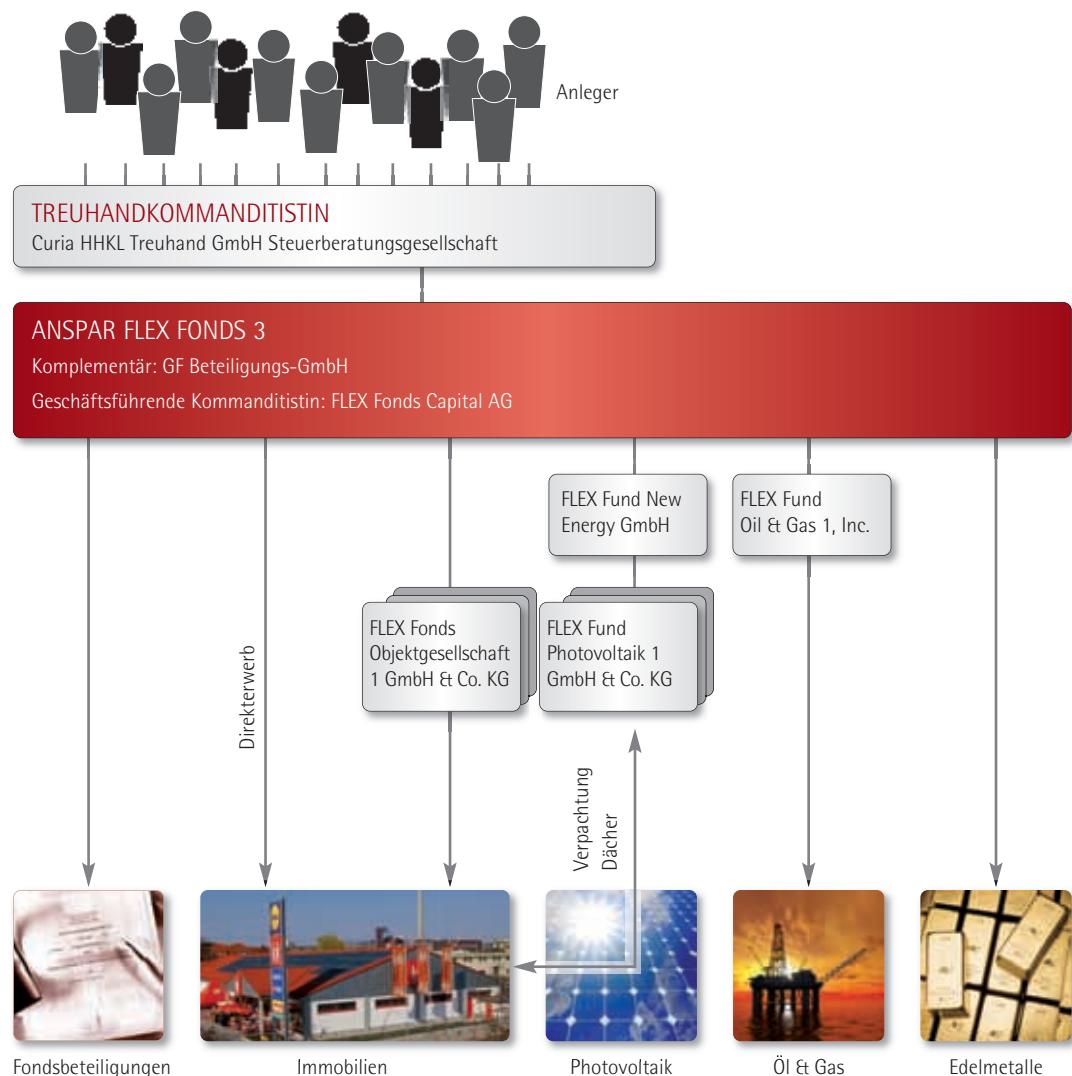
Weitere wesentliche Risiken existieren nach Kenntnis der Prospektverantwortlichen nicht.

VI INVESTITIONSSSEGMENTE

Die Anspare FLEX Fonds 3 strebt eine breite Streuung der ihr zukünftig zur Verfügung stehenden Investitionsmittel an. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt mit einem Anteil von planmäßig 60 % (ohne Erwerbsnebenkosten) für Gewerbeimmobilien, 10 % (ohne Erwerbsnebenkosten) für Wohnimmobilien und 5 % für Fonds-beteiligungen auf dem Investitionssegment Immobilien. Neben der, trotz gelegentlicher Schwankungen, langfristigen Wertbeständigkeit zeichnet sich der knappe Sachwert Immobilie insbesondere auch – über die Möglichkeit entsprechende Mietanpassungen vornehmen zu können

– durch die grundsätzliche Unabhängigkeit von der laufenden Geldentwertung (Inflation) aus. Darüber hinaus entwickeln sich Immobilien weitgehend unabhängig von den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten und unterliegen damit i.d.R. geringen Wertschwankungen.

Zusätzliche Ertragschancen für den Anleger sollen mit den Investitionen in die Energierohstoffe Öl und Gas generiert werden. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, 10 % der Investitionsmittel in Öl- und Gasbohrungen in den USA zu investieren.



1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

Vor dem Hintergrund des stetigen Industrialisierungsfortschrittes der sog. Schwellenländer und der damit einhergehenden zunehmenden Nachfrage nach Energie eröffnet sich der Beteiligungsgesellschaft durch die mittelbaren Öl- und Gasinvestitionen über eine US-Gesellschaft ein attraktiver und chancenreicher Markt.

Die mittelbaren Investitionen über eine Betreiber-Gesellschaft in Photovoltaik-Anlagen i.H.v. planmäßig 9 % der Investitionsmittel zielen insbesondere auf die Erwirtschaftung von i.d.R. konstanten Erträgen ab. Durch das Anfang 2009 novellierte Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (kurz EEG) stehen für die Betreiber von Photovoltaik-Anlagen die Stromerlöse bereits ab dem Jahr der Inbetriebnahme für die nächsten 20 Jahre fest. Investitionen in Photovoltaik-Anlagen bieten damit eine sichere Kalkulationsgrundlage und eine hohe Ertragssicherheit für die Zukunft.

Die Edelmetalle Gold, Silber und Platin zeichnen sich insbesonders durch ihre, trotz gelegentlicher Schwankungen, langfristige Wertbeständigkeit – auch in Krisenzeiten – aus. Mit dem physischen Erwerb von Gold, Silber und Platin i.H.v. planmäßig 2,5 % der Investitionsmittel verfolgt der Anspare FLEX Fonds 3 insbesondere die Ziele der Bestandsicherung und der Stabilität.

Die in vergleichbaren Anlagearten üblichen Funktionsträgergebühren (Weichkosten) plant die Beteiligungsgesellschaft aus den Erträgen der Betriebsphase zu bestreiten.

Somit beabsichtigt der Anspare FLEX Fonds 3, 100 % der Investitionsmittel und somit 100 % der Gesellschaftseinlagen (ohne Agio) direkt in Substanzwerte (einschl. Erwerbsnebenkosten wie bspw. Notar-, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer) zu investieren.





VI INVESTITIONSSEGMENTE

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

1. GEWERBEIMMOBILIEN

Die Standortphilosophie der Beteiligungsgesellschaft bei Gewerbeimmobilien wird in der sog. B- oder C-Lage begründet. Dabei spielt die mittel- und langfristige Vermietbarkeit eine vornehmliche und zentrale Rolle. Die Argumentation „Lage-Lage-Lage“ in den sog. A-Lagen (Ballungszentren großer Städte ab 500.000 Einwohner) hat sich oft als trügerisch erwiesen, denn eine Gewerbeimmobilie ist nur dann nachhaltig ertragreich, wenn sie auch tatsächlich längerfristig und dauerhaft vermietet werden kann.

1.1 Nutzungskonzept Nahversorgung

B- oder auch C-Lagen sind für Nutzer und Eigentümer leichter berechen- und einschätzbar, vor allem wenn die Mieterstruktur auf die „Nahversorgung“ der unmittelbaren Umgebung ausgerichtet ist. In diesem Investitionsbereich ist somit vornehmlich der Erwerb von Büro- und/oder Handelsimmobilien vorgesehen. Bevorzugt werden dabei als Mieter Handelsunternehmen, Kommunen oder Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken oder Sparkassen und Angehörige approbiertener Berufe (z.B. Ärzte).



Bei Investitionen in Gewerbeimmobilien sind die nachfolgend aufgeführten Investitionskriterien (siehe im Einzelnen § 9 Gesellschaftsvertrag) verbindlich zu beachten:

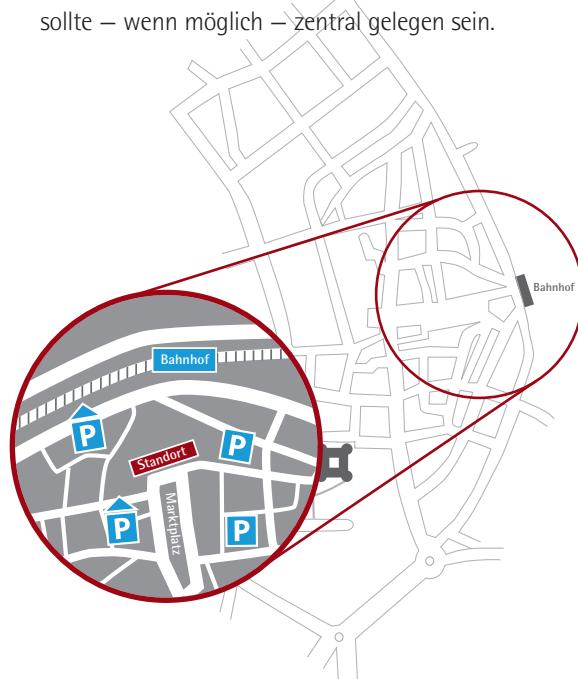
1.2 Makro-Standort

Die Immobilie muss innerhalb der Bundesrepublik Deutschland in Städten oder Gemeinden mit einem Einzugsgebiet von mindestens 5.000 Einwohnern liegen.



1.3 Mikro-Standort

Daneben dürfen nur Gewerbeimmobilien erworben werden, die sich in verkehrsgünstiger Lage befinden. Der Standort muss für den Individualverkehr und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und sollte – wenn möglich – zentral gelegen sein.



VI INVESTITIONSSSEGMENTE

1.4 Vermietung

Darüber hinaus dürfen nur Gewerbeimmobilien erworben werden, deren vermietbare Nutzflächen zu mindestens 75 % mit einer Restlaufzeit der Mietverträge von mindestens 5 Jahren fest an einen oder mehrere Mieter vermietet sind.

Liegt beim Erwerb die Restlaufzeit der Mietverträge für Nutzflächen, die die 75 % der fest vermieteten Nutzflächen übersteigen, unter 5 Jahren, so kann die unterschrittene Mindestmietdauer (bis 5 Jahre) durch eine werthaltige Garantie in Höhe des rechnerischen Fehlbetrages ausgeglichen werden. Die Bonitäten der Mieter, die mehr als 20 % der vermieteten Nutzflächen angemietet haben, müssen durch Einholung geeigneter Auskünfte überprüft und als gut bezeichnet werden können.

1.5 Zustand der Immobilien

Weiterhin muss die Immobilie bezugsfertig sein. Die erste Bezugsfertigstellung oder eine durchgeführte Sanierung bzw. Renovierung darf nicht länger als 15 Jahre zurückliegen.

1.6 Kaufpreis und Investitionsaufwand

Der Investitionsaufwand für eine einzelne Gewerbeimmobilie darf das 13,25fache der Jahres-Nettomiete (Ankaufsfaktor) bzw. den Betrag von EUR 20 Mio. nicht überschreiten. Der Investitionsaufwand beinhaltet sowohl den Kaufpreis der jeweiligen Immobilienanlagen als auch alle voraussichtlichen Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler) und ggf. anfallende Sanierungs-, Revitalisierungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen. Die Beteiligungsgesellschaft kann die Immobilie/-n zu Allein- oder Teileigentum oder auch in anderer Form z.B. durch eine Beteiligung an Objektgesellschaften erwerben.

1.7 Fremdkapital (Fremdmittel)

Der Investitionsaufwand soll, soweit möglich, auch durch Kredite deutscher Banken finanziert werden, die durch auf dem Erwerbsobjekt lastende Grundpfandrechte, aber auch durch die Belastung anderer Gegenstände des Vermögens der Beteiligungsgesellschaft besichert werden können. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Finanzierungen getätigt.

1.8 Belastungen

Der Erwerb der Immobilienanlagen muss frei von Grundpfandrechten erfolgen, außer solchen, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft dienen. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs können nur übernommen werden, soweit diese nicht wertmindernd sind bzw. etwaige Wertminderungen bei der Vereinbarung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

1.9 Erklärung der Prospektverantwortlichen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine laufenden Investitionen. Die Abbildungen von Gewerbeobjekten auf den Seiten 42 und 45 besitzen keinen Anspruch auf Realisation, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

- 
1. Gewerbeimmobilien
 2. Wohnimmobilien
 3. Fondsbeteiligungen
 4. Öl und Gas
 5. Photovoltaik
 6. Edelmetalle



VI INVESTITIONSSSEGMENTE

1. Gewerbeimmobilien
- 2. Wohnimmobilien**
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

2. WOHNIMMOBILIEN

Die Investitionen in diesem Segment erfolgen grundsätzlich in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser, aber auch in Wohnanlagen bzw. in Eigentumswohnungen. Die zu beachtenden Investitionskriterien bei Wohnimmobilien (siehe § 9 Gesellschaftsvertrag) sind dabei zusammenfassend:

2.1 Makro-Standort

Die Immobilie muss innerhalb der Bundesrepublik Deutschland liegen.



2.2 Vermietung

Es dürfen nur Wohnimmobilien erworben werden, die fest vermietet sind. Werden mehrere Wohnungen in einer Anlage oder eine Wohnanlage insgesamt (z.B. auch Zwei- oder Mehrfamilienhaus) erworben, müssen die insgesamt erworbenen Wohnflächen mindestens zu 75 % fest vermietet sein.

2.3 Zustand

Die Immobilie muss bezugsfertig sein. Die erste Bezugsfertigstellung oder eine durchgeführte Sanierung darf nicht länger als 15 Jahre zurückliegen.

2.4 Kaufpreis und Investitionsaufwand

Der Investitionsaufwand beinhaltet sowohl den Kaufpreis der jeweiligen Immobilienanlagen als auch alle voraussichtlichen Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler) und ggf. anfallende Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen.

VI INVESTITIONSSSEGMENTE

Der Investitionsaufwand für eine einzelne Wohnimmobilie darf das 13,25fache der Jahresnettomiete nur dann übersteigen, wenn der Kaufpreis den Betrag von EUR 1.000/m² Wohnfläche nicht überschreitet. Der Kaufpreis für eine einzelne Wohnimmobilie bzw. eine Wohnanlage darf darüberhinaus den Betrag von EUR 5 Mio. nicht überschreiten.

Die Beteiligungsgesellschaft kann die Immobilie/-n zu Allein- oder Miteigentum oder auch in anderer Form z.B. durch die Beteiligung an einer Objektgesellschaft erwerben.

2.5 Fremdkapital (Fremdmittel)

Der Investitionsaufwand soll, soweit möglich, auch durch Kredite deutscher Banken finanziert werden, die durch auf dem Erwerbsobjekt lastende Grundpfandrechte, aber auch durch die Belastung anderer Gegenstände des Vermögens der Beteiligungsgesellschaft besichert werden können. Es wurden zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung noch keine Finanzierungen getätigt.

2.6 Belastungen

Der Erwerb der Immobilienanlagen muss frei von Grundpfandrechten, außer solchen, die zur Sicherung von Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft dienen, erfolgen. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs können nur übernommen werden, soweit diese nicht wertmindernd sind bzw. etwaige Wertpapierminderungen bei der Vereinbarung des Kaufpreises berücksichtigt werden.

2.7 Erklärung der Prospektverantwortlichen

Zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung bestehen keine laufenden Investitionen.

Die Abbildungen von Wohnobjekten auf den Seiten 46 und 49 besitzen keinen Anspruch auf Realisation, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

- 
1. Gewerbeimmobilien
 - 2. Wohnimmobilien**
 3. Fondsbeleihungen
 4. Öl und Gas
 5. Photovoltaik
 6. Edelmetalle

ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von

100.000

in Worten: Einhunderttausend

an der

beteiligt und eingetragen im Treugeberregister unter der Nummer

101

Berlin, den 03.01.2000

VI INVESTITIONSEGMENTE

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
- 3. Fondsbeleihungen**
4. Öl und Gas
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

3. FONDSBETEILIGUNGEN

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, neben unmittelbaren und mittelbaren Investitionen in Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien, sich auch an anderen geschlossenen Fondsgesellschaften, deren Investitionsschwerpunkt wiederum Immobilien sind, zu beteiligen. Die Fondsbeleihungen sollen u.a. über eine Zweitmarktbörse zu den sich dort jeweils bildenden Kursen erworben werden. Die Kurse für die Fondsbeleihungen werden dabei nicht nur durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Den Ankaufskursen liegen i.d.R. Ertragswerte, die sich an den nachhaltigen Ausschüttungen der jeweiligen Fonds orientieren, zugrunde. Die zu beachtenden Investitionskriterien bei den Fondsbeleihungen (§ 9 Gesellschaftsvertrag) sind dabei zusammenfassend:

3.1 Investitionsgrundsätze

Der Erwerb von Beteiligungen an Geschlossenen Fonds ist nur insoweit zulässig, als die entsprechenden Gesellschaften ihrerseits Investitionen überwiegend (mindestens 65 % ihres Gesamtinvestitionsvolumens) in Immobilienwerte durchführen. Die Fondsgesellschaft muss darauf angelegt sein, die von ihr erwirtschafteten Überschüsse regelmäßig auszuschütten.

3.2 Rechtsform

Es kann sowohl – direkt oder mittelbar – in KG-Fonds (Kommanditgesellschaft) als auch in GbR-Fonds (Gesellschaften bürgerlichen Rechts), ggf. auch in Kapitalgesellschaften oder bestimmte ausländische Gesellschaftsformen investiert werden.

3.3 Makro-Standort

Die Investition in in- wie ausländische Immobilienbeteiligungen ist zulässig. Bei ausländischen Immobilienbeteiligungen sind nur solche Länder zugelassen, die ein Doppelbesteuerungsabkommen mit der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen haben.



VI INVESTITIONSSSEGMENTE

3.4 Investitionshöhe

Wird ein Anteil von mehr als 90 % an einer geschlossenen Fondsgesellschaft erworben, gilt dies als Beteiligung an einer Objektgesellschaft; hierfür gelten die Investitionskriterien, die für den Erwerb von Gewerbe- bzw. Wohnimmobilien festgelegt sind.

3.5 Kaufpreis und Investitionsaufwand

Der Aufwand für den Erwerb einer Fondsbe teiligung darf grundsätzlich das 15fache der durchschnittlich für die letzten 3 vollen Kalender jahre ermittelten jährlichen Ausschüttungsbe träge, die auf die zum Erwerb vorgesehene Be teiligung entfallen, nicht übersteigen. Weiterhin darf der Kaufpreis für eine einzelne Fonds be teiligung den Betrag von EUR 2,5 Mio. nicht überschreiten.

3.6 Einkunftsart

Es dürfen nur Einkünfte aus Vermietung und Ver pachtung und/oder Einkünfte aus Kapitalver mögen i.S.d §§ 20, 21, 22 und/oder § 23 EStG erzielt werden.

3.7 Fremdkapital (Fremdmittel)

Der Investitionsaufwand soll, soweit möglich, auch durch Kredite deutscher Banken finanziert werden, die durch auf dem Erwerbsobjekt lastende Grundpfandrechte, aber auch durch die Belastung anderer Gegenstände des Vermögens der Beteili gungsgesellschaft besichert werden können. Es wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Finanzierungen getätigt.

3.8 Erklärung der Prospektverantwortlichen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine laufenden Investitionen.

Die Abbildungen von Beteiligungsobjekten auf der Seite 53 besitzen keinen Anspruch auf Realisation, sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

- 
1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeteiligungen
4. Öl und Gas
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle



VI INVESTITIONSSEGMENTE

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

4. Öl und Gas



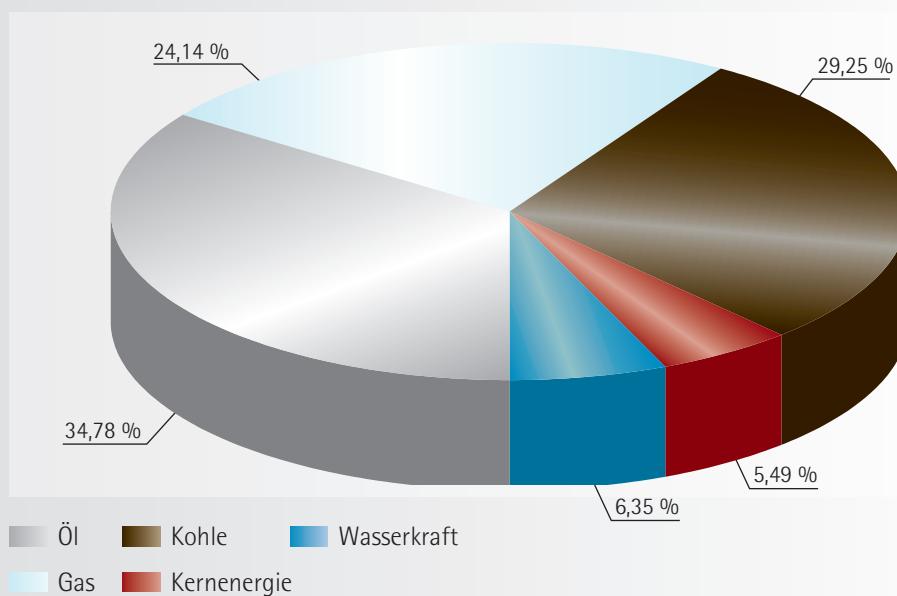
4.1 Die Energierohstoffe Öl und Gas

Die Energierohstoffe Öl und Gas werden, trotz intensiver Bemühungen diese zu ersetzen, auf absehbare Zeit die wichtigsten Energieträger für die Weltwirtschaft bleiben. Steigende Nachfrage bei abnehmenden Reserven und politisch instabile Förderregionen erschließen den Energierohstoffen Öl und Gas außergewöhnliche Potenziale.

4.2 Der Markt für Energierohstoffe

Der Markt für Energierohstoffe wurde und wird von den nur begrenzt verfügbaren fossilen Brennstoffen Öl, Kohle und Gas geprägt. Gegenwärtig wird der globale Energiebedarf zu über 88 % durch fossile Energieträger abgedeckt, wobei die Energierohstoffe Öl und Gas mit einem Anteil von 34,78 % für Öl und 24,14 % für Gas den Markt dominieren.¹⁾

ENERGIETRÄGER 2008



1. BP (2009), BP Statistical Review of World Energy 2009, S. 41

Quelle:
BP (2009), BP Statistical Review of World Energy 2009

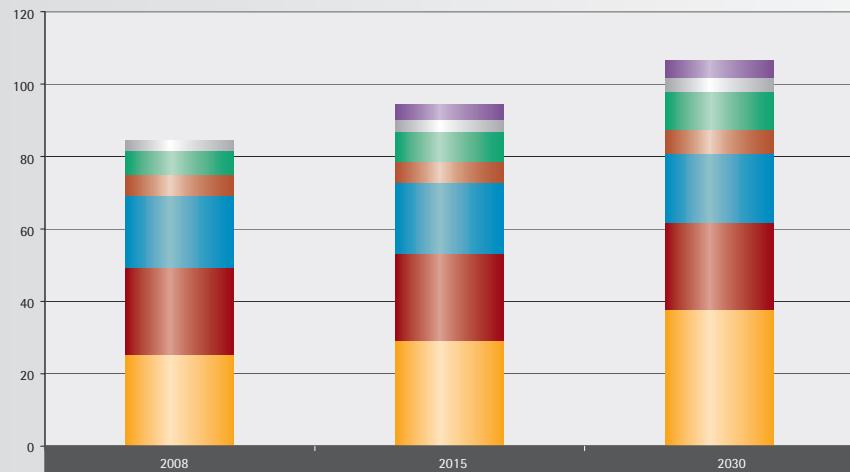
VI INVESTITIONSSEGMENTE

Unter den regenerativen und alternativen Energien spielt bislang weltweit betrachtet lediglich die Wasserkraft (6,35 %) eine nennenswerte Rolle.

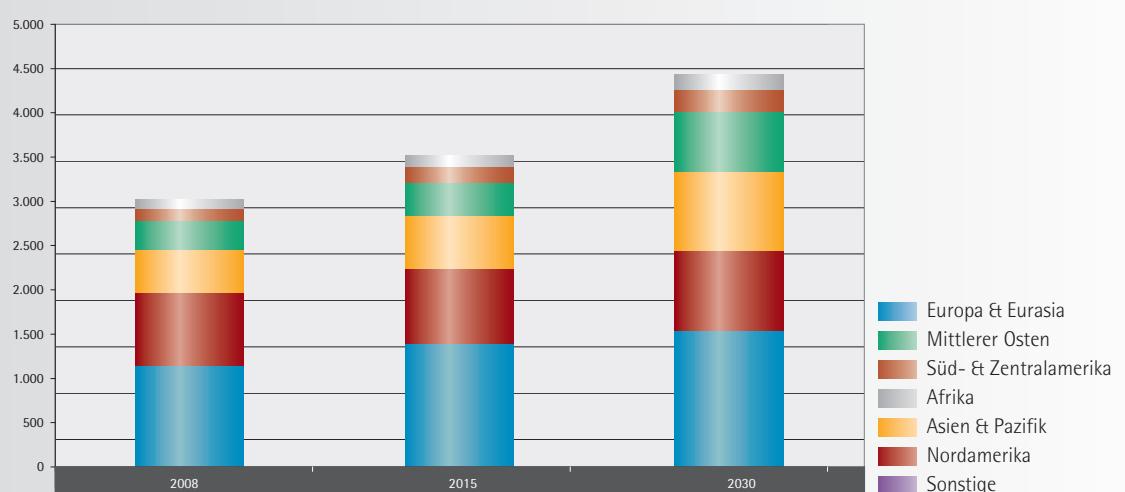
Aufgrund der zunehmenden staatlichen Förderung regenerativer Energien ist zwar grundsätzlich von einem steigenden Anteil der regenerativen Energien an der Energieversorgung auszugehen, ein kurz- oder mittelfristiger Ersatz der fossilen Energieträger aber als unwahrscheinlich einzustufen.

Seit 1970 hat sich der globale Energieverbrauch nahezu verdoppelt. Während der Rohölverbrauch vor dem Hintergrund der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 mit 84,46 Mio. Barrel^[2] pro Tag knapp unterhalb des Rekordverbrauchs von 2007 lag, erreichte der weltweite Konsum an Erdgas mit 3.018,6 Mrd. Kubikmetern pro Jahr sogar einen neuen Höchststand.^[3] Vor allem der ungebremste Industrialisierungsfortschritt der Schwellenländer hat zu dieser Entwicklung beigetragen. Die Prognosen

ERDÖLNACHFRAGE (PROGNOSE)
(in Mio. Barrel pro Tag)



ERDGASNACHFRAGE (PROGNOSE)
(in Mrd. Kubikmeter pro Jahr)



Quelle:
BP Statistical Review of World
Energy 2009; IEA World Energy
Outlook 2008

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

der International Energy Agency (IEA) gehen weiterhin langfristig von einem Anstieg der Rohöl- und Erdgasnachfrage bis ins Jahr 2030 aus.⁴⁾

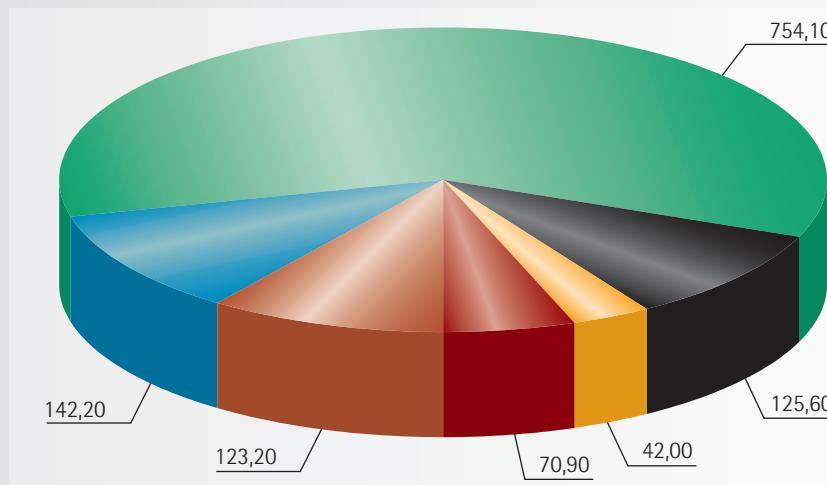
4.3 Die Öl- und Erdgasreserven

Die nachgewiesenen, verfügbaren Reserven für Rohöl und Erdgas sind begrenzt. Bei einer optimalen Nutzung der Ressourcen wird unter den heute gegebenen Rahmenbedingungen das Ölfördermaximum, in dem mehr als die Hälfte der weltweit

verfügbaren Ölreserven gefördert wurden, vor- aussichtlich im nächsten Jahrzehnt erreicht werden.⁵⁾ Dementsprechend betrug die statistische Reichweite (eine Kennzahl, die angibt, wie lange die Rohstoffvorräte bei gleichbleibendem Verbrauch und unter der Annahme, dass keine neuen Vorkommen mehr gefunden werden, reichen) im Jahr 2006 für Rohöl lediglich 42 Jahre und für Erdgas 63 Jahre.⁶⁾

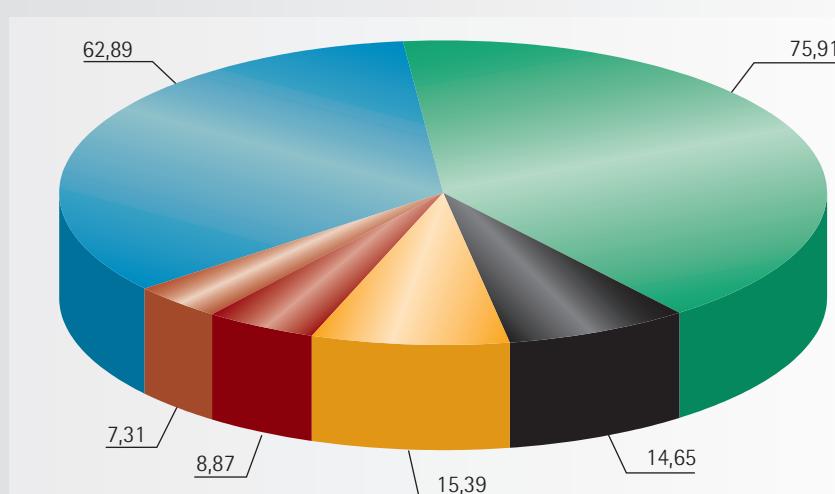
ERDÖLRESERVEN 2008

(in Mrd. Barrel)



ERDGASRESERVEN 2008

(in Billion Kubikmeter)



Europa & Eurasia
Mittlerer Osten

Süd- & Zentralamerika
Afrika

Asien & Pazifik
Nordamerika

2. Barrel (bbl): Maßeinheit für Flüssigkeiten; 1 Barrel entspricht 158,98 Liter

3. IEA (International Energy Agency, 2009), Key World Energy Statistics 2009, S. 6; BP (2009), Statistical Review of World Energy 2009, S. 11, 27

4. IEA (International Energy Agency, 2008), World Energy Outlook 2008, S. 93, 110

5. BGR (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe) (2009), Energie- und Rohstoffe 2009, S. 15.

6. BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie) (2006), Verfügbarkeit und Versorgung mit Energie- und Rohstoffen, S. 6, 7

VI INVESTITIONSSEGMENTE

4.4 Der Rohöl- und Erdgaspreis

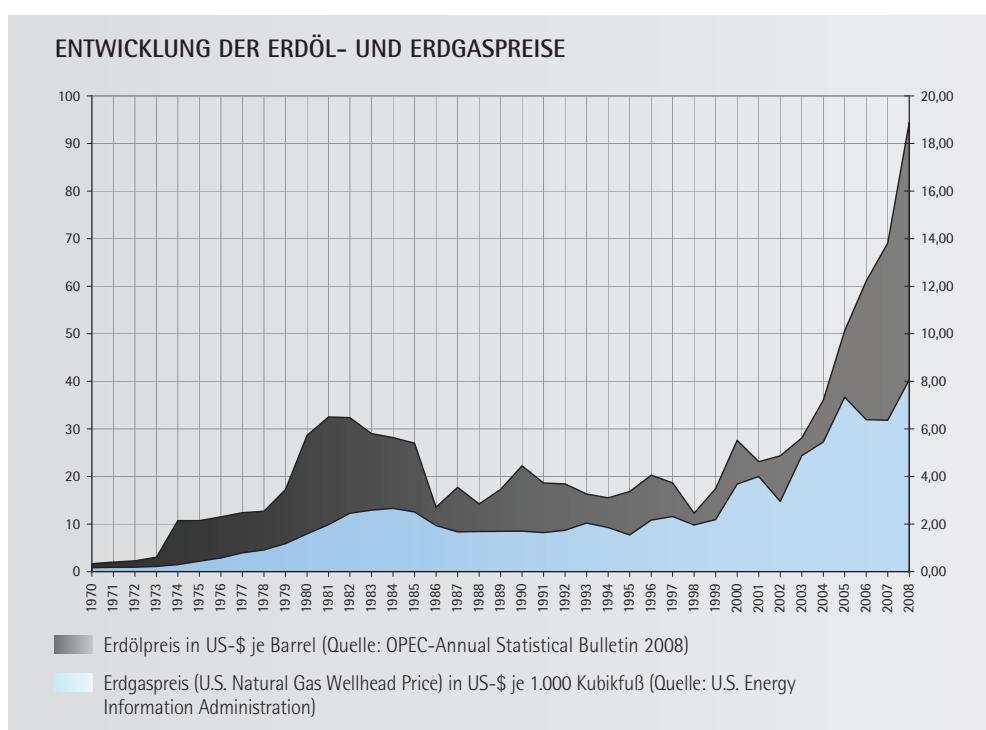
Die steigende Nachfrage nach den Energierohstoffen Öl und Gas bei gleichzeitig abnehmenden Reserven spiegelt sich auch in der Entwicklung der Rohstoffpreise wider. Trotz gelegentlicher Erholungsphasen konnten die Preise für Rohöl und Erdgas vorhergehende Tiefstände nicht mehr erreichen und die Preise weisen eine erkennbar steigende Tendenz auf. So ist der Rohölpreis in den vergangenen 30 Jahren von US-\$ 12,70 je Barrel im Jahr 1978 auf US-\$ 94,45 im Jahre 2008 um mehr als das 7,4fache⁷⁾ gestiegen. Der Erdgaspreis legte im gleichen Zeitraum um mehr als das 8,8fache zu.⁸⁾

Auch für die Zukunft gehen die Experten von weiter steigenden Preisen für die fossilen Energieträger, insbesondere den Energierohstoffen Rohöl und Erdgas, aus. In einer Studie wird die zukünftige Entwicklung des Rohöl- und des Erdgaspreises unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien, wie bspw. eines verstärkten Wirtschaftswachstums in Asien oder höheren weltweiten Energieeinsparungen, untersucht.⁹⁾

Im Basisszenario, welches das Expertenteam für das Wahrscheinlichste hält,¹⁰⁾ liegt der prognostizierte Ölpreis im Jahr 2030 bei US-\$ 120 je Barrel und damit um 215,70 % über dem Startpreis von US-\$ 38 je Barrel im Jahr 2004. Der Erdgaspreis steigt laut dieser Studie von einem Startpreis von US-\$ 3,80 je mbtu¹¹⁾ um 192,10 % auf US-\$ 11,10 je mbtu. In einer aktuellen Untersuchung wird überdies im Jahr 2030 ein Ölpreis von über US-\$ 200,00 je Barrel erwartet und der durchschnittliche Gaspreis zu diesem Zeitpunkt mit über US-\$ 26,00 je mbtu prognostiziert.¹²⁾

Mit einem für das Jahr 2030 prognostizierten Anteil der Energieträger Öl und Gas von zusammen 59 % an der erwarteten Energienachfrage bleibt die hohe Abhängigkeit der weltweiten Energieversorgung von den fossilen Energieträgern Öl und Gas auch bis ins Jahr 2030 voraussichtlich bestehen.¹³⁾

7. OPEC (2008), *Annual Statistical Bulletin 2008*, S. 117
8. Energy Information Administration (2009), *Natural Gas*, <http://tonto.eia.doe.gov/dnav/ng/hist/n3020us3a.htm>
9. Berenberg Bank – HWWI (Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut) (2006), *Strategie 2030 – Energierohstoffe*
10. Berenberg Bank – HWWI (Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut) (2006), *Strategie 2030 – Energierohstoffe*, S. 31
11. mbtu: Abk. für million british thermal unit; Maßeinheit für (Wärme-)Energie
12. IEA (International Energy Agency) (2008), *World Energy Outlook 2008*, S. 68
13. Berenberg Bank – HWWI (Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut) (2006), *Strategie 2030 – Energierohstoffe*



1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

4.5 Die Öl-Industrie im Süden der USA

Mit einer über 100-jährigen Geschichte zählt die mittelständische Ölindustrie im Süden zu den traditionellen Industrien in den USA. Neben vielen Ölförderfirmen, Betreibergesellschaften und Explorationsfirmen haben ebenfalls etliche, auf die Erkundung und Erschließung von Öl- und Gasvorkommen spezialisierte Firmen und Experten ihren Sitz im Süden der USA. Mit einem sehr gut ausgebauten Netz von Pipelines für den Transport, Raffinerien für die Weiterverarbeitung von Rohöl und Erdgas und weiteren ölverarbeitenden Unternehmen verfügt der Süden über eine ausgezeichnete Öl- und Gasinfrastruktur.

Viele kleinere und mittlere, nicht oder nur teilweise erschlossene Öl- und Gasvorkommen, deren Erschließung und Ausbeutung vor dem Hintergrund einer global steigenden Nachfrage (bei gleichzeitig abnehmenden Reserven der weltweit wichtigsten Energieträger) immer interessanter wird, sowie stabile politische Verhältnisse machen die Region zu einem attraktiven Standort.

Mit der Möglichkeit, mittelbare Investitionen in die weltweit wichtigsten Energieträger vornehmen zu können, erschließt sich der Beteiligungsgesellschaft und somit den Anlegern ein Zugang zum lukrativen Markt der Energierohstoffe und die Chance, an den erwarteten Preissteigerungen zu partizipieren.



4.6 Die FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc.



Firmensitz FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc., 1980 Post Oak Boulevard, Houston, TX 77056, USA

Die Investitionen in die Rohstoffe Öl und Erdgas beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft über die im Jahr 2007 mit Sitz in Texas gegründete „FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc.“ (nachfolgend US-Gesellschaft genannt, siehe Seite 97, „Partner“) vorzunehmen. Die Beteiligungsgesellschaft plant dabei – wie bereits die Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG und die Anspur FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG sowie planmäßig die Anspur FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG und die Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG*, sich ebenfalls an der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. zu beteiligen. Neben den zu erbringenden Gesellschaftseinlagen wird die Beteiligungsgesellschaft der US-Gesellschaft auch Gesellschafterdarlehen zur Durchführung weiterer Investitionen im Rohstoffbereich zur Verfügung stellen; besondere weitere Investitionsvoraussetzungen bestehen nicht. Die der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. zur Verfügung gestellten Mittel beabsichtigt die US-Gesellschaft überwiegend in Öl- und Gasbohrungen in den im Süden der USA gelegenen Bundesstaaten Louisiana und Texas zu investieren.

* Bei den genannten Gesellschaften handelt es sich ebenfalls um von der FLEX Fonds-Gruppe initiierte Beteiligungsgesellschaften

VI INVESTITIONSSSEGMENTE

4.7 Die Finanzierung der US-Gesellschaft, Dividenden und Zinszahlungen

Das für die geplanten Investitionen benötigte Kapital beabsichtigt die US-Gesellschaft entsprechend dem nachstehenden Finanzierungsplan durch Einlagen der FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften sowie durch die Aufnahme von Gesellschafterdarlehen aufzubringen. Konkret plant die Beteiligungsgesellschaft, sich mit einem Gesellschaftskapital i.H.v. EUR 2,50 Mio. an der US-Gesellschaft zu beteiligen und der US-Gesellschaft Darlehen i.H.v. EUR 7,50 Mio. zu gewähren.

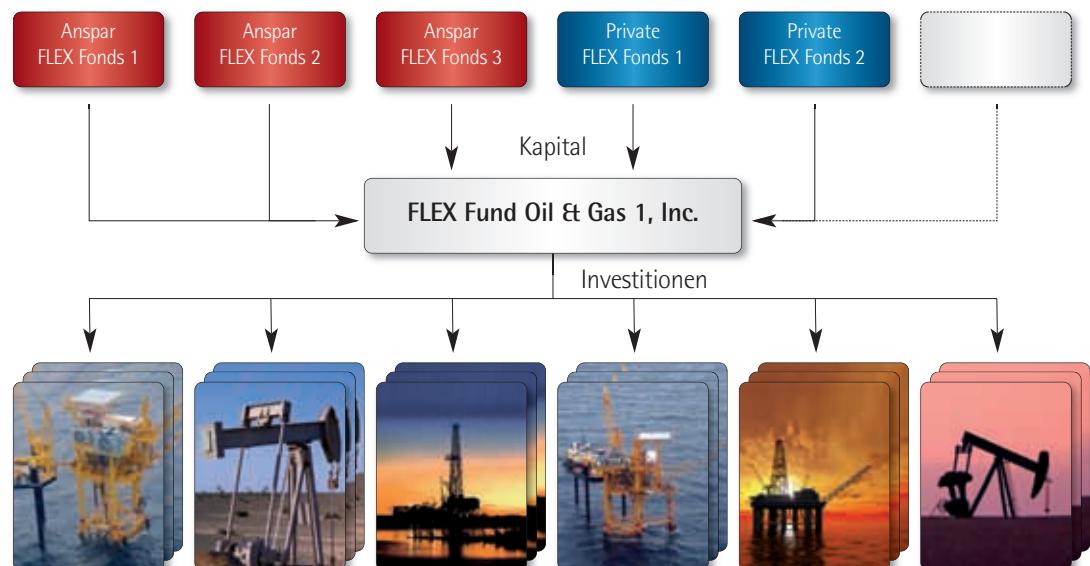
Der endgültige Umfang der geplanten Beteiligungen bzw. der geplanten Darlehen hängen – außer von den sich konkret bietenden Investitionsmöglichkeiten – insbesondere auch davon ab, welches Platzierungsergebnis die Beteiligungsgesellschaft bis zum Zeitpunkt ihrer Schließung erreicht. Die oben genannten Zahlen basieren auf einem angenommenen Gesamtbeteiligungskapital der Beteiligungsgesellschaft von EUR 58 Mio. Ist das jeweils letztendlich erreichte Beteiligungskapital höher, erhöhen sich entsprechend auch die

Investitionen in den Rohstoffbereich; ist das jeweilige Beteiligungskapital zum Zeitpunkt der Schließung geringer, verringern sich auch die als Einlagen oder Gesellschafterdarlehen im Segment Rohstoffe zu investierenden Beträge im gleichen Verhältnis.

4.8 Erträge Öl- und Gasinvestitionen

Mit der Einbringung des Gesellschaftskapitals steht der Beteiligungsgesellschaft ein Anspruch auf die Beteiligung am Gewinn, insbesondere den Dividendenzahlungen der US-Gesellschaft zu. Für die Gewährung des Darlehens hat die Beteiligungsgesellschaft einen Anspruch auf laufende Zinszahlungen. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, der US-Gesellschaft – soweit die Ertrags situation der US-Gesellschaft dies zulässt – Dividendenzahlungen i.H.v. 15 % p.a., bezogen auf das eingebrachte Aktienkapital und Zinszahlungen i.H.v. 15 % p.a., bezogen auf das gewährte Darlehen, zu entnehmen.

Die nach Abzug der geplanten Zins- und Divi-



1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

dendenzahlungen sowie der Kosten und Steuern verbleibenden liquiden Überschüsse der US-Gesellschaft beabsichtigt die US-Gesellschaft in den Erwerb weiterer Produktions- und Förderrechte zu investieren.

Die Beteiligung der Aktionäre am Ergebnis der US-Gesellschaft ist letztendlich nicht davon abhängig, wie sich die konkret mit den jeweils von ihnen zur Verfügung gestellten Mitteln finanzierten Investitionen entwickeln. Vielmehr sind die Aktionäre entsprechend ihrer Beteiligung am Kapital der US-Gesellschaft am Gewinn (Dividenden) und entsprechend den von ihnen der US-Gesellschaft gewährten Darlehen an den Zinszahlungen beteiligt. Wirtschaftlich betrachtet partizipieren die Beteiligungsgesellschaften u.U. damit an den Ergebnissen der bereits getätigten Investitionen. Die bisherigen Gesellschafter der US-

Gesellschaft werden künftig somit auch an den Ergebnissen der Projekte teilhaben, die – auch – mit Mitteln der neu beitretenden Aktionäre finanziert werden.

Zum 31.12.2009 standen der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG für die der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. bereits gewährten Darlehen für die Jahre 2007, 2008 und 2009 Zinsen i.H.v. US-\$ 1.490.426,98 und der Anspars FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG für das Jahr 2009 Zinsen i.H.v. US-\$ 3.856,44 zu. Die Beteiligungsgesellschaften haben vorerst auf die Auszahlung der Zinsen verzichtet bzw. diese als Forderung verbucht und die Mittel der US-Gesellschaft zu Gunsten der weiteren Investitionstätigkeit und zum Aufbau eines diversifizierten Öl- und Gasportfolios überlassen.

Finanzierungsplan der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. (Prognose)

	IST (Stand 31.12.2009)		PLAN
	USD	EUR	EUR
Gesellschaftskapital	2.039.000,00	1.419.737,45	19.491.000,00
davon Anspars FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG	136.000,00	91.959,74	5.500.000,00
davon Anspars FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	0,00	0,00	5.022.000,00*
davon Anspars FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG	0,00	0,00	2.500.000,00*
davon Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG	1.903.000,00	1.327.777,71	3.969.000,00*
davon Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	0,00	0,00	2.500.000,00*
 Gesellschafter-Darlehen	 6.117.000,00	 4.257.029,60	 58.475.000,00
davon Anspars FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG	408.000,00	275.879,23	16.500.000,00
davon Anspars FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	0,00	0,00	15.067.000,00*
davon Anspars FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG	0,00	0,00	7.500.000,00*
davon Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG	5.709.000,00	3.981.150,37	11.908.000,00*
davon Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG	0,00	0,00	7.500.000,00*
 Gesamtfinanzierung	 8.156.000,00	 5.676.767,05	 77.966.000,00

* vorläufige Planzahlen

VI INVESTITIONSSEGMENTE

4.9 Auswahlkriterien für die Öl- und Gasbeteiligungen

Die für eine Investition in Frage kommenden Öl- und Gasvorkommen plant die US-Gesellschaft, anhand verschiedener Kriterien und unter Zuhilfenahme modernster Technologien wie der seismischen 3D-Technologie, geologischen und geophysikalischen Messtechniken sowie Analysemethoden auszuwählen. Mit der Analyse der Öl- und Gasvorkommen auf ihre Werthaltigkeit, ihre Förderwürdigkeit und – soweit möglich – auf ihre Ertragskraft hin beabsichtigt die US-Gesellschaft, Fehlinvestitionen möglichst zu vermeiden und die Risiken zu verringern.

Die Erstellung und Beschaffung der entsprechenden Analysen und Gutachten, die Auswertung, Beurteilung und Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Investitionsvorschlag fallen in den Aufgabenbereich der ausgewählten Kooperationspartner.

4.10 Kooperationspartner

Bei der Prüfung und Auswahl der in Frage kommenden Öl- und Gasquellen sowie der Zusammenstellung der Quellen zu einem Öl- und Gasportfolio wird die US-Gesellschaft durch die Wildes Exploration LLC, eine texanische Limited Liability Company mit Sitz in Dallas, Texas, beraten und betreut. Dabei bilden die langjährigen Erfahrungen, ein ausgeprägtes Know-how sowie hervorragende Kontakte in die mittelständische US-amerikanische Öl- und Gasindustrie, insbesondere zu den Explorations- und Betreibergesellschaften, einen wichtigen Baustein für den zukünftigen Erfolg der US-Gesellschaft. Derzeit ist die US-Gesellschaft an Bohrprogrammen der Firma PetroQuest Energy, LLC, Houston Energy, LP und der Firma Krescent Energy Company, LLC beteiligt.



1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

Wildes Exploration LLC

vertreten durch Brian Wildes (Berater)

3517 Gillon Avenue
Dallas, Texas 75205

- 2004 Gründungsjahr
- Herr Brian Wildes ist seit 1970 im Öl- und Gas-Geschäft aktiv
- Tätigkeiten u.a. als Steuerfachmann bei einem großen Prüfungs- und Beratungsunternehmen für Öl- und Gaskunden, aktive Beteiligung an Öl- und Gasexplorationen als Teilhaber einer Investmentgesellschaft, Bereitstellung von Finanzierungsmitteln für zahlreiche Bohrprogramme, jahrzehntelange Erfahrung als Chief Financial Officer eines Großhandelsunternehmens, welches spezielle Produkte für die Ölindustrie herstellt
- Erkundung von geeigneten Öl- und Gasbeteiligungen unter Berücksichtigung der Investitionskriterien, Empfehlung von Beteiligungen an Produktions- und Förderrechten

PetroQuest Energy, Inc.

Bohrpartner (Operator)

400 East Kaliste Saloom Road #6000
Lafayette, LA 70508, Louisiana
www.petroquest.com

- 1985 Gründungsjahr
- 100 Mitarbeiter
- On-Shore-/Off-Shore-Bohrungen
- Operationsgebiete: östliches Texas, Arkoma Basin (Oklahoma, Arkansas), südliches Louisiana und Golf von Mexiko
- Erfolgsrate der Bohrungen seit 1999 von 91 %
- Nachgewiesene Reserven: 185,3 bcfe*
- Gesamtumsatz in 2008: US-\$: 313,96 Mio.
- Börsennotiertes Unternehmen der „NYSE“ (New York Stock Exchange)

Houston Energy, LP

Bohrpartner (Operator)

1415 Louisiana, Suite 2400
Houston, Texas 77002
www.houstonenergyinc.com

- 1988 Gründungsjahr
- 52 Mitarbeiter
- Spezialist für geologische & seismische Exploration
- On-Shore-/Off-Shore-Bohrungen
- Operationsgebiete: westliches Texas und Golf von Mexiko
- Erfolgsrate der Bohrungen seit 2000 von 62 % (überwiegend Explorationsbohrungen)
- Prognostizierte Reserven (Stand 31.12.2008): 288 bcfe*

Krescent Energy Company, LLC

Bohrpartner (Operator)

1990 Post Oak Boulevard, Suite 2400
Houston, Texas 77056

- 1999 Gründungsjahr
- Spezialist für 3D-Seismik
- Überwiegend On-Shore-Bohrungen
- Operationsgebiet: südöstliches Texas
- Geschätzte Reserven: 500 bcfe*)

* Abk. für billions of cubic feet equivalent; Maßeinheit für Energiemenge

VI INVESTITIONSSSEGMENTE

Beratungsvertrag

Die US-Gesellschaft wird bei der Prüfung und Auswahl der in Frage kommenden Öl- und Gasquellen sowie der Zusammenstellung der Quellen zu einem Öl- und Gasportfolio durch die Wildes Exploration LLC beraten und betreut. Die US-Gesellschaft hat zu diesem Zweck am 13. Juli 2007 mit der Wildes Exploration LLC, 3517 Gillon Avenue, Dallas, Texas vertreten durch Herrn Brian Wildes, einen Beratungsvertrag mit den nachfolgend dargestellten Eckdaten abgeschlossen:

Gegenstand des Vertrages ist die Verpflichtung des Beraters, geeignete Beteiligungen im US-amerikanischen Öl- und Gasbereich ausfindig zu machen, unter Beachtung der Investitionskriterien zu prüfen und der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. zum Zwecke des Aufbaus eines breit gefächerten Portfolios von Beteiligungen zu empfehlen. Die Empfehlungen des Beraters können sich u.a. auf den Erwerb von Beteiligungen an Produktions- und Förderrechten an Öl- und Gasquellen bzw. Öl- und Gasvorkommen beziehen. Des Weiteren stellt der Berater der US-Tochtergesellschaft alle für die Entscheidungsfindung notwendigen Unterlagen zur Verfügung.

Sofern die FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. – im alleinigen Ermessen – einer vom Berater empfohlenen Investition zustimmt, wird dieser alle erforderlichen Schritte zur Realisierung der Investition, wie bspw. das Führen und den Abschluss der Verhandlung, einleiten und das Investitionsprojekt während seiner Durchführung sowohl von technischer als auch wirtschaftlicher Seite aus begleiten und kontrollieren sowie alle Leistungen erbringen, die im Interesse der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. erforderlich sind. Für die ausführliche Darstellung des Beratervertrages siehe auch Seite 150 f. „Rechtliche Grundlagen“.

Vergütungen

Die Vergütung des Kooperationspartners Wildes Exploration LLC setzt sich aus mehreren Einzelkomponenten zusammen, so u.a. aus einem Verwaltungshonorar i.H.v. von 2,85 % p.a. bezogen auf die durchschnittlich seitens der US-Gesellschaft investierten Mittel, einer an den Bruttoerträgen orientierten Vergütung i.H.v. 22,5 % p.a. sowie unter bestimmten Voraussetzungen einer weiteren gewinnabhängigen Vergütung. Wegen der Einzelheiten wird auf die Seite 150 f. „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

4.11 Investitionen, Re-Investitionen und das Gas- und Ölportfolio

Die US-Gesellschaft plant, sich über den Erwerb von Produktions- und Förderrechten an Öl- und Gasquellen bzw. Öl- und Gasvorkommen zu beteiligen. Im Laufe der Zeit soll darüber hinaus über die Re-Investition liquider Überschüsse in weitere Förderrechte ein breit diversifiziertes Portfolio von Beteiligungen an Öl- und Gasquellen aufgebaut werden.

Die Produktions- und Förderrechte werden von Unternehmen, den sog. Explorations- und Betreibergesellschaften, die sich auf die Erkundung, Erschließung und Förderung von Öl- und Gasvorkommen spezialisiert haben, angeboten.

Die Unterteilung einzelner Quellen in mehrere Produktions- und Förderrechte erfolgt i.d.R., um die mit der Erschließung von Öl- und Gasvorkommen einhergehenden Kosten sowie die damit verbundenen Risiken zu streuen.

Mit dem Erwerb der Produktions- und Förderrechte an einer Öl- und Gasquelle erwirbt die US-Gesellschaft den Anspruch, entsprechend dem Anteil, den das Produktions- und Förderrecht verbrieft, an den Erlösen aus der Öl- und Gasquelle

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

beteiligt zu werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Produktions- und Förderrechte weiter zu veräußern und einen entsprechenden Verkaufserlös zu generieren. I.d.R. umfassen die Produktions- und Förderrechte auch die für die Erschließung und Produktion von Erdöl und Erdgas benötigte Ausrüstung und die notwendigen Förderanlagen.

Für den Erwerb von Produktions- und Förderrechten sollen vor allem Öl- und Gasvorkommen kleinerer und mittlerer Größe, die aufgrund ihres Volumens für die großen Ölkonzerne von untergeordneter Bedeutung sind, in Betracht gezogen werden. Bei den in Frage kommenden Öl- und Gasquellen kann es sich sowohl um Bohrungen an Land (sog. „On-Shore-Bohrungen“) als auch um küstennahe Bohrungen auf See (sog. „Off-Shore-Bohrungen“) handeln. Weiterhin ist vorgesehen, dass sich die US-Gesellschaft sowohl an schon bestehenden Öl- und Gasquellen als auch an Erweiterungsbohrungen bereits erschlossener Öl-

und Gasvorkommen sowie an Explorationsbohrungen zur Erschließung neuer Öl- und Gasvorkommen beteiligt.

Der Aufbau des geplanten Portfolios an Öl- und Gasbeteiligungen soll sowohl über die Reinvestition von liquiden Überschüssen als auch mit neuem Kapital der US-Gesellschaft in weitere Produktions- und Förderrechte erfolgen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die US-Gesellschaft an den von der Firma PetroQuest Energy, LLC initiierten und betriebenen Bohrprogrammen „West Cameron“ und „Ship Shoal“ – beides Off-Shore-Bohrungen im Golf von Mexiko, an den von der Firma Houston Energy, LP initiierten Bohrungen „Wilson Creek/Stoddard #1“ und „KGD/Borchers #1“ sowie an den Bohrungen „Aquarius“, „Hercules“ und „Theuvenins“, die von der Firma Krescent Energy Company, LLC betrieben werden, beteiligt.

Zum 31.01.2010 hat die US-Gesellschaft insgesamt rund US-\$ 8.397.677 aus den ihr von der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG und Anspars FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellten Mitteln in die von den Betreibergesellschaften PetroQuest Energy LLC, Houston Energy LP und Krescent Energy Company LLC im folgenden näher beschriebenen Bohrprogramme investiert:



VI INVESTITIONSSSEGMENTE

Investitionen FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc.

Operator/ Bohrprogramm/Bohrung	Bohrbeginn	Förderung seit	Working Interest	Net Revenue Interest	Investitionen in US-\$	Erlöse*) in US-\$	Rendite
1. Petroquest							
1.1 West Cameron							
Allgemeine Kosten					45.500,00	-	-
Scottsdale 401 # 3	Mai 06	Mrz 08	7,00 %	4,92 %	1.792.489,83	170.836,56	9,53 %
Canyons 401 # 4	Jun 08	Sep 09	7,00 %	5,06 %	828.620,63	4.949,83	0,60 %
Deere Run 414 # 1	Mai 08	Sep 09	7,00 %	5,04 %	415.927,00	9.725,81	2,34 %
Valencia 401 # 5	Jul 08	Sep 09	7,00 %	5,06 %	862.734,67	23.665,17	2,74 %
West Cameron ges.					3.945.272,13	209.177,37	5,30 %
1.2 Ship Shoal							
Allgemeine Kosten					52.500,00	-	-
East Chablis 63 # 15	Aug 08	-	7,00 %	5,25 %	1.328.395,56	0,00	0,00 %
West Chablis 63 # 16	Mai 08	Nov 08	7,00 %	5,25 %	1.644.550,70	321.109,82	19,53 %
Ship Shoal ges.					3.025.446,26	321.109,82	10,61 %
2. Houston Energy							
Wilson Creek/Stoddard #1	Mai 09	Aug 09	10,00 %	7,33 %	441.559,44	64.128,57	14,52 %
KGD/Borchers #1	Jun 09	-	11,11 %	8,19 %	130.090,32	-	-
Houston Energy ges.					571.649,76	64.128,57	11,22 %
3. Krescent Energy							
Aquarius	2010	-	25,00 %	18,25 %	138.192,50	0,00	0,00 %
Hercules	2010	-	25,00 %	18,25 %	395.914,65	0,00	0,00 %
Theuvenins	Dez 09	-	12,50 %	9,13 %	321.201,93	0,00	0,00 %
Krescent Energy ges.					855.309,08	0,00	0,00 %
Gesamt					8.397.677,23	594.415,76	7,08 %

* Die Abrechnung der Förderung und Verbuchung der Erlöse durch den Betreiber/ Operator erfolgt i.d.R. mit einer zeitlichen Verzögerung von z. T. bis zu 60 Tagen bzw. 3 Monaten, so dass zum 31.01.2010 noch nicht alle im Geschäftsjahr 2009 erwirtschafteten Erlöse verbucht/abgerechnet werden konnten.

Bohrprogramme PetroQuest Energy LLC

a) West Cameron

(Off-Shore-Bohrung, Golf von Mexiko)
Operator: PetroQuest Energy LLC, Lafayette, Louisiana, USA

Planmäßige Gesamtinvestitionen/Beteiligung
Das planmäßige Gesamtinvestitionsvolumen des Bohrprogramms „West Cameron“ beläuft sich auf US-\$ 55,00 Mio. Die US-Gesellschaft hat sich gemäß dem mit dem Betreiber

(Operator) im April 2008 abgeschlossenen Vertrag über die Teilnahme am Bohrprogramm (Participation Agreement) zur Übernahme von Kosten i.H.v. voraussichtlich US-\$ 3,85 Mio. (zzgl. Risikoaufschlag für die Bohrphase) bzw. i.H.v. 7,00 % (Working Interest) des geplanten Investitionsvolumens verpflichtet. Für die Übernahme der Kosten stehen der US-Gesellschaft je nach Bohrung zwischen 4,92 % und 5,06 % (Net Revenue Interest) der Erlöse des Bohrprogramms „West Cameron“ zu.

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

Bohrprogramm

Das Bohrprogramm besteht aus den 3 Pflichtbohrungen

- WC Block 401 #3 (Scottsdale),
- WC Block 401 #4 (Canyons),
- WC Block 414 #1 (Deere Run)

und der optionalen Bohrung

- WC Block 401 #5 (Valencia).

Die Bohrungen, die alle in den Geschäftsjahren 2006, 2007 und 2008 aufgenommen wurden, wurden im März 2008 („Scottsdale“) bzw. im September 2009 („Canyons“, „Deere Run“ und „Valencia“) fertiggestellt und haben zum Geschäftsjahresende 2009 ihre Produktion aufgenommen. Die für das Bohrprogramm „West Cameron“ zum 31.01.2010 von der US-Gesellschaft aufgewendeten Investitionen beliefen sich auf rund US-\$ 3,95 Mio.



Aus den bereits fertiggestellten Bohrungen konnte die US-Gesellschaft für die Monate Juli 2008 bis Januar 2010 rund US-\$ 209.177 erzielen.

Aufgrund langwieriger Genehmigungsverfahren und den damit verbundenen Verzögerungen bei der Anbindung des Bohrprogramms an eine Pipeline konnten im Geschäftsjahr 2009 nicht die erwarteten Mengen gefördert/transportiert werden, so dass die Rückflüsse zum 31.01.2010 insgesamt hinter den Erwartungen der US-Gesellschaft zurücklagen. Nach Auskunft des Betreibers des Bohrprogramms, der PetroQuest Energy, LLC, liegen jedoch die entdeckten Reserven im Rahmen der Erwartungen und das Bohrprogramm soll im 1. Quartal des Jahres 2010 vollständig an das Pipelinennetz angeschlossen sein, sodass – mit einiger zeitlicher Verzögerung – die Produktion des Bohrprogramms voraussichtlich im Geschäftsjahr 2010 im geplanten Umfang aufgenommen werden kann.

b) *Ship Shoal*

(Off-Shore-Bohrung, Golf von Mexiko)
Operator: PetroQuest Energy LLC, Lafayette, Louisiana, USA

Planmäßige Gesamtinvestitionen/Beteiligung

Das planmäßige Gesamtinvestitionsvolumen des Bohrprogramms „Ship Shoal“ beläuft sich auf US-\$ 100 Mio. Die FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. hat sich gemäß dem mit dem Betreiber PetroQuest Energy, LLC (Operator) im Mai/Juni 2008 abgeschlossenen Vertrag über die Teilnahme am Bohrprogramm (Participation Agreement) zur Übernahme von Kosten i.H.v. voraussichtlich US-\$ 7,75 Mio. (zzgl. Risikoaufschlag für die Bohrphase) bzw. i.H.v. 7,00 %

VI INVESTITIONSSEGMENTE

(Working Interest) des geplanten Investitionsvolumens verpflichtet. Für die Übernahme der Kosten stehen der US-Gesellschaft insgesamt 5,25 % (Net Revenue Interest) der Erlöse des Bohrprogramms „Ship Shoal“ zu.

Bohrprogramm

Das Bohrprogramm besteht aus den Pflichtbohrungen

- SS Block 63 #15 (East Chablis),
- SS Block 63 #16 (West Chablis)

und den optionalen Bohrungen

- SS Block 63 #17 (Viognier),
- SS Block 63 #24 (Brunello),
- SS Block 87 #7 (Toro).

Die Bohrungen „East Chablis“ und „West Chablis“ wurden im Geschäftsjahr 2008 aufgenommen, darüber hinaus hat sich die FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zur Teilnahme an der „Viognier“-Bohrung verpflichtet. An den optionalen Bohrungen „Brunello“ und „Toro“ besteht seitens der US-Gesellschaft ein Beteiligungswahlrecht; für die konkrete Aufnahme dieser Bohrungen lagen der US-Gesellschaft zum 31.01.2010 noch keine konkreten Planungen vor.

Die Gesamtinvestitionen der US-Gesellschaft belaufen sich einschließlich außerplanmäßiger Mehrkosten zum 31.01.2010 auf rund US-\$ 3,03 Mio. Bis zur Fertigstellung des Bohrprogramms „Ship Shoal“ einschließlich der optionalen Bohrungen werden voraussichtlich weitere US-\$ 3,97 Mio. vom Betreiber des Bohrprogramms im Rahmen der Kostenübernahme angefordert werden.

Während die „West Chablis“-Bohrung im November 2008 fertiggestellt werden konnte, wurde die „East Chablis“-Bohrung – nachdem zum einen unerwartete Schwierigkeiten aufgetreten sind und zum anderen die Bohrergebnisse nicht den Erwartungen der Geologen entsprachen – im gegenseitigen Einvernehmen der Bohrpartner im Dezember 2008 vorübergehend stillgelegt. Der Betreiber des Bohrprogramms, PetroQuest Energy, LLC, beabsichtigt nach Abschluss der verbleibenden Bohrungen über die endgültige Vorgehensweise zu entscheiden. Die für die vorübergehende Stilllegung der „East Chablis“-Bohrung erforderliche Sicherung verursachte im 1. Quartal 2009 außerplanmäßige Mehrkosten für die US-Gesellschaft i.H.v. US-\$ 155.000.

Aufgrund der Schwierigkeiten bei der „East Chablis“-Bohrung liegt das gesamte Bohrprogramm zeitlich hinter den Planungen zurück. Trotz der unerwarteten Ergebnisse bei der „East Chablis“-Bohrung hält PetroQuest Energy, LLC an den Schätzungen für die erwarteten Gas- und Öl vorkommen fest. Des Weiteren sind der US-Gesellschaft im Geschäftsjahr für die Sicherung des Bohrprogramms „Ship Shoal“ gegen Hurrikanschäden Mehrkosten i.H.v. US-\$ 171.000 entstanden.

Aus der im November 2008 fertiggestellten Bohrung „West Chablis“ konnte die US-Gesellschaft bisher insgesamt rund US-\$ 321.109 vereinnahmen.

Bohrprogramme Houston Energy LP

a) *Wilson Creek-Prospect/Stoddard #1*

(On-Shore-Bohrung, Matagorda County, Texas)
Operator: Houston Energy LP, Houston, Texas, USA

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

Planmäßige Gesamtinvestitionen/Beteiligung

Mit Vertragsabschluss im Februar/März 2009 hat sich die US-Gesellschaft zur Übernahme von 10 % (Working Interest) der geplanten Bohrkosten i.H.v. US-\$ 4,74 Mio. (zzgl. Risikoaufschlag für die Bohrphase) verpflichtet. Für die Übernahme der Bohrkosten i.H.v. 10 % stehen der US-Gesellschaft Inc. 7,33 % (Net Revenue Interest) der Erlöse der Bohrung „Wilson Creek“ zu.

Zum 31.01.2010 beliefen sich die von der US-Gesellschaft für die Bohrung aufgewendeten Investitionen auf rund US-\$ 441.559. Die Anfang des Jahres 2009 aufgenommene Bohrung konnte im Oktober 2009 erfolgreich abgeschlossen werden und die US-Gesellschaft bis zum 31.01.2010 Rückflüsse i.H.v. rund US-\$ 64.128 erzielen.

b) KGD/Borchers #1

(On-Shore-Bohrung, Goliad County, Texas)
Operator: Houston Energy LP, Houston, Texas, USA

Planmäßige Gesamtinvestitionen/Beteiligung

Die US-Gesellschaft hat sich im März/April 2009 vertraglich verpflichtet, 11,11 % (Working Interest) der voraussichtlichen Bohrkosten i.H.v. US-\$ 1,77 Mio. (zzgl. Risikoaufschlag für die Bohrphase) zu übernehmen. Für die Übernahme der Bohrkosten sollen der US-Gesellschaft 8,19 % (Net Revenue Interest) der Erlöse aus der Bohrung „KGD“ zustehen.

Die Anfang 2009 aufgenommene Bohrung wurde im Juni 2009 in der angestrebten Gesteinsformation fertiggestellt. Nachdem die Formation jedoch tiefer als erwartet lag und die Öl- und Gasreserven in höher gelegene Forma-

tionen abgewandert sind, wurde die Bohrung aus ökonomischen Gründen im gegenseitigen Einvernehmen der Bohrpartner im Juni 2009 stillgelegt. Die von der US-Gesellschaft bis zur Stilllegung der Bohrung aufgewendeten Mittel beliefen sich auf US-\$ 130.090.

Bohrprogramme Crescent Energy Company LLC

a) Aquarius Prospect

(On-Shore-Bohrung, Tyler County, Texas)
Operator: Crescent Energy Company LLC, Houston, Texas, USA

Planmäßige Gesamtinvestitionen/Beteiligung

Mit Vertragsschluss im November 2009 hat die US-Gesellschaft eine Beteiligung von 18,25 % (Net Revenue Interest) an den Erlösen der Bohrung erworben und sich im Gegenzug zur Übernahme von 25 % (Working Interest) der voraussichtlichen Bohrkosten i.H.v. US-\$ 3,01 Mio. bzw. zur Übernahme von planmäßig US-\$ 0,86 Mio. (zzgl. Risikoaufschlag für die Bohrphase) verpflichtet. Zum 31.01.2010 beliefen sich die von der US-Gesellschaft für die Bohrung „Aquarius“ aufgewendeten Mittel auf rund US-\$ 138.193; planmäßig weitere rund US-\$ 720.000 werden von der Betreibergesellschaft bis zur Fertigstellung der Bohrung voraussichtlich im Laufe des Geschäftsjahres 2010 angefordert werden. Nachdem sich die Bohrung zum Geschäftsjahresende noch in der Explorationsphase befand, hat die US-Gesellschaft noch keine Erlöse aus dieser Bohrung erzielt.

b) Hercules Prospect

(On-Shore-Bohrung, Tyler County, Texas)
Operator: Crescent Energy Company LLC, Houston, Texas, USA

VI INVESTITIONSSSEGMENTE

Planmäßige Gesamtinvestitionen/Beteiligung

Im November 2009 hat die US-Gesellschaft eine Beteiligung von 18,25 % (Net Revenue Interest) an den Erlösen der Bohrung erworben und sich im Gegenzug zur Übernahme von 25 % (Working Interest) der voraussichtlichen Bohrkosten i.H.v. US-\$ 3,72 Mio. bzw. zur Übernahme von planmäßig US-\$ 1,06 Mio. (zzgl. Risikoaufschlag für die Bohrphase) verpflichtet. Die für die laufende Bohrung „Hercules“ aufgewendeten Investitionen der US-Gesellschaft belaufen sich auf rund US-\$ 395.915. Entsprechend dem Bohrstatus konnte die US-Gesellschaft noch keine Erlöse aus der Bohrung erzielen.

c) *Theuvenins Prospect*

(On-Shore-Bohrung, Tyler County, Texas)
Operator: Crescent Energy Company LLC,
Houston, Texas, USA

Planmäßige Gesamtinvestitionen/Beteiligung

An den voraussichtlichen Bohrkosten der „Theuvenins“-Bohrung i.H.v. US-\$ 3,27 Mio. wird sich die US-Gesellschaft gemäß dem mit dem Betreiber im November abgeschlossenen Vertrag mit 12,50 % (Working Interest) bzw. mit voraussichtlich US-\$ 0,46 Mio. (zzgl. Risikoaufschlag für die Bohrphase) beteiligen. Für die Übernahme der Bohrkosten stehen der US-Gesellschaft im Gegenzug 9,13 % (Net Revenue Interest) der Erlöse aus der „Theuvenins“-Bohrung zu. Die von der US-Gesellschaft für die Bohrung aufgebrachten Mittel belaufen sich auf rund US-\$ 321.202. Nachdem sich die Bohrung zum Jahreswechsel noch in der Explorationsphase befand, konnte die US-Gesellschaft noch keine Erlöse aus der Bohrung erzielen.

4.12 Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen und Erlöse

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht eine Beendigung ihrer Öl- und Gasinvestitionen zum Ende des Jahres 2027 vor. Als Möglichkeit kann bspw. ein Verkauf der Aktien und der Darlehensforderungen, ein Teilverkauf des Unternehmensvermögens und die Rückzahlung der Einlagen bzw. der Darlehen oder eine andere sich zu diesem Zeitpunkt anbietende Chance in Betracht kommen.

Die planmäßigen, sich aus der Verwertung der Rechte an der bzw. gegen die US-Gesellschaft ergebenden Erlöse setzen sich aus dem anteiligen Wert der von dieser gehaltenen Produktions- und Förderrechte zusammen. Diese wurden in der Prognoserechnung der US-Gesellschaft mit dem 4fachen des für diesen Zeitpunkt geplanten Jahresumsatz aus den Öl- und Gasquellen angesetzt. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt ihrerseits, diese Erlöse zur Tilgung der bestehenden Restdarlehen heranzuziehen. Bei der Durchführung der Öl- und Gasinvestitionen auftretende und nicht von vorneherein auszuschließende Abweichungen von der Prognoserechnung der US-Gesellschaft können sich somit u.U. auch deutlich auf die Planung der Beteiligungsgesellschaft auswirken.

4.13 Kosten der US-Gesellschaft

Alle in Verbindung mit der Öl- und Gasinvestition stehenden Kosten und Aufwendungen, wie bspw. die Beratungskosten, plant die US-Gesellschaft mit den Erlösen aus der Öl- und Gasproduktion zu zahlen, sodass die Beteiligungsgesellschaft selbst keine weiteren laufenden Kosten zu tragen hat. Über die geplanten Erlöse der US-Gesellschaft hinausgehende Kosten müssten dementsprechend zu Lasten des Gesellschaftskapitals der US-Gesellschaft beglichen werden.

4.14 Steuern

Neben der in den USA auf die Dividendenzahlungen anfallenden und durch die US-Steuerbehörden ein-

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbesitzungen
- 4. Öl und Gas**
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

behaltenen Quellensteuer i.H.v. 15 % sind auf Anlegerebene die Dividendenzahlungen der US-Gesellschaft in Deutschland als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern. Die Zinszahlungen der US-Gesellschaft sind auf Anlegerebene ebenfalls in Deutschland zu versteuern (siehe Seite 126 ff., „Steuerliche Grundlagen“).

4.15 Risiken

Die Risiken, die mit den Öl- und Gasinvestitionen verbunden sind, sind auf den Seiten 31 bis 33 „Risiken“ näher dargestellt.

4.16 Kalkulationsgrundlage

Die in den vorstehenden Abschnitten insbesondere zur US-Gesellschaft gemachten Angaben und Kalkulationsgrößen stellen Planwerte dar.

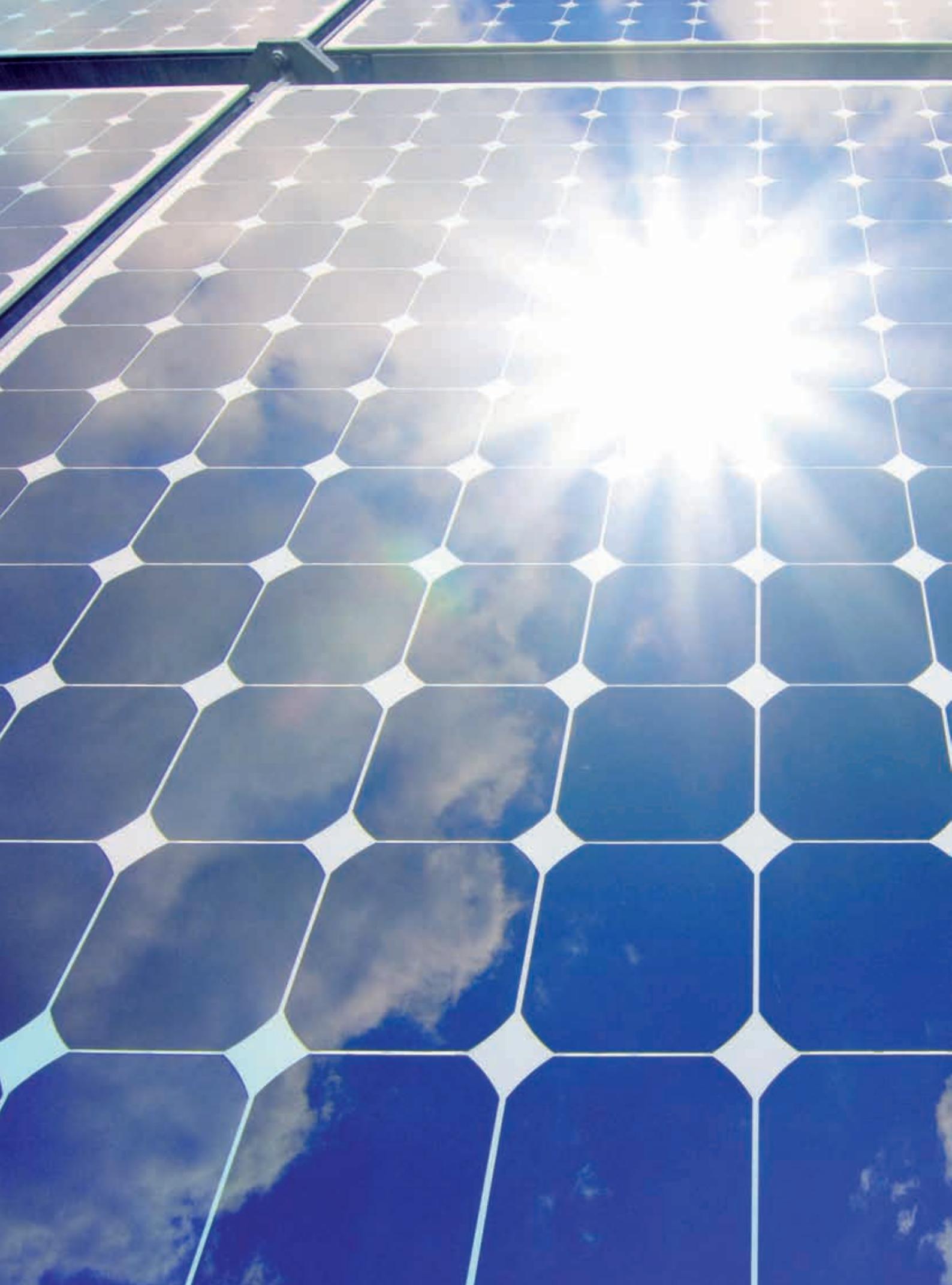
Die Planrechnung der US-Gesellschaft basiert zum einen auf 3 unterschiedlichen, beispielhaft ausgewählten Öl- und Gasquellen, die der Beteiligungsgesellschaft bei der Prospekaufstellung vorlagen, und zum anderen – in Bezug auf

Honorare und Gebühren – auf dem von der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. mit der Wildes Exploration, LLC abgeschlossenen Vertrag. Weiterhin geht die Planungsrechnung der US-Gesellschaft von einer Nutzungsdauer der Öl- und Gasquellen von 15 Jahren und einem kumulierten Rückfluss i.H.v. 225 % der von ihr in die Bohrungen investierten Mittel aus. Die von der US-Gesellschaft an den Berater zu zahlenden Vergütungen werden entsprechend dem abgeschlossenen Beratervertrag mit 2,85 % p.a. (Management-Fee) bzw. 22,5 % p.a. (Operating-Fee), die sonstigen Kosten bspw. für die Buchführung und Steuerberatung mit 5,5 % p.a., jeweils bezogen auf die Umsatzerlöse, angesetzt.

Die nach Abzug der US-Einkommenssteuer an die Beteiligungsgesellschaft zu zahlenden Zins- und Dividendenleistungen wurden mit 15 % auf die jeweils investierten Mittel kalkuliert.

Zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung hat die Beteiligungsgesellschaft keine Investitionen in Öl und Gas vorgenommen.





VI INVESTITIONSSEGMENTE

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
- 5. Photovoltaik**
6. Edelmetalle

5. PHOTOVOLTAIK

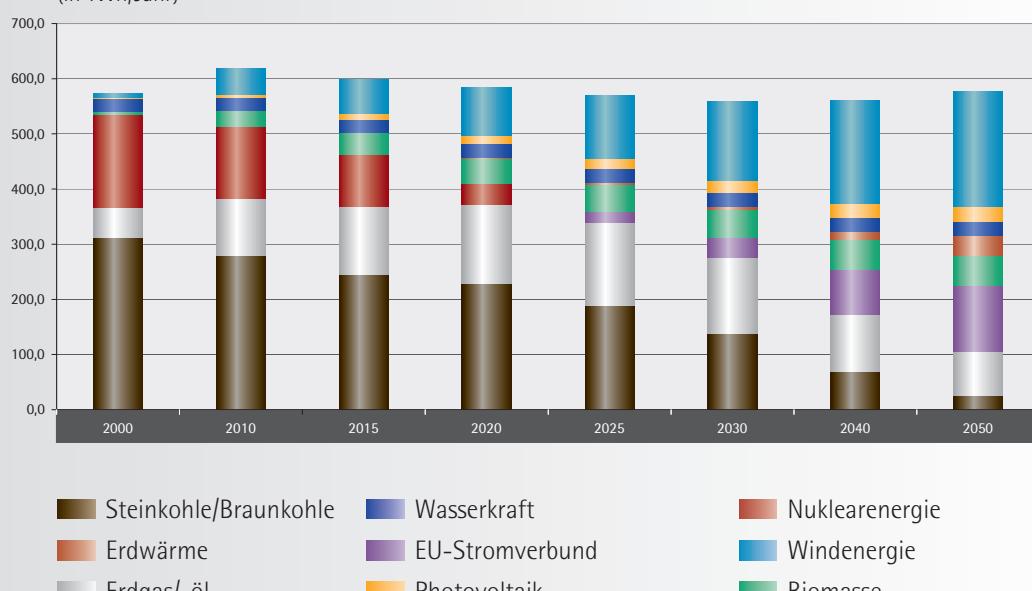
Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, einen weiteren Teil des Gesellschaftsvermögens in Photovoltaik-Anlagen zu investieren. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Förderung erneuerbarer Energien durch das Anfang 2009 novellierte Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (kurz EEG) und der Nutzung des Ressourcenreichtums der Sonne zielt die Investition in Photovoltaik-Technologie insbesondere auf die Erwirtschaftung einer sicheren Rendite ab.

Die Photovoltaik-Anlagen sollen insbesondere auf Dächern montiert werden, die sich im Eigentum der FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften befinden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Dachflächen fremder Objekte oder Freiflächen für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen anzupachten.

5.1 Solar-/Photovoltaik-Technologie als Wachstumsmarkt

Erneuerbare Energien sind weltweit auf dem Vormarsch. Neben der Windenergie hat sich die Photovoltaik-Technologie in den vergangenen Jahren fest etabliert. Deutschland ist bei der Nutzung von Sonnenenergie Weltmeister. So waren bereits Ende des Jahres 2008 in Deutschland insgesamt mehr als 11 Mio. Quadratmeter Kollektorfläche installiert. Gegenüber dem Vorjahr 2007 wurden dabei allein 1,9 Mio. Quadratmeter hinzugebaut. Dies entspricht einer Kapazitätszunahme von rund 1.500 MW. Die Stromproduktion nahm dementprechend gegenüber dem Vorjahr um 29 % zu.

BRUTTOSTROMERZEUGUNG 2000 BIS 2050 (PROGNOSE)
(in TWh/Jahr)



Quelle:
BMU, Weiterentwicklung der Ausbaustategie Erneuerbare Energien - Leitstudie 2008

VI INVESTITIONSSEGMENTE

Für eine Investition in Photovoltaik-Anlagen gibt es viele Gründe. Neben einer durch das EEG langfristig abgesicherten Vergütungsstruktur spricht vor allem der schonende Umgang mit lebenswichtigen ökologischen Ressourcen für die Zukunft der Photovoltaik-Technologie. Ihre Nutzung führt unmittelbar zu einer Reduzierung der schädlichen Treibhausgasemissionen. Im Gegensatz zu atomarer Energieerzeugung hinterlässt eine Photovoltaik-Anlage am Ende ihrer Lebensdauer keine strahlende Altlast. Die Anlage wird abgebaut und ihre einzelnen Komponenten recycelt.

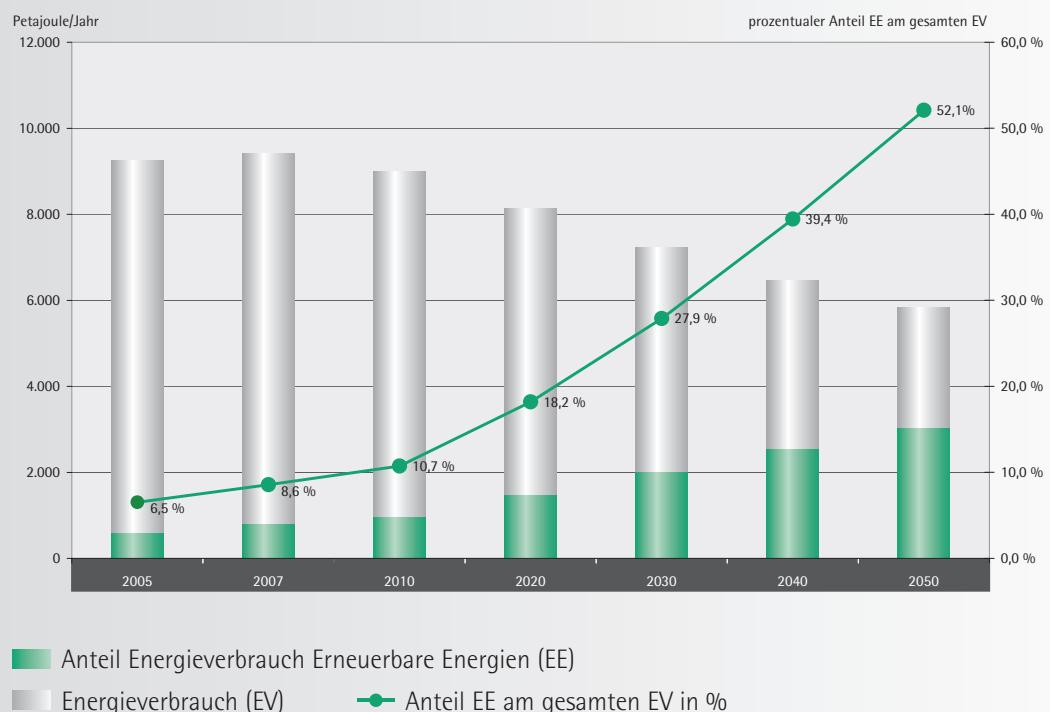
Die Zunahme erneuerbarer Energien, insbesondere der Photovoltaik-Technologie, hat jedoch nicht nur einen großen ökologischen Nutzen. Auch Deutschland als Wirtschaftsstandort profitiert von der ressourcenschonenden Nutzung der beinahe unermesslichen Sonnenenergie. So wurden der

Branche der erneuerbaren Energien im Jahr 2008 allein 280.000 Arbeitsplätze zugerechnet. Hierbei verzeichnete die Sparte der Solarenergie mit einer Steigerung von rund 46,7 % gegenüber dem Vorjahr den größten Zuwachs an Arbeitsplätzen.¹⁾

5.2 Sonnenenergie vs. andere Energieträger

Erneuerbare Energien haben Zukunft. Der Trend der letzten Jahre wird sich offiziellen Prognosen zufolge auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Der Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Endenergieverbrauch wird der sog. Leitstudie des Bundesumweltministeriums zufolge von 8,6 % in 2007 auf 18,2 % in 2020 und 52,1 % in 2050 steigen.²⁾ Neben der Attraktivität der Solarenergie dürfte nicht zuletzt der sukzessive Ausstieg Deutschlands aus der Atomenergie für die prognostizierte Entwicklung verantwortlich sein.

ENTWICKLUNG DES ANTEILS DER ERNEUERBAREN ENERGIEN AM GESAMTEN ENERGIEVERBRAUCH (PROGNOSSE)



1. BMU
(Bundesministerium für
Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit)
(2009), Erneuerbare
Energien in Zahlen, S. 31

2. BMU
(Bundesministerium für
Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit)
(2008), Weiterent-
wicklung der Ausbau-
strategie Erneuerbare
Energien, Leitstudie
2008, S. 12

Quelle:
BMU Weiterentwicklung
der Ausbaustrategie
Erneuerbare Energien -
Leitstudie 2008

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
- 5. Photovoltaik**
6. Edelmetalle

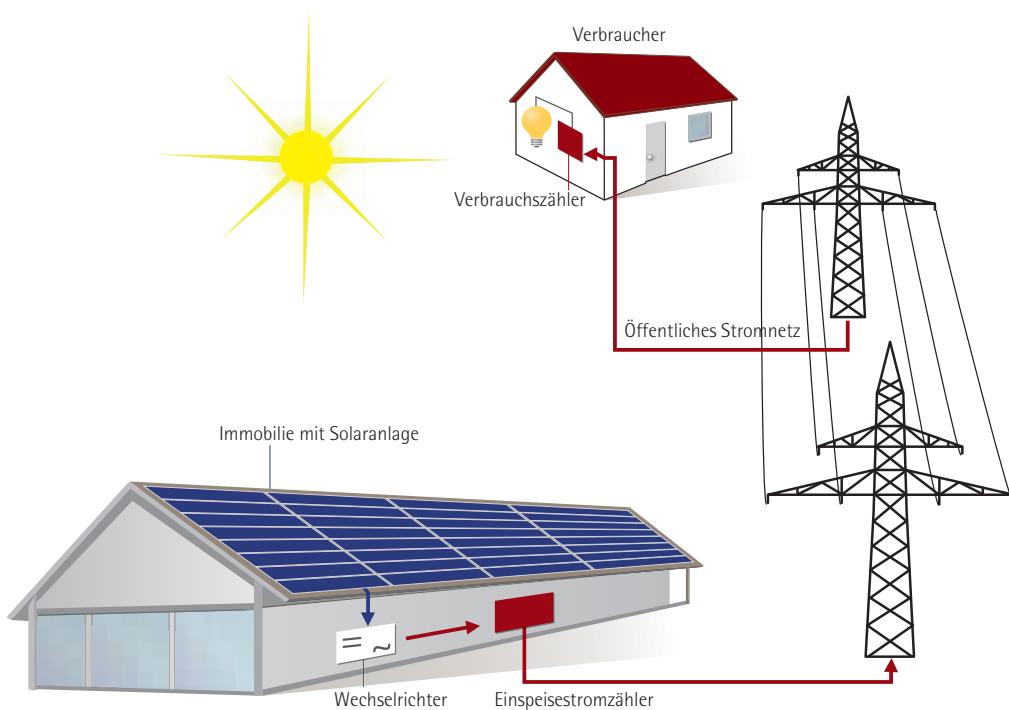
5.3 Technik & Funktionsweise von Photovoltaik-Anlagen

Unter der Photovoltaik versteht man die direkte Umwandlung von Strahlungsenergie, vornehmlich Sonnenenergie, in elektrische Energie. Der Begriff „Photovoltaik“ setzt sich aus dem griechischen Wort „photos“ (das Licht) und dem Namen eines Pioniers der Elektrotechnik, dem Italiener Allesandro Volta, zusammen. Volta entwickelte Anfang des 18. Jahrhunderts die erste Batterie. Ihm zu Ehren wird die Maßeinheit für elektrische Spannung „Volt“ genannt.

Die Photovoltaik-Technologie macht sich den sog. photoelektrischen Effekt zunutze. Demnach löst die Lichteinwirkung bei bestimmten Materialien (z.B. Silizium) ein elektrisches Spannungsgefälle aus, mit dessen Hilfe (Sonnen-)Strahlungsenergie in elektrische Energie umgewandelt werden kann.

Die Energieumwandlung erfolgt i.d.R. mit Hilfe von Solarzellen. Diese besitzen aufgrund des photoelektrischen Effekts bzw. ihrer Materialeigenschaften die Fähigkeit, bei Sonneneinstrahlung Gleichstrom zu erzeugen. Für den Bau von Photovoltaik-Anlagen werden üblicherweise zuerst mehrere Solarzellen in sog. Solarmodulen zusammengefasst und dann die einzelnen Solarmodule miteinander zu vollständigen Photovoltaik-Anlagen verschaltet.

Der mit den Photovoltaik-Anlagen erzeugte Gleichstrom wird vor der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz mit Hilfe sog. Wechselrichter in netzkonformen Wechselstrom umgewandelt.



VI INVESTITIONSSEGMENTE

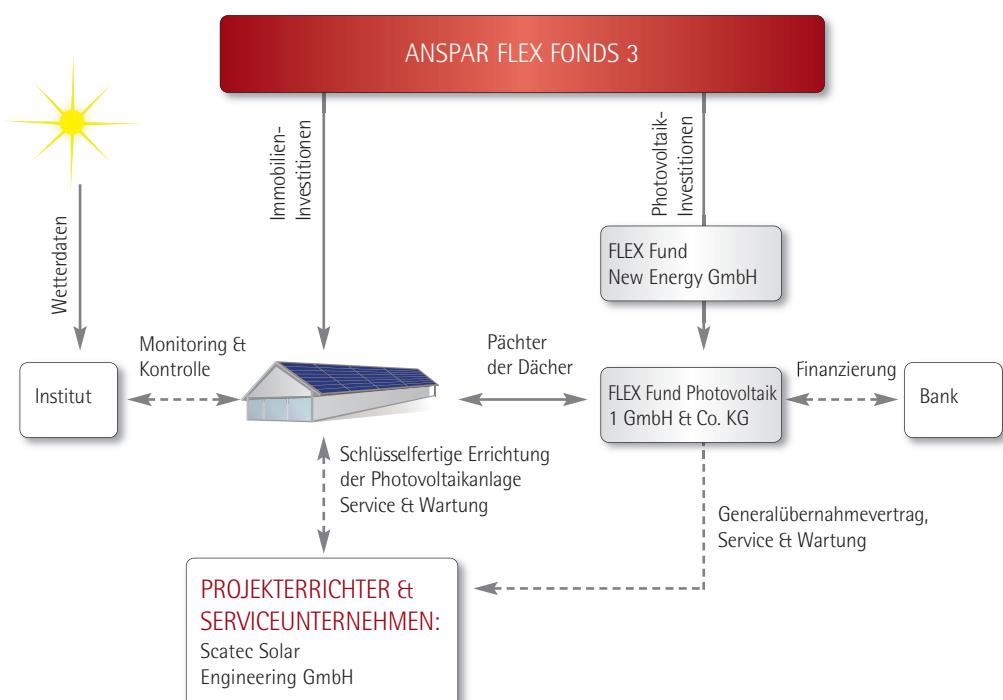
5.4 Die FLEX Fund New Energy GmbH

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, die Photovoltaik-Investitionen über eine Beteiligung an der für diesen Zweck gegründeten FLEX Fund New Energy GmbH (Betreibergesellschaft) vorzunehmen. In den Aufgabenbereich der FLEX Fund New Energy GmbH fallen die Suche und Auswahl von geeigneten Dach- und ggf. Freilandflächen, wobei bevorzugt Dachflächen der im Eigentum der FLEX Fonds befindlichen Immobilien in Betracht gezogen werden. Im weiteren Verlauf werden die geeigneten Dachflächen zu Portfolios zusammengestellt und von für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaik-Anlagen gegründeten Projektgesellschaften angepachtet. Sowohl bei der Suche und Auswahl der Dachflächen als auch bei der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaik-Anlagen wird die Betreibergesellschaft bzw. die jeweilige Projektgesellschaft von renommierten, auf die jeweiligen Aufgabengebiete spezialisierten Unternehmen beraten und unterstützt. Hierbei plant die Betreibergesellschaft z. T. auch einzelne Aufgabengebiete, wie bspw. die Errichtung der Photovoltaik-

Anlagen, vollständig auf ihre Partner auszulagern (siehe hierzu auch Abschnitt „Kooperationspartner“).

Für die Durchführung der Photovoltaik-Investitionen hat sich die Beteiligungsgesellschaft zum einen direkt mit einem Anteil i.H.v. 9,6 % (EUR 2.400) am Stammkapital der Betreibergesellschaft beteiligt, zum anderen wird sie der Betreibergesellschaft nachrangige Gesellschafterdarlehen – sog. partiarische Darlehen – i.H.v. planmäßig EUR 2.457.500 zur Verfügung stellen. Neben der Anspare FLEX Fonds 3 hat sich darüber hinaus die Private FLEX Fonds 2 an der Betreibergesellschaft beteiligt.

Außer den Einlagen bzw. den Gesellschafterdarlehen beabsichtigt die jeweilige Projektgesellschaft, die Photovoltaik-Anlagen auch durch die Aufnahme von – vergünstigten bzw. geförderten – Darlehen zu finanzieren.



1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
- 5. Photovoltaik**
6. Edelmetalle

5.5 Kooperationspartner

Bei der Suche und Auswahl von geeigneten Objekten bzw. Dachflächen wird die Betreibergesellschaft von der Scatec Solar Engineering GmbH, Regensburg (HRB 10645, Amtsgericht Regensburg, Geschäftsführer: Lars Büsching) beraten und unterstützt. Darüber hinaus beabsichtigt die Betreibergesellschaft bzw. die jeweilige Projektgesellschaft, die Scatec Solar Engineering GmbH als Generalübernehmer mit der Errichtung und anschließend mit der technischen Betriebsführung im Rahmen von Service- und Wartungsverträgen zu beauftragen.

Die Scatec Solar Engineering GmbH verfügt über eine langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung, der Planung, dem Bau und der technischen Betriebsführung von Photovoltaik-Anlagen und zählt mit ihrem ausgezeichneten Ruf zu den renommiertesten Anbietern in der Branche.

Die meteocontrol GmbH mit Sitz in Augsburg, einer der führenden Anbieter für meteorologische Dienstleistungen mit langjähriger Erfahrung auf dem Sektor der Photovoltaik-Technologie, soll, soweit erforderlich, für die Photovoltaik-Anlagen sog. Ertragswertgutachten anfertigen.

Das jeweilige Gutachten weist unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen den Ertragswert einer Photovoltaik-Anlage aus und erlaubt einen Rückschluss auf die zu erwartenden Stromerlöse. Die Photovoltaik-Anlagen werden schließlich durch den Generalübernehmer, die Scatec Solar Engineering GmbH, auf den jeweiligen Dachflächen schlüsselfertig errichtet und im Sinne einer größtmöglichen Effizienz ausgerichtet.

Ebenfalls in den Aufgabenbereich der meteocontrol GmbH sollen die technische Abnahme der schlüsselfertigen und einspeisebereiten Photovoltaik-Anlage sowie deren fortlaufende Überwachung, das sog. Monitoring, fallen. Im Rahmen des Monitorings werden die Leistungsdaten der Photovoltaik-Anlage fortlaufend überwacht, regelmäßig an den Betriebsführer übermittelt und von diesem analysiert, um ggf. erforderliche Optimierungsmaßnahmen zu veranlassen. Durch das Monitoring wird die optimale Nutzung der einzelnen Photovoltaik-Anlagen im Sinne eines größtmöglichen Stromertrags gewährleistet.

Scatec Solar Engineering GmbH
Projekterrichter, Serviceunternehmer

Prüfeninger Straße 17, 93049 Regensburg
www.scatecsolar.de

- 1998 Gründung der K & S Unternehmensgruppe;
- 2009 vollständige Integration in die Scatec Solar
- 19 fest angestellte Mitarbeiter
- Spezialist für Planung, Bau und Betriebsführung von Dach- und Freiland-Photovoltaik-Anlagen
- Gesamtleistung (1998-2009): 65 MWp projektiert und installiert, davon 4,6 MWp auf über 200 Dächern

meteocontrol GmbH
Monitoring*

Spicherer Straße 48, 86157 Augsburg
www.meteocontrol.de

- 1998 Gründungsjahr
- 40 Mitarbeiter
- Begleitung von Solarprojekten über den gesamten Lebenszyklus (Prognosen, Ertragsgutachten, Abnahme und Terminüberwachung von Photovoltaik-Projekten)
- Überwachung von über 10.000 Anlagen mit einer installierten Gesamtleistung von rund 1 GWp (10 % der europaweit installierten Leistung)

* vorgesehener
Kooperationspartner

VI INVESTITIONSSEGMENTE



5.6 Erlöse/Einnahmen aus den Photovoltaik-Investitionen, Steuern

Für die Beteiligung an der FLEX Fund New Energy GmbH steht der Anspare FLEX Fonds 3 eine Beteiligung am Gewinn der Betreibergesellschaft (Dividende) zu, wobei sich der Gewinn mittelbar aus den Erträgen der jeweils die Photovoltaik-Anlagen betreibenden Projektgesellschaft ergibt. Steuerlich handelt es sich dabei aus Sicht der Beteiligungsgesellschaft und damit des Treugebers (Anleger) um Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne von § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG.

Darüber hinaus vereinnahmt die Beteiligungsgesellschaft Zins- und Tilgungszahlungen aus der Ausreichung der partiarischen Darlehen. Bei den Zinszahlungen handelt es sich steuerlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG.

5.7 Stromerlöse & Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)

Die Stromerlöse, die die Betreibergesellschaft bzw. die Projektgesellschaften mit dem Betrieb der Photovoltaik-Anlagen erzielen, werden nach dem Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) vergütet.

Mit dem EEG vom 01.01.2009 sollen die Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien gefördert werden.

Die Zielsetzung der Bundesregierung sieht in Einklang mit den Vorgaben der Europäischen Union vor, den Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Energieverbrauch der EU von 6,5 % auf 20 % im Jahr 2020 zu erhöhen.

Grundgedanke des EEG ist, den Betreibern der zu fördernden Anlagen über einen festgelegten Zeitraum einen bestimmten Vergütungssatz für den regenerativ erzeugten Strom zu gewähren, der sich an den Erzeugungskosten der jeweiligen Erzeugungsart orientiert, um so einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen zu ermöglichen. Der jeweils zuständige Netzbetreiber ist aufgrund eines gesetzlichen Schuldverhältnisses zum Anschluss der Anlage sowie zur vorrangigen Abnahme und Durchleitung des regenerativ erzeugten Stroms verpflichtet. Eines Vertrages mit dem Anlagenbetreiber bedarf es in Deutschland nicht.

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
- 5. Photovoltaik**
6. Edelmetalle

Die durch das EEG entstehenden Mehrkosten, d. h. die Differenz zwischen Vergütungssatz und Marktpreis des Stroms, werden im Rahmen der bundesweiten Ausgleichsregelung unter den Energieversorgungsunternehmen gleichmäßig aufgeteilt und fließen demgemäß als zusätzlicher Kostenfaktor in die Kalkulation der Endverbraucherpreise ein. Somit werden die Mehrkosten aus regenerativ erzeugtem Strom gemeinschaftlich von allen Stromendverbrauchern getragen.

Der Betreiber der Photovoltaik-Anlage hat dann einen Anspruch auf Vergütung gegenüber dem Netzbetreiber, wenn er seine Anlage spätestens mit deren Inbetriebnahme der Bundesnetzagentur meldet. Die Höhe der Vergütung für Strom aus Photovoltaik-Anlagen, die auf Gebäuden errichtet werden, richtet sich dem EEG zufolge nach der Größe und dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen Anlage.

Die Vergütung nimmt mit steigender Anlagengröße ab. Des Weiteren sind die Vergütungssätze degressiv ausgestaltet. Je später eine Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen wird, desto mehr reduziert sich der für sie relevante Vergütungssatz. Der in Abhängigkeit vom Jahr der Inbetriebnahme einmal festgesetzte Vergütungssatz gilt dann jedoch sowohl für das Jahr der Inbetriebnahme als auch für die darauf folgenden 20 Jahre. Deshalb strebt die Beteiligungsgesellschaft im Jahr 2010 vorrangig Investitionen in Photovoltaik-Anlagen an, um von höheren Vergütungssätzen zu profitieren.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung plant der Gesetzgeber eine Änderung des EEG. Die Änderungen wurden – soweit sie bekannt waren, wie bspw. die im Jahr 2010 geplante Verringerung der Einspeisevergütung um 15 % – in der Planung der Photovoltaik-Investitionen bereits berücksichtigt.

5.8 Kalkulationsgrundlagen

Die in den vorstehenden Abschnitten, insbesondere in Bezug auf die Betreibergesellschaft bzw. die Projektgesellschaften gemachten Angaben und Kalkulationsgrößen stellen Planwerte dar. Die Planung der Betreibergesellschaft beruht hierbei zum einen auf der Auswertung eines beispielhaft zusammengestellten Portfolios von Dachflächen, zum anderen auf den gesetzlich festgelegten Stromerlösen und auf den mit den jeweiligen Vertragspartnern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits verhandelten oder vertraglich abgeschlossenen Konditionen. Die Planungsrechnung der Betreibergesellschaft sieht vor, nach Abzug aller geplanten Kosten wie bspw. Service- und Wartungskosten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, rund das 2,26fache der von der Beteiligungsgesellschaft eingesetzten Mittel in Form von Dividenden-, Zins- und Tilgungszahlungen über die Dauer der Photovoltaik-Investitionen an diese zurückzuführen.

5.9 Risiken

Die mit den Photovoltaik-Anlagen verbundenen Risiken sind ab Seite 33 ff. „Risiken“ näher dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Beteiligungsgesellschaft noch keine Investitionen in Photovoltaik vorgenommen.



VI INVESTITIONSSEGMENTE

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
5. Photovoltaik
6. Edelmetalle

6. EDELMETALLE

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, einen weiteren Teil des Gesellschaftsvermögens in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin zu investieren. Darüber hinaus beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft, in den Jahren 2025 und 2026 sukzessive einen Teil der liquiden Überschüsse bzw. einen Teil der Liquiditätsreserve der inflationssicheren Vermögensanlage Edelmetalle – vorzugsweise dem Edelmetall Gold – zuzuführen.

Üblicherweise werden Edelmetall-Investitionen über bei Banken und Kreditinstituten hinterlegte und bspw. in Zertifikaten verbrieften Edelmetallreserven getätigt. Dem entgegen und dem Anlageziel des Anspars FLEX Fonds 3 entsprechend, überwiegend in Sachwerte zu investieren, werden die Edelmetall-Investitionen direkt, also physisch, vorgenommen.

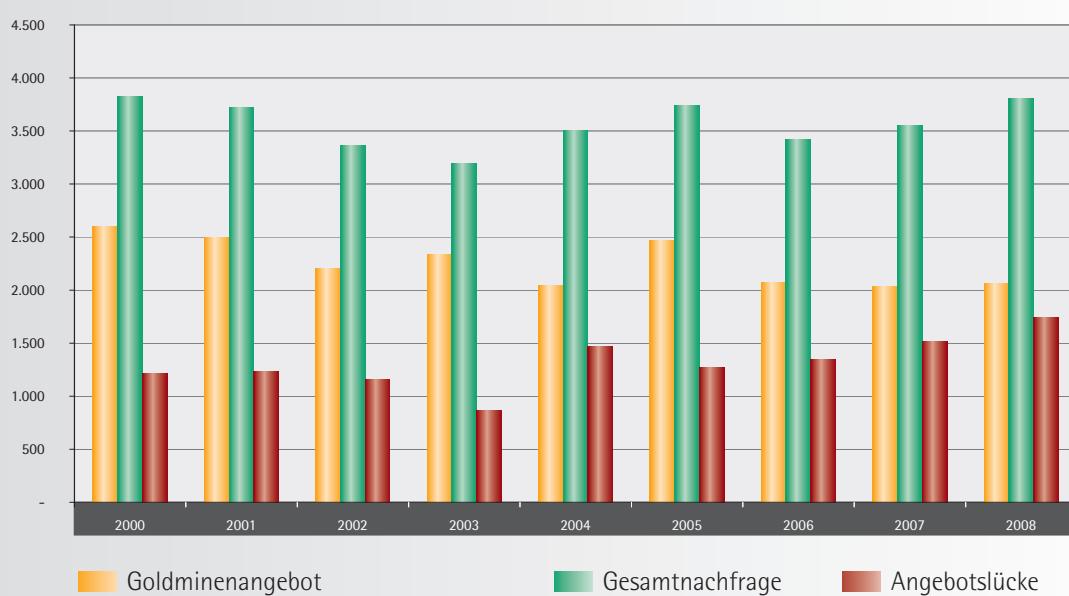
Die Beteiligungsgesellschaft plant demnach, die Investitionen über den Frankfurter Edelmetallmarkt abzuwickeln und die Edelmetalle über ein noch zu eröffnendes Metallkonto bei einer namhaften deutschen Bank zu verwahren.

6.1 Die Edelmetalle Gold, Silber und Platin

Sachwerte zeichnen sich gegenüber immateriellen Vermögensgegenständen durch ihre Wertkonstanz und damit, insbesondere in Krisenzeiten, als inflationssichere Vermögensanlage aus.

Neben der beliebigen Teilbarkeit und der damit verbundenen Mobilität werden die Edelmetalle zudem durch ihre technischen Eigenschaften und dem daraus resultierenden Nutzwert gekennzeichnet.

GOLDANGEBOT UND -NACHFRAGE
in Tonnen



Quelle:
World Gold Council,
www.research.gold.org
Stand 2009

VI INVESTITIONSSEGMENTE



Gold stellt unter den Edelmetallen das wohl traditionellste Wertaufbewahrungs-, Tausch- und Zahlungsmittel dar und diente in der Geschichte den Notenbanken lange als Währungshinterlegung.

Mit einem Anteil von 57 % der Goldnachfrage stellte die Schmuckindustrie im Jahr 2008 den Hauptabnehmer für Gold.

Lediglich mit 11 % wird Gold vor allem aufgrund seiner Leitfähigkeit und hohen Korrosionsbeständigkeit für spezielle Anwendungen von der Industrie nachgefragt.¹⁾

Große Goldvorkommen finden sich u.a. in Südafrika, Lateinamerika, den USA, den Staaten der ehemaligen Sowjetunion, Australien und China und werden mehrheitlich durch große Minenkonzerne gefördert.

Silber wird im Gegensatz zu Gold aufgrund seiner technischen Eigenschaften wie elektrische und thermische Leitfähigkeit, Lichtempfindlichkeit und -reflexion sowie Temperaturbeständigkeit überwiegend von der Industrie (50 %) und auch von der Schmuck- (18 %) und Fotoindustrie (12 %) nachgefragt. In jüngerer Zeit gewinnen zunehmend moderne Technologiezweige wie die Wasseraufbereitung und Solartechnik für die Verwendung von Silber an Bedeutung.

Ein Großteil des Silbers wird im Unterschied zu anderen Edelmetallen als Nebenprodukt, insbesondere mit der Förderung von Kupfer, Gold, Zink und Blei gefördert. Nachfragerückgänge bei Industriemetallen und einhergehende Minenschließungen können somit auch unmittelbar zu einer Verknappung des Silberangebots führen.

Neben Mexiko und Peru zählen Australien und China zu den großen Förderländern von Silber.



1. GFMS Ltd./World Gold Council (2009), Gold supply and demand (WGC presentation), Tabelle 4

- 
1. Gewerbeimmobilien
 2. Wohnimmobilien
 3. Fondsbeleihungen
 4. Öl und Gas
 5. Photovoltaik
 6. **Edelmetalle**

6.2 Investitionsaufwand und Kosten

Die Beteiligungsgesellschaft plant, einen weiteren Teil des Gesellschaftsvermögens i.H.v. EUR 2,50 Mio. zu je 1/3 in den Edelmetallen Gold, Silber und Platin anzulegen. In den Jahren 2025 und 2026 beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft, darüber hinaus einen Teil der Liquiditätsreserve vorzugsweise in Gold anzulegen.

Die mit dem Erwerb der Edelmetalle anfallenden Erwerbsnebenkosten i.H.v. planmäßig 1 % bezogen auf die Investitionssumme sind prognosegemäß über eine entsprechende Minderung des Edelmetallbestandes erfasst.

Während für den Erwerb von Gold derzeit keine Mehrwertsteuer anfällt, ist beim Erwerb von Silber und Platin Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu entrichten. Bei der Prospektaufstellung lagen der Beteiligungsgesellschaft keine verbindlichen Angaben über eine mögliche Erstattung der Mehrwertsteuer vor. Die zu entrichtende Mehrwertsteuer wurde von der Beteiligungsgesellschaft bei der Kalkulation i.H.v. 19 % ebenfalls durch entsprechende Minderungen des Edelmetallbestandes an Silber und Platin berücksichtigt.

Die Verwahrung der Edelmetalle beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft in einem noch zu eröffnenden Metallkonto bei einer namhaften deutschen Bank vorzunehmen. Die für die Depotführung und Verwahrung der Edelmetalle anfallenden Gebühren wurden in der Kalkulation mit 0,25 % p.a. bezogen auf den jeweiligen Edelmetallbestand angesetzt. Eine entsprechend verbindliche Vereinbarung über die Verwahrung der Edelmetalle lag der Beteiligungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vor.

Platin, eines der seltensten Edelmetalle, ist mit einem Verbrauch von 44 % der Platinproduktion in der Automobilindustrie (Katalysatoren), 6 % in der chemischen und 4 % in der Elektroindustrie vor der Schmuckindustrie mit einem Verbrauch von 22 % ebenfalls zu den „Industriemetallen“ zu zählen. Wachstumspotenziale für den Einsatz von Platin ergeben sich insbesondere in den Bereichen, in denen korrosionsfreie Metalle wie bspw. in Brennstoffzellen zum Einsatz kommen.

Annähernd 90 % der weltweit bekannten Platinreserven liegen in Südafrika. Dementsprechend hoch ist mit ca. 76 % der Anteil der Platinproduktion, die aus Südafrika stammt.

VI INVESTITIONSSEGMENTE

6.3 Erträge und Wertzuwachs

Entsprechend der Planung der Beteiligungsgesellschaft, die Edelmetall-Investitionen direkt vorzunehmen, lassen sich Erträge aus den Edelmetall-Investitionen nur über einen Verkauf der gehaltenen Bestände erzielen.

Die Beteiligungsgesellschaft betrachtet die Edelmetall-Investitionen als werterhaltende Anlage liquider Mittel, Verkäufe sind somit vorerst nicht vorgesehen. Dementsprechend erzielt die Beteiligungsgesellschaft in ihrer Planung keine laufenden Erträge aus den Edelmetall-Investitionen.

In der Vergangenheit verzeichnete das Edelmetall Gold von 1975 bis 2009 einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 5,39 % p.a., Silber von 1975 bis

2009 einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 4,07 % p.a. und Platin für den Zeitraum von 1992 bis 2009 einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 8,20 % p.a. Die Beteiligungsgesellschaft weist in ihrer Kalkulation allerdings nur den Bestand der Edelmetalle abzgl. u.U. anfallender Erwerbs- und Verwahrkosten und die auf den Erwerb von Silber und Platin zu entrichtende Mehrwertsteuer aus.

Wertänderungen werden bei dieser Vorgehensweise nicht erfasst.

Eine zuverlässige Vorhersage über die zu erwartenden Erträge bzw. Wertänderungen der Edelmetalle ist nicht möglich. Aus den Ergebnissen der Vergangenheit kann prinzipiell nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden.

1. Gewerbeimmobilien
2. Wohnimmobilien
3. Fondsbeleihungen
4. Öl und Gas
5. Photovoltaik
- 6. Edelmetalle**

Schwankungen des Edelmetallbestandes wie bspw. aus kursbedingten Bestandsveränderungen können daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

6.4 Physische Verwahrung von Barren

Die Beteiligungsgesellschaft wird den Erwerb der Edelmetalle nur durch die physische Übergabe und Verwahrung durchführen, d.h., das Edelmetallportfolio wird durch die Lagerung von Gold-, Silber- bzw. Platinbarren „greifbar“.

Um unnötige Stückelungskosten zu vermeiden, ist geplant, überwiegend Kilobarren zu erwerben.

6.5 Drittelmix-Erwerb

Die Aufteilung der Edelmetalle sichert die Streuung der Anlage. Eine exakte Vorgabe ist allerdings nicht gegeben. Die Entscheidung über den Zukauf von Edelmetallen trifft die Geschäftsführung des

Fonds, in Abhängigkeit zu den sich zum Zeitpunkt der Investition ergebenden Marktpreisen.

Ziel soll jedoch sein, die Investitionen in diesem Segment zu dritteln.

6.6 Steuern

Ggf. anfallende Veräußerungsgewinne sind bei einem physischen Erwerb der Edelmetalle und einer Haltedauer von mehr als 1 Jahr (Spekulationsfrist) nicht zu versteuern und unterliegen auch nicht der Abgeltungssteuer.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen keine laufenden Investitionen.



VII PARTNER

1. FLEX FONDS-GRUPPE

Der Firmengründer und Vorstandsvorsitzende Gerald Feig ist seit 1984 am Finanz- und Anlagemarkt tätig. Mit seiner Erfahrung auf dem Gebiet der Konzeption und Entwicklung von Beteiligungsgesellschaften steht sein Name für die Initiatorengruppe, die FLEX Fonds-Gruppe. Diese wurde mit der GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH im Jahr 1989 gegründet. Zur Firmengruppe gehören heute mehrere spezialisierte Funktionsträgergesellschaften. Die FLEX Fonds-Gruppe hat sich mit zielgerichtetem Outsourcing ein Netzwerk erstklassiger Partner geschaffen, welche regelmäßig in die Entwicklung, Verwaltung und Kontrolle der Fondsprodukte eingebunden werden. Somit werden Verantwortungsbereiche auf eine große Anzahl hoch qualifizierter Experten übertragen: Langfristig überdurchschnittliche Ergebnisse sind nur durch die Aufteilung von Kompetenzen möglich.



TOP JOB Arbeitgeber 2009 und 2010



Die FLEX Fonds-Gruppe gehört im Jahr 2010 zu den fünf besten Arbeitgebern im deutschen Mittelstand (Größenklasse A bis 100 Mitarbeiter). Das ergab die Untersuchung im Rahmen des bundesweiten, branchenübergreifenden Unternehmensvergleichs „TOP JOB“. FLEX Fonds überzeugte bei der achten Runde der renommierten Wirtschaftsinitiative mit seinem maßgeschneiderten und erfolgreichen Personalmanagement.

Bundeswirtschaftsminister a. D. Wolfgang Clement verlieh der Unternehmensgruppe das begehrte „TOP JOB“-Gütesiegel und würdigte damit deren Verdienste in den Bereichen „Führung und Vision“, „Familienorientierung und Demografie“, „Motivation und Dynamik“, „Mitarbeiterentwicklung und -perspektive“, „Kultur und Kommunikation“ sowie „Internes Unternehmertum“ nun bereits zum zweiten Mal in Folge.

1. **FLEX Fonds-Gruppe**
2. Emittent
3. Vertragspartner
4. Ergänzende Angaben

Die **Kernkompetenzen** der einzelnen Unternehmen in der FLEX Fonds-Gruppe sind wie folgt verteilt:

FLEX Fonds Capital AG

Initiator, Fondsverwaltung, Geschäftsführung

Ahlsen Objektverwaltung GmbH & Co. KG

Objektverwaltung, Vermietung

Die Kernbereiche **Fondsmanagement, Geschäftsführung und Anlegerverwaltung** werden von der Zentrale in Schorndorf über die **FLEX Fonds Capital AG** wahrgenommen. Die Anleger werden somit direkt und unmittelbar durch die Konzernmutter verwaltet und betreut.

GF Konzeption & Marketing GmbH

Konzeption, Marketing, Beratung, Prospektverantwortliche

Das **Objekt- und Vermietungsmanagement** der Immobilienobjekte der FLEX Fonds liegt ausschließlich bei der Ahlsen Objektverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin. Die ständige und kompetente Betreuung der Objekte ist Voraussetzung für deren Rentabilität. Langjährige Erfahrungen machen das Unternehmen besonders auf dem Gebiet der Anschlussvermietung zu einem unverzichtbaren Partner. Die Aufgabe der Vorauswahl der Objekte hat die FLEX Fonds-Gruppe an eigenständig operierende Unternehmen aus gegliedert.

Die **Fondskonzeption** obliegt der GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH. Mit der Erfahrung seit 1989 gehört sie zu den wesentlichen Know-how-Trägern der Firmengruppe.

GF Beteiligungs-GmbH / GF Komplementär GmbH

Komplementärin

Die **Übernahme des Haftungsrisikos** (Komplementärin) bei den jeweiligen Fondsgesellschaften obliegt der GF Beteiligungs-GmbH. Bei der Firmengruppe selbst nimmt diese Aufgabe die GF Komplementär GmbH wahr.

PF Private Finance mbH & Co. KG

Vertrieb, Ausbildung, Finanzierungsvermittlung

FLEX Fonds arbeitet über die **PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG** ausschließlich mit freien, unternehmerisch tätigen Anlagevermittler zusammen, die über ein FLEX-Fonds-eigenes Lizenzierungsverfahren die Erlaubnis erhalten, FLEX Fonds-Produkte zu vertreiben (siehe Seite 88). Ein ständiges, verpflichtendes Aus- und Weiterbildungsangebot sowie die Einbeziehung in die fortwährende Kundenbetreuung sind feste Bausteine des Qualitätsmanagements im Vertrieb. Eine stetig wachsende Zahl erfahrener und erfolgreicher Anlagevermittler weiß dies zu schätzen.

VII PARTNER

1.1 Vertrieb ausschließlich über lizenzierte Partner

Anspruch auf qualifizierte Vermittlung



Der Qualitätsanspruch der Anlagevermittlung ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Der aufgeklärte Anleger erwartet eine hohe Vermittlungskompetenz. Die FLEX Fonds-Gruppe trägt dieser Erwartung seit Jahren Rechnung und hat hohe Qualifikationsvoraussetzungen für die Vermittlung von FLEX Fonds-Produkten festgelegt.

Qualifikationsvoraussetzungen und Lizenzierung

Ziel ist es, den durch konsequentes Qualitätsmanagement in allen Unternehmensbereichen erzielten hohen Qualitätsstandard auch in der Platzierung der FLEX Fonds-Produkte langfristig zu sichern.

Für die Vergabe einer Vertriebslizenz für FLEX Fonds-Produkte wird von den Partnern vorausgesetzt:

- Allgemeine, solide schulische/berufliche Ausbildung
- Nachweise und Erklärungen über den wirtschaftlichen und persönlichen Leumund
- Nachweis der fachlichen Qualifikation in der Finanzdienstleistung
- Teilnahme an einem zweitägigen Intensivseminar (Profi-Seminar)
- Mindestens 5 Jahre Berufserfahrung

Fortlaufende Weiterbildung

Um den komplexen Anforderungen in der Finanzbranche gerecht zu werden, ist eine fortlaufende

Weiterbildung der autorisierten Anlagevermittler erforderlich. Damit wird die Absicht verfolgt, eine bedarfs- und anlegergerechte Betreuung auf dem aktuellen Informationsstand zu gewährleisten.

Hierzu werden den Lizenzpartnern angeboten:

- Regionale Seminare
- Themenbezogene Online-Schulungen
- Jährliche Fachkongresse

Zum Teil gelten diese als Pflichtveranstaltungen zur Erhaltung der Vertriebslizenz.

Qualifizierte Anlegerbetreuung

Zu den vertraglich vereinbarten Aufgaben des Lizenzpartners zählt auch eine dauerhafte Anlegerbetreuung:

- Klärung von Fragen im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Pflichtinformationen der Beteiligungsgesellschaft (Geschäftsberichte, Beschlussfassungen etc.) sowie allgemeine Fragen zur FLEX Fonds-Beteiligung
- Informationsweitergabe bei steuerlich/rechtlichen Änderungen

Vergütung der Lizenzpartner

Alle FLEX Fonds-Lizenzpartner sind freie und selbstständig tätige Finanzdienstleister oder in der Anlagevermittlung renommierter Banken tätig, die erfolgsabhängig vergütet werden. Alle eigenen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der beruflichen Ausübung als Finanzdienstleister stehen (z.B. Büroorganisation, Personal etc.) hat der Lizenzpartner aus der erfolgsabhängigen Vergütung zu leisten.

Für die erfolgreiche Vermittlung einer Beteiligung erhält die Vertriebspartnerin das vom Anleger gezahlte Agio. Hiervon werden u.a. die autorisierten Lizenzpartner vergütet. Des Weiteren erhält der Lizenzpartner unter bestimmten Voraussetzungen eine laufende Betreuungsprovision. Diese Vergütung ist wichtig, um eine qualifizierte und dauerhafte Anlegerbetreuung zu gewährleisten.

1. FLEX Fonds-Gruppe
2. Emittent
3. Vertragspartner
4. Ergänzende Angaben

1.2 Leistungsbilanz

Qualitätsmanagement erkennt man an dauerhaft guten Ergebnissen. Die jährlich erstellte, lückenlos dokumentierte Leistungsbilanz der FLEX Fonds-Gruppe, aus der die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds entnommen werden kann, beweist, dass hier nichts dem Zufall überlassen wird. Sie wurde nicht nur als „bestechend offen und gut“ bezeichnet, sondern auch von führenden Analysten als „qualifizierte Leistungsbilanz“ eingestuft.

Darunter ist zu verstehen, dass ein Initiator in der Vergangenheit unter Beweis stellen musste, dass er elementare Managementleistungen wie Objekt- und Vermietungsmanagement sowie die ggf. erforderliche Auflösung von Beteiligungsgesellschaften (Beendigung der Kapitalanlage) beherrscht. Die Leistungsbilanz ist auch im Internet unter www.flex-fonds.de veröffentlicht.

LEISTUNGSBILANZ 2008 – ZUSAMMENFASSUNG PER 31.12.2008					
	INITIIERTE FONDS		AUFGELÖSTE FONDS		GESAMT
	platziert	noch in d. Platzierung			
Anzahl der Fonds	8	2	6		16
Anzahl der Objekte	64	17	10		91
Fondsvolumen in EUR	248.345.014	200.000.000 ^{*)}	138.218.004		586.563.018
Mietfläche in m ²	114.087	27.617	30.476		172.179
Vermietungsstand in %	90,42 %	93,14 %	99,37 %		92,44 %
Summe der Einnahmen in EUR	Soll	169.727.644	115.688.218	9.934.499	295.350.361
	Ist	158.240.248	42.498.333	10.292.708	211.031.288
Summe der Ausgaben in EUR	Soll	140.164.857	114.369.342	4.097.736	258.631.935
	Ist	129.312.633	40.079.979	4.392.799	173.785.411
Ausschüttung kum. in EUR	Soll	29.374.447	977.042	5.836.763	36.188.251
	Ist	28.710.242	978.702	5.883.430	35.572.374
Ergebniserreichung in %		97,74 %	100,17 %	100,80 %	98,30 %
Steuerliches Ergebnis in %	Soll	-323,39 %	-24,97 %	-189,81 %	-538,17 %
	Ist	-370,35 %	-39,55 %	-222,69 %	-632,59 %
Ergebniserreichung in %		114,52 %	158,39 %	117,32 %	117,54 %
Eigenkapital in EUR	Soll	143.111.014	100.000.000	78.158.004	321.269.018
	Ist	143.111.014	69.499.000	78.158.004	290.768.018
Darlehensstand in EUR	Soll	105.234.000	100.000.000	60.060.000	265.294.000
	Ist	56.889.660	15.611.820	0 ^{**)!}	72.501.480
Valutastand		49.097.209	15.000.010	0	64.097.219
Veräußerungserlös in %		-	-	116,70 %	116,70 %

^{*)} Planmäßiges Investitionskapital

^{**)!} Die Darlehen wurden im Zuge der Auflösung zurückgeführt

VII PARTNER

2. EMITTENT

2.1 Beteiligungsgesellschaft (Emittent/Zahlstelle)

a) Angaben zur Gesellschaft

Name	Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG
Sitz/Anschrift der Gesellschaft	Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Telefon	+49 (0) 7181 / 4837 - 0
Telefax	+49 (0) 7181 / 4837 - 137
E-Mail	info@flex-fonds.de
Internet	http://www.flex-fonds.de
Rechtsform/-ordnung	Kommanditgesellschaft (KG)
	Die Beteiligungsgesellschaft unterliegt dem deutschen Recht; sie ist kein Konzernunternehmen.
Registergericht	Stuttgart
Registernummer	HRA 724720
Tag der Gründung	13.11.2009 (die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet)
Tag der ersten Eintragung	22.12.2009
Gegenstand des Unternehmens:	(siehe auch § 2 Gesellschaftsvertrag, Seite 153 ff.)

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche sind der Erwerb von inländischen Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, die Nutzung – insbesondere durch Vermietung oder Verpachtung – und die Verwaltung des der Gesellschaft gehörenden Grundbesitzes, die – mittelbare oder unmittelbare – Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung an in- oder ausländischen Gesellschaften, Gemeinschaften, Sondervermögen o. ä. – gleich welcher Rechtsform –, die ihr Vermögen ihrerseits überwiegend unmittelbar oder mittelbar (auch durch Beteiligung an Gesellschaften etc.) in in- oder ausländische Immobilien – gleich welcher Art – investieren, die Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung an einer US-amerikanischen Gesellschaft, die – unmittelbar oder mittelbar, allein oder gemeinsam mit anderen – Produktions- und/oder Förderrechte an Öl- und Gasvorkommen bzw. an Öl- und Gasquellen erwirbt oder sich in sonstiger Weise an deren Nutzung und Ausbeutung beteiligt, die – mittelbare oder unmittelbare – Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung an Gesellschaften, die – unmittelbar oder mittelbar, allein oder gemeinsam mit anderen, im In- oder Ausland – Solaranlagen errichten, betreiben, an- oder verpachten, nutzen oder sich in sonstiger Weise an der Nutzung von Solarenergie beteiligen sowie die Anlage in Edelmetalle im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Unternehmensgegenstand zusammenhängenden und dem Gesellschaftszweck förderlichen Geschäfte vorzunehmen. Ausgeschlossen sind in jedem Fall Geschäfte, für deren Ausführung besondere Genehmigungen, z.B. gemäß § 32 KWG, § 34c Gewerbeordnung, erforderlich sind.

Vertretung/Geschäftsführung

Die Vertretung der Beteiligungsgesellschaft erfolgt gesetzlich zwingend durch die persönlich haftende Gesellschafterin. Sie ist jedoch gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages – insoweit abweichend von der gesetzlichen Regelung – von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zu dieser ist grundsätzlich die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet.

Persönlich haftende Gesellschafterin

GF Beteiligungs-GmbH (Persönlich haftende Gesellschafterin), Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf; ohne Einlage

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Emittentin hat die persönlich haftende Gesellschafterin keine Einlage zu erbringen. Sie ist am Vermögen und am Ergebnis der Emittentin nicht beteiligt. Abweichend von den gesetzlichen Regelungen ist sie von der Geschäftsführung der Emittentin ausgeschlossen, diese obliegt einschließlich der Verwaltung der Gesellschaft und ihres Vermögens sowie der Rechnungslegung der geschäftsführenden Kommanditistin. Bei der Wahrnehmung der ihr gesetzlich zwingend obliegenden Vertretung der Emittentin ist die persönlich haftende Gesellschafterin ebenso wie ihre satzungsmäßigen Vertreter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Obwohl sie keine Einlage zu leisten hat, stehen ihr bei den Gesellschafterbeschlussfassungen 1.000 Stimmen zu. Darüber hinaus ist sie berechtigt, Gesellschafterbeschlussfassungen einzuleiten, wenn sie dies für erforderlich hält. Als funktionstragende Gesellschafterin erhält sie die in § 24 geregelten und in diesem Prospekt auf Seite 142 näher beschriebenen Vergütungen.

1. FLEX Fonds-Gruppe
2. **Emittent**
3. Vertragspartner
4. Ergänzende Angaben

Als Komplementärin der Emittentin haftet die persönlich haftende Gesellschafterin zwar grundsätzlich unbeschränkt, als GmbH jedoch nur beschränkt auf ihr jeweiliges Gesellschaftsvermögen. Die Satzung der persönlich haftenden Gesellschafterin sieht keine von der gesetzlichen Regelung abweichenden Bestimmungen, auch nicht hinsichtlich der Organ- und Haftungsstruktur, vor.

Geschäftsführende Kommanditistin FLEX Fonds Capital AG (Geschäftsführende Kommanditistin), Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf; Haft- und Pflichteinlage (Kommanditanteile) EUR 2.500, in 2010 voll eingezahlt

Treuhandkommanditistin Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft (Treuhandkommanditistin), Romanstraße 38, 80639 München

Die Treuhandkommanditistin soll planmäßig entsprechend den ihr von den Anlegern während der Platzierungsphase erteilten Treuhandaufträgen eine Pflichteinlage (Kommanditanteile) i.H.v. EUR 57.997.500 übernehmen; der endgültige Betrag der Pflichteinlage hängt letztendlich davon ab, in welchem Umfang ihr bis zum Ende der Platzierungsphase tatsächlich Treuhandaufträge erteilt wurden. Das anfänglich gezeichnete Kapital (Kommanditanteile) der Treuhandkommanditistin beträgt EUR 1.000, die zum Datum der Prospektaufstellung zum 15.2.2010 noch ausstehen. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt EUR 1.000 und soll gem. § 6 Gesellschaftsvertrag auf einen Betrag von bis zu 5 % der letztlich für die Treugeber übernommenen Pflichteinlage erhöht werden.

Die Mindestbeteiligung der einzelnen Treugeber beträgt EUR 10.000. Die Mindestplatzierungssumme beträgt EUR 1 Mio., für die Realisierung der Vermögensanlage müssen bei einer Mindestzeichnungssumme i.H.v. EUR 10.000 somit 100 Kommanditanteile gezeichnet werden. Diese Voraussetzung entfällt, wenn mindestens eine Investition, ggf. auch aus Fremdmitteln, getätigt wurde (siehe auch § 3 Abs. (2) Buchstabe e) Treuhandvertrag).

b) Detaillierte Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten (Beteiligungsgesellschaft)

Jahresabschluss der Anspars FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG Bilanz zum 31.12.2009			
Aktiva in EUR	31.12.2009	Passiva in EUR	31.12.2009
A. Ausstehende Einlagen	3.500,00	A. Eigenkapital	
		I. Kommanditkapital	3.500,00
		II. Jahresfehlbetrag	0,00
	3.500,00		3.500,00

Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) für die Zeit vom 13.11.2009 bis 31.12.2009	
	EUR
1. Sonstige betriebl. Aufwendungen	0,00
2. Jahresfehlbetrag	0,00

Anhang

I. Allgemeine Angaben

Die Anspars FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG war zum Stichtag als eine kleine Kommanditgesellschaft gemäß § 267 (1) i. V. m. § 264 a HGB einzustufen. Die Beteiligungsgesellschaft ist kein Konzernunternehmen; ein Konzernabschluss wurde nicht aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde nach den für Kommanditgesellschaften im Sinne des § 264 a HGB geltenden Rechtsvorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 bis 256 und §§ 264 bis 288 HGB) erstellt.

Gemäß den nach § 264 (1) Satz 1 HGB bestehenden Verpflichtungen wurde der aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bestehende Jahresabschluss (§ 242 HGB) um einen Anhang erweitert.

II. Angaben zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der ausstehenden Einlagen erfolgte zum Nennwert.

III. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt EUR 3.500.

IV. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung der Gesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Führung der Geschäfte nicht bzw. nur nach Weisung der geschäftsführenden Kommanditistin berechtigt.

Die GF Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, mit einem gezeichneten Kapital von EUR 25.564,59 (DEM 50.000,00) ist persönlich haftende Gesellschafterin.

VII PARTNER

Lagebericht

Die Gesellschaft wurde am 13.11.2009 gegründet und hat ihre Geschäftstätigkeit erst nach dem Bilanzstichtag aufgenommen, so dass im Rumpfgeschäftsjahr 2009 keine berichtspflichtigen Vorgänge zu verzeichnen waren. Als wesentliche Geschäftsvorfälle nach dem Bilanzstichtag sind die Aufstellung des Emissionsprospektes und der Abschluss von Verträgen (Eigenkapitalbeschaffung, Bestandspflege, Finanzierungsvermittlung, Konzeption und Marketing und Steuerberatung) sowie die Vorbereitung der Emissionstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft zu nennen.

Die Gesellschaft plant nach Aufstellung des Emissionsprospektes und Genehmigung der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes (durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen) voraussichtlich ab März mit der Einwerbung des Eigenkapitals und mit der Durchführung der Investitionstätigkeit – unter Berücksichtigung des im Verkaufsprospekt dargestellten Investitionsplanes – zu beginnen. Im Rahmen des Ausbaus der Geschäftstätigkeit hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.400 an

der FLEX Fund New Energy GmbH beteiligt. Die Gesellschaft beabsichtigt in Abhängigkeit vom Platzierungserfolg des einzuwerbenden Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2010 der FLEX Fund New Energy GmbH ein partiarisches Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Photovoltaik-Anlagen sowie für den Erwerb von Gewerbeimmobilien zu gewähren.

Aufgrund der mit der Platzierung des Eigenkapitals und der Investitionstätigkeit verbundenen Aufwendungen erwartet die Beteiligungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2010 einen voraussichtlichen handelsrechtlichen Fehlbetrag i.H.v. ca. EUR 0,68 Mio. Der Fehlbetrag soll durch die Gewinne der Investitionen und einem konstant positiven Geschäftsgang voraussichtlich ab dem Jahre 2016 bis zum Jahr 2018 ausgeglichen werden.

Über das allgemeine Platzierungsrisiko des Eigenkapitals sind für die Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2010 keine weiteren speziellen Risiken erkennbar.

Bestätigungsvermerk

An die Anspas FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Anspas FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 13. November bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystens sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichprobenbeurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein dem tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW Prüfungsstandard 450.

Sindelfingen, den 15. Februar 2010



Kullen Müller Zinser Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


- Johann Martin Steger -
Wirtschaftsprüfer

1. FLEX Fonds-Gruppe
2. **Emittent**
3. Vertragspartner
4. Ergänzende Angaben

Angaben zum Jahresabschlussprüfer

Der Jahresabschluss der Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr 2009 wurde nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften geprüft durch die Kullen Müller Zinser Treuhand GmbH, Herrn Johann Martin Steger (Wirtschaftsprüfer), Amundsenstr. 6, 71063 Sindelfingen.

Allgemeine Angaben über die Geschäftsentwicklung der Beteiligungsgesellschaft nach dem 31.12.2009

Die Beteiligungsgesellschaft hat seit dem 31.12.2009 ihre Geschäftstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Als wesentliche Geschäftsvorfälle sind die Aufstellung des Emissionsprospektes und der Abschluss von Verträgen (Eigenkapitalbeschaffung, Bestandspflege, Finanzierungsvermittlung, Konzeption und Marketing und Steuerberatung) sowie die Vorbereitung der Emissionstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft zu nennen. Im Rahmen des Ausbaus der Geschäftstätigkeit hat sich die Beteiligungsgesellschaft mit einer Einlage i.H.v. EUR 2.400 an der FLEX Fund New Energy GmbH beteiligt. Darüber hinaus sind der Beteiligungsgesellschaft im Zeitraum seit dem 01.01.2010 bis zum Tag der Prospektaufstellung zunächst keine Aufwendungen entstanden.

Allgemeine Angaben über die Geschäftsaussichten der Beteiligungsgesellschaft

Die Beteiligungsgesellschaft plant, in Abhängigkeit vom Platzierungserfolg des einzuwerbenden Eigenkapitals, im Geschäftsjahr 2010 der FLEX Fund New Energy GmbH partiarische Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Photovoltaik-Anlagen zu gewähren und den Erwerb von Gewerbeimmobilien. Aufgrund der mit der Platzierung des Eigenkapitals und der Investitionstätigkeit verbundenen Aufwendungen erwartet die Beteiligungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2010 abweichend von dem in der Prognoserechnung ausgewiesenen steuerlichen Ergebnis einen voraussichtlichen handelsrechtlichen Fehlbetrag i.H.v. ca. EUR 0,68 Mio. Der Fehlbetrag soll durch die Gewinne der Investitionen und einen konstant positiven Geschäftsgang voraussichtlich ab dem Jahr 2016 bis zum Jahr 2018 ausgeglichen werden.

Zwischenbericht

Eine Zwischenübersicht wurde nicht veröffentlicht. Die Beteiligungsgesellschaft ist hierzu auch nicht verpflichtet gewesen. Seit der Aufstellung des letzten Jahresabschlusses haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Angaben über das Kapital der Beteiligungsgesellschaft

Das gezeichnete Kapital der Beteiligungsgesellschaft betrug zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 3.500, wovon EUR 2.500 auf die Gründungskommanditistin und zugleich geschäftsführende Kommanditistin FLEX Fonds Capital AG und EUR 1.000 auf die Treuhandkommanditistin CURIA HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft entfallen. Zum Datum der Prospektaufstellung beließen sich die auf das gezeichnete Kapital ausstehenden Einlagen auf EUR 1.000. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) GF Beteiligungs-GmbH ist am Kapital sowie am Gewinn und Verlust der Beteiligungsgesellschaft nicht beteiligt.

Von der Beteiligungsgesellschaft (Emittent) wurden bislang über das gegenwärtig gezeichnete Kommanditkapital hinaus Wert-

papiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8f Abs. 1 der VerkProspG nicht ausgegeben.

Hauptmerkmale der Anteile und die damit verbundenen Rechte

Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsgesellschaft grundsätzlich mittelbar als so genannte Treugeber der Treuhandkommanditistin. Der Treugeber ist in wesentlichen Belangen einem unmittelbar beteiligten Kommanditisten gleichgestellt:

Mit dem auf ihn entfallenden Anteil ist er wirtschaftlich und grundsätzlich auch steuerlich am Vermögen und am Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft beteiligt. Die auf seinen Anteil entfallenden Zahlungsansprüche, insbesondere die Entnahmerechte (Ausschüttungen), die Ansprüche auf Auszahlung des Abfindungsguthabens und seines etwaigen Anteils am Liquidationserlös, stehen ihm aufgrund der in den Treuhandverträgen erklärten Abtretungen unmittelbar zu.

Die Treugeber sind unmittelbar berechtigt, an den Beschlussfassungen der Beteiligungsgesellschaft teilzunehmen und das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht auszuüben. Je volle auf die Beteiligungssumme (also nicht das Agio) gezahlte EUR 50 gewähren eine Stimme (ab den Beschlussfassungen, die ab dem Kalendermonat durch Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Verfahren oder Ladung zur Gesellschafterversammlung eingeleitet werden, der dem Monat folgt, in dem die zur Erreichung eines Betrages von vollen EUR 50 erforderliche Zahlung geleistet wurde).

Durch so genannte „Sonderzahlungen“ ist eine vom ursprünglich vereinbarten Zahlungsplan abweichende vorzeitige Erfüllung der Beteiligungssumme möglich.

In besonderen Härtefällen kann eine Stundung der vereinbarten Zahlungen auf die Beteiligungssumme für einen Zeitraum von in der Regel insgesamt nicht mehr als 18 Monaten beantragt werden.

Dem Treugeber stehen das Widerspruchsrecht gegen bestimmte Handlungen der Geschäftsführung gemäß § 164 HGB sowie die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte, insbesondere gemäß § 166 HGB, unmittelbar zu.

Der Treugeber kann die für ihn treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung – bei Vorliegen von Kündigungsgründen – unmittelbar selbst gegenüber der Beteiligungsgesellschaft kündigen.

Der Treugeber kann der Treuhandkommanditistin Weisungen in Bezug auf den für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils erteilen und von dieser die Herausgabe all dessen verlangen, was sie zur Ausführung des Treuhandvertrages und aus ihrer treuhänderischen Tätigkeit erlangt hat, ggfs. auch – nach entsprechender isolierter Kündigung des Treuhandvertrages – die Übertragung des treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditanteils.

Der Treugeber kann über einzelne aus der Beteiligung begründete Rechte nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen verfügen, die Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung insgesamt ist nach Maßgabe des § 12 des Treuhandvertrages, also schriftlich in notariell beglaubigter Form mit Zustimmung der

VII PARTNER

geschäftsführenden Kommanditisten, regelmäßig zum Ablauf eines Kalenderjahres zulässig.

Die Gründungsgesellschafter der Beteiligungsgesellschaft haben als funktionstragende Gesellschafter Rechte, die den Treugebern nicht zustehen:

Die Geschäftsführung obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin. Im Rahmen der ihr von der persönlich haftenden Gesellschafterin erteilten Vollmachten ist sie – unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB – auch zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Sie wählt die dem Investitionsbeirat vorzuschlagenden Investitionen aus und ist u.a. für die Verwaltung der Gesellschaft und ihres Vermögens, für die Entscheidung über die abschließenden Verträge, die Einleitung und Durchführung der Gesellschafterbeschlussfassungen, die Aufstellung der Jahresabschlüsse und die Ermittlung des zu Ausschüttungszwecken zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschusses zuständig. Verfügungen über die Kommanditanteile und die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen der Treugeber bedürfen ihrer Zustimmung. Sie ist in einzelnen Fällen berechtigt, ohne Gesellschafterbeschluss einen Gesellschafter bzw. Treugeber aus der Gesellschaft auszuschließen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft ist sie als Liquidatorin vorgesehen.

Die Treuhandkommanditistin hat das Recht, entsprechend den ihr von Treugebern erteilten Aufträgen Kapitalerhöhungen vorzunehmen. Ihr stehen – auch in ihrer Eigenschaft als Mittelverwendungskontrolleurin – Mitwirkungsrechte bei der Entscheidung über die Investitionsplanung und die Mittelverwendung zu. Sie ist befugt, Gesellschafterbeschlussfassungen herbeizuführen, wenn sie es für erforderlich hält.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Dabei sind sie und ihre satzungsmäßigen Vertreter von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Wie die anderen Gründungsgesellschafter ist auch sie befugt, Gesellschafterbeschlussfassungen herbeizuführen.

Alle Gründungsgesellschafter sind – ebenso wie die Treugeber – vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB befreit.

Die funktionstragenden Gesellschafter erhalten für ihre Tätigkeiten die in § 24 des Gesellschaftsvertrages geregelten Vergütungen.

Angaben über die Geschäftstätigkeit des Emittenten

Zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung bestehen keine Abhängigkeiten zu Patenten, Lizzenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsvorfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Beteiligungsgesellschaft sind. Des Weiteren sind weder Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin haben können, anhängig, noch drohen derartige Verfahren. Die Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Angaben zu den Zahlstellen

Die Zahlstelle Anspas FLEX Fonds 3, Friedensstr. 13-15, 73614 Schorndorf führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Die Zahlstelle PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, Friedensstr. 13-15, 73614 Schorndorf hält den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe bereit.

2.2 Persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär)

Name	GF Beteiligungs-GmbH
Sitz der Gesellschaft	Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Telefon	+49 (0) 7181 / 4837 - 0
Telefax	+49 (0) 7181 / 4837 - 137
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Registergericht	Stuttgart
Registernummer	HRB 282057
Tag der ersten Eintragung	02.03.1993
Gegenstand des Unternehmens	Verwaltung eigenen Vermögens sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen als persönlich haftender Gesellschafter oder Kommanditist an Kommanditgesellschaften, insbesondere an Publikumskommanditgesellschaften, und die Beteiligung als Gesellschafter an Publikumsgesellschaften in anderen Rechtsform. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten oder sich an solchen Unternehmen beteiligen. Von der gesetzlichen Regelung abweichende Bestimmungen der Satzung oder des Gesellschaftsvertrages bestehen nicht.
Stammkapital	EUR 25.564,59 (DEM 50.000) voll eingezahlt
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25 %	Gerald Feig, geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Geschäftsführer	Gerald Feig, Ralph Pawlik, Vorgenannte jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf

1. FLEX Fonds-Gruppe
2. **Emittent**
3. Vertragspartner
4. Ergänzende Angaben

2.3 Geschäftsführende Kommanditistin

Name	FLEX Fonds Capital AG
Sitz der Gesellschaft	Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Telefon	+49 (0) 7181 / 4837 - 0
Telefax	+49 (0) 7181 / 4837 - 137
E-Mail	info@flex-fonds.de
Internet	http://www.flex-fonds.de
Rechtsform	Aktiengesellschaft (AG)
Registergericht	Stuttgart
Registernummer	HRB 723989
Tag der ersten Eintragung	11.09.2007 (Umwandlung) 04.05.1998 (Ersteintragung CF Fonds GmbH)
Gegenstand des Unternehmens	Die Übernahme von Konzernaufgaben für Unternehmen, die insbesondere am Finanzmarkt tätig sind. Das beinhaltet vor allem das Halten und Verwalten von Beteiligungen sowie die Übernahme der Konzernleitung für solche Unternehmen. Ferner die Erbringung von Organisationsleistungen für Fondsgesellschaften, der Erwerb und die Verwaltung von eigenem und fremdem Grundbesitz.
Grundkapital	EUR 1.000.000,00
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25 %	Gerald Feig, geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Vorstand	Gerald Feig (Vorsitz), Ralph Pawlik, Vorgenannte jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Aufsichtsrat	Prof. Dr. Fritz Scherer (Vorsitz) Prof. Holger Hägele Prof. Dr. Erskin Henning Blunck Vorgenannte jeweils geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Funktionsaufteilung	Der Vorstandsvorsitzende, Herr Gerald Feig, verantwortet die Ressorts „Öffentlichkeitsarbeit“ und „Vertrieb“, dem Vorstandsmitglied Ralph Pawlik sind die Geschäftsbereiche „Organisation/Administration“, „Fondsmanagement“ und „Fondskonzeption“ unterstellt. Die unter diese drei Geschäftsbereiche fallenden Teilaufgaben „Asseteinkauf“ und „Prospektierung“ werden durch die Vorstände gemeinschaftlich wahrgenommen. Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft obliegt die Überwachung des Vorstands; eine besondere Funktionsaufteilung besteht nicht.

2.4 Treuhandkommanditistin, Mittelverwendungskontrolleurin

Name	Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Sitz der Gesellschaft	Romanstraße 38, 80639 München
Telefon	+49 (0) 89 / 410739 - 0
Telefax	+49 (0) 89 / 330569 - 11
E-Mail	info@curiahkl.de
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Registergericht	Amtsgericht München
Registernummer	HRB 127743
Tag der ersten Eintragung	06.10.1999
Gegenstand des Unternehmens	(verkürzt) Die für Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten.
Stammkapital	EUR 60.000 voll einbezahlt
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25 %	Wolfgang Schmidt-Gorbach, Rudolf Müller, Antoinette Hiebeler-Hasner, Stefan Keller, vorgenannte jeweils geschäftsansässig Romanstraße 38, 80639 München

VII PARTNER

Geschäftsführer Wolfgang Schmidt-Gorbach,
Antoinette Hiebeler-Hasner,
Stefan Keller,
Andreas Stangier,
Vorgenannte jeweils geschäftsansässig Romanstraße 38, 80639 München

3. VERTRAGSPARTNER

3.1 Prospektverantwortliche, Konzeption & Marketing

Name	GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH
Sitz der Gesellschaft	Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Telefon	+49 (0) 7181 / 4837 - 0
Telefax	+49 (0) 7181 / 4837 - 137
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Registergericht	Stuttgart
Registernummer	HRB 282087
Tag der ersten Eintragung	10.08.1989
Gegenstand des Unternehmens	Konzeption (Produktaufbereitung) und Marketing (Produktdarstellung) von Vermögensanlagen jeder Art mit Ausnahme von Tätigkeiten, die einer Erlaubnisvorschrift nach dem Kreditwesengesetz unterliegen.
Stammkapital	EUR 25.564,59 (DEM 50.000) voll einbezahlt
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25 %	FLEX Fonds Capital AG (100 %)
Geschäftsführer	Gerald Feig, geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf

3.2 Eigenkapitalbeschaffer (Vertrieb), Anlegerbetreuung, Finanzierungsvermittler

Name	PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Telefon	+49 (0) 7181 / 4837 - 0
Telefax	+49 (0) 7181 / 4837 - 137
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Registergericht	Stuttgart
Registernummer	HRA 281112
Tag der ersten Eintragung	19.08.2002
Gegenstand des Unternehmens	Vermittlung von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Geschäfts- und Wohnimmobilien, Wohnräume und gewerbliche Räume, Erwerb und Vermittlung von Anteilen an Beteiligungen an Kapitalgesellschaften und Handelsgesellschaften sowie sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen.
Kommanditkapital	EUR 2.500 (FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf; Geschäftsführende Kommanditistin – siehe vorstehend)
Komplementär	GF Komplementär GmbH (HRB 282041, Amtsgericht Stuttgart), Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf (Geschäftsführer Gerald Feig)
Geschäftsleitung	Achim Bauer, geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf

3.3 Objektverwaltung

Name	Ahlsen Objektverwaltung GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin
Telefon	+49 (0) 30 / 3186906 - 0
Telefax	+49 (0) 30 / 3186906 - 9

1. FLEX Fonds-Gruppe
2. **Emittent**
3. **Vertragspartner**
4. Ergänzende Angaben

E-Mail	info@ahlsen.de
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Registergericht	Charlottenburg
Registernummer	HRA 35773
Tag der ersten Eintragung	28.10.2004
Gegenstand des Unternehmens	Verwaltung von eigenen und fremden Immobilien
Kommanditkapital	EUR 1.000
Komplementär	Ahlsen Immobiliengesellschaft mbH (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 67321, Geschäftsführer: Kai Marcus Kempe, Torsten Gleißner) Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin, Einlage EUR 500
Kommanditist	FLEX Fonds Capital AG (siehe vorstehend), Hafteinlage EUR 500

3.4 Steuerberatung

Name	optegra:hhkl GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft	Universitätsstraße 71, 50931 Köln
Telefon	+49 (0) 221 / 800508 - 0
Telefax	+49 (0) 221 / 800508 - 50
E-Mail	info@optegraphhkl.de
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (KG)
Registergericht	Amtsgericht Köln
Registernummer	HRA 27328
Tag der ersten Eintragung	06.10.1999
Gegenstand des Unternehmens	(verkürzt) Die für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften bzw. Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten gem. § 2 i.V.m. 43a Abs. 4 WPO; Handels- und Bankgeschäfte sind ausgeschlossen.
Kommanditkapital	EUR 500.000
Komplementär	optegra:hhkl Treuhand GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Universitätsstraße 71, 50931 Köln (Geschäftsführer: Joachim Buchau, Antoinette Hiebeler-Hasner, Stefan Keller, Mathias Niehaus, Stephan Neubauer, Johannes Nölke und Wolfgang Schmidt-Gorbach)

3.5 US-Gesellschaft für Öl- und Gasinvestitionen

Name	FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc.
Sitz der Gesellschaft	1980 Post Oak Boulevard, Suite 720, Houston, TX 77056, USA
E-Mail	info@flex-fund.com
Rechtsform	Texas For-Profit Corporation
Registrierungsbehörde	Secretary of State of Texas, File Number 800838950
Steuernummer (Federal Tax ID)	26-0489849
Tag der Registrierung	03.07.2007
Gegenstand des Unternehmens	Alle Geschäfte, die nach den Vorschriften des Texas Business Organisations Code für eine For-Profit Corporation zulässig sind.
Auszugbende Anteile („Shares“)	50.000 Stk. zum Nennwert von US-\$ 1.000 je Stück
Kapital/ Aktionäre	US-\$ 2.039.000,00 (EUR 1.419.737,46; Stand 31.12.2009) davon Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG US-\$ 1.903.000,00 (EUR 1.327.777,71), entspricht rund 93,33 %; davon Anspar FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG US-\$ 136.000,00 (EUR 91.959,75), entspricht rund 6,67 %; Gerald Feig, geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf

VII PARTNER

Registered Agent
(Zustellungsbevollmächtigter)

Dr. Klaus Thoma, geschäftsansässig 1980 Post Oak Boulevard, Suite 720, Houston, TX 77056, USA

3.6 Betreibergesellschaft für Photovoltaik-Investitionen

Name	FLEX Fund New Energy GmbH
Sitz der Gesellschaft	Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf
Telefon	+49 (0) 7181 / 4837 - 0
Telefax	+49 (0) 7181 / 4837 - 137
E-Mail	info@flex-fonds.de
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
Registergericht	Amtsgericht Stuttgart
Registernummer	HRB 732786
Tag der ersten Eintragung	15.02.2010
Gegenstand des Unternehmens	(verkürzt) Das Betreiben von Photovoltaik-Anlagen und der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften, die Photovoltaik-Anlagen betreiben.
Stammkapital	EUR 25.000
Gesellschafter mit Anteilen von mehr als 25 %	GF Beteiligungs-GmbH – siehe vorstehend
Geschäftsführer	Ralph Pawlik, geschäftsansässig Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf

3.7 Investitionsbeirat

Die Einhaltung der Investitionskriterien (siehe § 9 Gesellschaftsvertrag) wird durch einen fachlich kompetenten Investitionsbeirat, bestehend aus mindestens 3 Personen, geprüft. Mitglied des Investitionsbeirates kann nur werden, wer als Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Architekt oder öffentlich bestellter und vereidigter (Immobilien-)Sachverständiger zugelassen ist. Investitionsentscheidungen bzw. Investitionen können von der Beteiligungsgesellschaft nur durchgeführt werden, wenn der Investitionsbeirat dies befürwortet, die Einhaltung der Investitionskriterien gegenüber der Mittelverwendungskontrolleurin bestätigt und die Investitionsmittel von dieser daraufhin freigegeben werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin die folgenden Mitglieder zum Investitionsbeirat der Beteiligungsgesellschaft bestimmt worden:

- Frau Dr. Elisabeth Volquardts, Rechtsanwältin (Vorsitz) geschäftsansässig Rehmstraße 16, 22299 Hamburg
- Herr Gerhard Ziegler, Steuerberater geschäftsansässig Rielingshäuser Straße 9, 71672 Marbach
- Herr Robi Wache, Architekt geschäftsansässig Römerstraße 64, 70180 Stuttgart

Die Bestellung zum Investitionsbeirat läuft ohne zeitliche Begrenzung; die mit den Beiräten abgeschlossenen Verträge können jedoch von den Mitgliedern des Investitionsbeirates mit einer Frist von 7 Tagen zum Monatsende, von der Anspart FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG mit einer Frist von einem Monat zum Quartalsende gekündigt werden. Weiterhin erhalten die Investitionsbeiräte für ihre Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung i.H.v. EUR 120 je Stunde (Vorsitzender EUR 140) sowie einen jährlichen pauschalen Aufwandsersatz an den Beiträgen einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung i.H.v. EUR 300. Darüber hinaus können die Mitglieder des Investitionsbeirates ggf. für die Besichtigung der Investitionsobjekte

anfallende Reisekosten i.H.v. EUR 0,36 je gefahrenen Kilometer geltend machen.

Neben den in § 10 Gesellschaftsvertrag für alle Mitglieder des Investitionsbeirates definierten Aufgaben fallen insbesondere die Organisation und die Herbeiführung der Beschlussfassungen in den Aufgabenbereich des Vorsitzenden; darüber hinausgehende besondere Funktionsaufteilungen innerhalb des Investitionsbeirates bestehen grundsätzlich nicht.

4. ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR EMITTENTIN UND DEN VERTRAGSPARTNERN

4.1 Angaben über die Gründungsgesellschafter des Emittenten

Gründungsgesellschafter der Emittentin (Beteiligungsgesellschaft) sind die:

GF Beteiligungs-GmbH (Persönliche haftende Gesellschafterin/Komplementärin), Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf. Die GF Beteiligungsgesellschaft ist am Ergebnis und Vermögen der Anspart FLEX Fonds 3 nicht beteiligt. Ihr steht für die Haftungsübernahme eine Vergütung i.H.v. 0,1 % bezogen auf den Nennbetrag, den die Kommanditisten der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres übernommen haben, zu (vgl. § 24 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag). Für 2009 standen ihr keine Vergütungen zu.

Die GF Beteiligungsgesellschaft hält zur Zeit 80,8 % der Geschäftsanteile an der FLEX Fund New Energy GmbH und 100 % der Geschäftsanteile an der FLEX Fonds Solar GmbH. Die beiden letztgenannten Gesellschaften sollen die alleinigen Gesellschafter der noch zu gründenden Projektgesellschaften werden, über die die Beteiligungsgesellschaft die beabsichtigten Photovoltaik-Investitionen durchführen wird.

1. FLEX Fonds-Gruppe
2. Emittent
3. Vertragspartner
4. Ergänzende Angaben

FLEX Fonds Capital AG (Geschäftsführende Kommanditistin), Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf. Die FLEX Fonds Capital AG ist mit der von ihr geleisteten Pflichteinlage i.H.v. EUR 2.500 (voll eingezahlt) als (geschäftsführende) Kommanditistin am Ergebnis der Anspars FLEX Fonds 3 beteiligt. Gewinne oder Ausschüttungen standen ihr für das Geschäftsjahr 2009 nicht zu. Ihr steht für die Geschäftsführung eine Vergütung i.H.v. 0,85 % bezogen auf den Nennbetrag, den die Kommanditisten der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres übernommen haben zu (vgl. § 24 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag).

Die FLEX Fonds Capital AG ist außerdem die allein am Ergebnis und Vermögen der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG beteiligte (geschäftsführende) Kommanditistin; diese KG ist von der Anspars FLEX Fonds 3 – aber auch anderen Fondsgesellschaften – mit der Eigenkapitalbeschaffung, der Bestandspflege und Finanzierungsvermittlung beauftragt. Die Höhe der Vergütung ist abschließend in den Verträgen über Eigenkapitalbeschaffung, Bestandspflege und Finanzierungsvermittlung, wie auf Seite 149 f., „Rechtliche Grundlagen“, Ziff. 6.0 bis 8.0 beschrieben, geregelt; für das Jahr 2009 standen der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG keine Vergütungen zu.

Die FLEX Fonds Capital AG ist weiterhin die alleinige Gesellschafterin der GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH, die außer für die Anspars FLEX Fonds 3 auch für andere Fondsgesellschaften tätig ist. Die GF Gesellschaft für Konzeption und Marketing von Vermögensanlagen mbH erhält für ihre wie auf Seite 148 f., „Rechtliche Grundlagen“, Ziff. 5.0 ausführlich beschriebene Tätigkeit die dort genannte, abschließend im Vertrag über Konzeption und Marketing geregelte Vergütung von der Anspars FLEX Fonds 3. Für das Jahr 2009 standen ihr keine Vergütungen zu.

Die FLEX Fonds Capital AG ist als Kommanditistin zu 50 % am Ergebnis und Vermögen der Firma Ahlsen Objektverwaltung GmbH & Co. KG, Berlin, beteiligt. Diese Gesellschaft soll von der Anspars FLEX Fonds 3 bzw. den ggf. noch zu gründenden FLEX Fonds Objektgesellschaften, an denen sich die Anspars FLEX Fonds 3 mit bis zu 94,49 % als Kommanditistin beteiligen wird, mit der Verwaltung der ihr gehörenden Immobilien beauftragt werden.

Die mit der Firma Ahlsen Objektverwaltung GmbH & Co. KG noch abschließenden Verträge sollen zunächst eine Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Kalenderjahresende sowie eine Vergütung i.H.v. 4,5 % (zzgl. USt) bezogen auf die Jahresnettokaltmiete vorsehen.

Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft (Treuhand-kommanditistin), Romanstraße 38, 80639 München; Kommanditeinlage EUR 1.000, davon zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ausstehend EUR 1.000. Die Gründungsgesellschafterin Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft ist zugleich Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin.

Die vorgenannten **Gründungsgesellschafter** haben außer den vorstehend genannten Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen und sonstigen Gesamtbezügen keinerlei Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die ihnen außerhalb des Gesellschaftsvertrages zustehen.

Die GF Beteiligungs GmbH und die Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft sind selbst weder mittelbar noch unmittelbar an

Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind, beteiligt. Die FLEX Fonds Capital AG ist – wie ausgeführt – allein am Ergebnis und Vermögen der GF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG beteiligt, nicht jedoch an sonstigen Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Beteiligungsgesellschaft Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Die Gründungsgesellschafterin GF Beteiligungs-GmbH ist zu 80,8 % an der FLEX Fund New Energy GmbH und zu 100 % an der FLEX Fonds Solar GmbH beteiligt. Zwischen der Gründungsgesellschafterin Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft und der optegra:hhkl GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft bestehenden personelle Verflechtungen. Die FLEX Fonds Capital AG ist unmittelbar zu 100 % an der GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH und der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG und zu 50 % an der Ahlsen Objektverwaltung GmbH & Co. KG und mittelbar – über ihren Alleinaktionär Herrn Gerald Feig – an der GF Beteiligungs-GmbH (100 % Herr Gerald Feig) und der GF Komplementär GmbH (100 % Herr Gerald Feig) beteiligt sowie personell mit der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc., deren Vorstand Herr Gerald Feig ist, verflochten. Darüber hinausgehende mittelbare oder unmittelbare Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, bestehen nicht.

4.2 Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremium und Beiräte des Emittenten

Die Geschäftsführung der Anspars FLEX Fonds 3 obliegt der **FLEX Fonds Capital AG** als geschäftsführende Kommanditistin, die gesetzliche Vertretung der Beteiligungsgesellschaft der **GF Beteiligungs-GmbH** als persönlich haftender Gesellschafterin. Vorstände der FLEX Fonds Capital sind Herr Gerald Feig (Vorsitz) und Herr Ralph Pawlik; alleiniger Aktionär der FLEX Fonds Capital AG ist Herr Gerald Feig. Allein vertretungsberechtigte Geschäftsführer der GF Beteiligungs-GmbH sind Herr Gerald Feig und Herr Ralph Pawlik; alleiniger Gesellschafter der GF Beteiligungs-GmbH ist Herr Gerald Feig. Herr Gerald Feig ist weiterhin alleiniger geschäftsführender Gesellschafter der GF Komplementär GmbH, der persönlich haftenden Gesellschafterin der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlagen, der Bestandspflege und der Vermittlung von Finanzierungen beauftragt ist. Die FLEX Fonds Capital AG hält die oben im Kapitel „Angaben zu den Gründungsgesellschaftern“ gehaltenen Beteiligungen und nimmt die dort beschriebenen Funktionen, neben anderen, die jedoch in keinem Zusammenhang mit der Emittentin stehen, wahr. Als Alleinaktionär der FLEX Fonds Capital AG ist Herr Gerald Feig mittelbar also auch an den oben genannten Unternehmen beteiligt. Als Vorstände der FLEX Fonds Capital AG erhalten Herr Gerald Feig und Herr Ralph Pawlik von dieser Gesellschaft Bezüge; Herr Gerald Feig erhält als Geschäftsführer der GF Beteiligungs-GmbH von dieser Bezüge.

Herr Gerald Feig ist alleiniger Geschäftsführer der GF Komplementär GmbH und Vorstand (Director) der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc.. Herr Gerald Feig erhält aus diesen Gesellschaften keine gesonderten Bezüge.

VII PARTNER

Herr Gerald Feig und Herr Ralph Pawlik sind die allein vertretungsberechtigten Geschäftsführer der FLEX Fonds Solar GmbH. Herr Ralph Pawlik ist alleiniger Geschäftsführer der FLEX Fund New Energy GmbH. Herr Gerald Feig und Herr Ralph Pawlik erhalten für ihre Tätigkeit von den beiden letztgenannten Gesellschaften keine gesonderten Bezüge.

Als alleiniger Geschäftsführer der GF Gesellschaft für Konzeption und Marketing für Vermögensanlagen mbH erhält Herr Gerald Feig von dieser Gesellschaft Bezüge. Als Gesellschafter der FLEX Fonds Capital AG, der GF Komplementär GmbH und der GF Beteiligungs-GmbH ist er an deren Ergebnis, ggf. also auch an den von diesen erwirtschafteten Gewinnen beteiligt. Die o.g. Gesellschaften erhalten von der Anspars FLEX Fonds 3 die in diesem Prospekt vollständig ausgewiesenen Vergütungen und ggf. Auslagenersatz. Den weit überwiegenden Anteil ihrer Umsatzerlöse erwirtschaften diese Gesellschaften aus anderen Geschäften, mit denen die Anspars FLEX Fonds 3 nicht in Verbindung steht. Neben den vorgenannten Bezügen und Ergebnisanteilen erhalten Herr Gerald Feig und Herr Ralph Pawlik von der Anspars FLEX Fonds 3 für ihre Geschäftsführungstätigkeit keine unmittelbaren weiteren zusätzlichen Vergütungen, Gehälter, Provisionen, Gewinnbeteiligungen, Versicherungsentgelte, Aufwandsentschädigungen, Nebenleistungen o.ä.

Die **Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft**, wird ihren Kommanditanteil an der Anspars FLEX Fonds 3 ausschließlich für Rechnung der sie beauftragenden Treugeber halten, also wirtschaftlich am Ergebnis und Vermögen dieser Gesellschaft nicht beteiligt sein. Ihr stehen für ihre Tätigkeit als Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin abschließend die in § 24 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages (i. V. m. § 5 des Mittelverwendungskontrollvertrages) vereinbarten Vergütungen zu. Für das Geschäftsjahr 2009 standen ihr aus dieser Funktion keine Vergütungen zu. Die Gesellschafter der Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft sind auch an der optegra:hhkl GmbH & Co. KG beteiligt, die die Steuerberatung für die Anspars FLEX Fonds 3, wie auf Seite 148, „Rechtliche Grundlagen“, Ziff. 4.0 zu der dort genannten Vergütung durchführt. Für das Geschäftsjahr 2009 standen ihr keine Vergütungen zu.

Die Emittentin verfügt, außer über den **Investitionsbeirat** (siehe Seite 98), über keine weiteren Aufsichtsgremien. Die Mitglieder des Investitionsbeirates haben Anspruch auf die an der vorgenannten Stelle angegebenen, insbesondere vom Zeitaufwand abhängigen Vergütungen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten einschließlich durch Investitionsbeiräte sowie der Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin haben für ihre die Emittentin betreffenden Tätigkeiten im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr keinerlei Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art erhalten.

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten einschließlich der Investitionsbeiräte sowie der Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin sind nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind; ausgenommen sind ausschließlich die Tätigkeiten des Herrn Gerald Feig und des Herrn Ralph Pawlik als Vorstandsmitglieder der FLEX Fonds Capital AG, die ihrerseits wiederum geschäftsführende Kommanditistin der mit dem Vertrieb beauftragten Firma PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen GmbH & Co. KG ist, sowie die Tätigkeit des Herrn Gerald Feig als geschäftsführender Gesellschafter der GF Komplementär GmbH, die persönlich haftende Gesellschafterin der PF Private

Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen GmbH & Co. KG ist.

Mitglieder der Geschäftsführung oder Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten einschließlich der Investitionsbeiräte sowie der Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin sind nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes, Aufsichtsgremien und Beiräte des Emittenten einschließlich der Investitionsbeiräte sowie der Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin sind nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferung oder Leistungen erbringen; ausgenommen sind ausschließlich die Tätigkeiten von Herrn Gerald Feig, Herrn Ralph Pawlik und der Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, die vorstehend im Einzelnen angegeben sind.

4.3 Angaben über Personen oder Gesellschaften, die für den Inhalt des Verkaufsprospektes die Verantwortung übernehmen (Prospektverantwortliche)

Die GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH ist verantwortlich für die Konzeption des Fonds sowie die Herausgabe des Prospektes. Herr Gerald Feig ist Geschäftsführer, die FLEX Fonds Capital AG die alleinige Gesellschafterin der GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH (Prospektverantwortliche).

Die Prospektverantwortliche selbst hat für ihre die Emittentin betreffende Tätigkeit im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr keinerlei Bezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art erhalten.

Die Prospektverantwortliche ist selbst nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind; allerdings ist ihr Geschäftsführer und Gesellschafter, Herr Gerald Feig, Alleinaktionär und Vorstandsmitglied der FLEX Fonds Capital AG, die ihrerseits wiederum geschäftsführende Kommanditistin der mit dem Vertrieb beauftragten Firma PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen GmbH & Co. KG ist, sowie geschäftsführender Gesellschafter der persönlich haftenden Gesellschafterin dieser KG, der GF-Komplementär GmbH.

Die Prospektverantwortliche ist nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital geben.

Die Prospektverantwortliche ist selbst nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferung oder Leistungen erbringen; allerdings ist ihr geschäftsführender Gesellschafter, Herr Gerald Feig, wie vorstehend beschrieben, mittelbar oder unmittelbar an der FLEX Fonds Capital AG, der GF-Beteiligungs GmbH, der PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen GmbH & Co. KG, der GF-Komplementär GmbH, der FLEX Fund New Energy GmbH, der FLEX Solar GmbH und der Ahlens Objektverwaltungs GmbH & Co. KG beteiligt und nimmt in diesen Gesellschaften – außer der letztgenannten – sowie in der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. Geschäftsführungs- bzw. Vorstandsfunktionen wahr.

4.4 Weitere Erklärungen

Die GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH (Prospektverantwortliche) erbringt die in dem mit ihr abgeschlossenen Vertrag über Konzeption und Marketing, dessen wesentlicher Inhalt auf Seite 148 näher beschrieben ist, genannten Leistungen.

1. FLEX Fonds-Gruppe
2. Emittent
3. Vertragspartner
- 4. Ergänzende Angaben**

Die **GF Beteiligungs GmbH** (Gründungsgesellschafterin) erbringt die von ihr als persönlich haftender Gesellschafterin nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Beteiligungsgesellschaft (abgedruckt auf Seite 153 ff.) geschuldeten Leistungen. Die **FLEX Fonds Capital AG** (Gründungsgesellschafterin) erbringt die von ihr als geschäftsführender Kommanditistin gemäß Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft (abgedruckt ab Seite 153 ff.) auszuführenden Leistungen. Die **Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft** (Gründungsgesellschafterin und Treuhand-kommanditistin) erbringt die gemäß den zwischen ihr und den beitretenden Anlegern abzuschließenden Treuhandverträgen (abgedruckt ab Seite 173 ff.) und die gemäß dem mit ihr abgeschlossenen Mittelverwendungs-kontrollvertrag (abgedruckt ab Seite 178 ff.) geschuldeten Leistungen.

Die **Mitglieder des Investitionsbeirates** prüfen und entscheiden gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrags der Beteiligungsgesellschaft (Seite 161 f.), ob die ihnen von der geschäftsführenden Kommanditistin vorgelegten Investitionspläne den gesellschaftsvertraglich definierten Investitionskriterien genügen. Die Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafterinnen einschließlich der Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin sowie die Mitglieder des Investitionsbeirates erbringen keine anderen als die vorgenannten Leistungen und Lieferungen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands sowie der Aufsichtsgremien nehmen ausschließlich ihre Organfunktionen wahr. Sie erbringen keine Leistungen und Lieferungen.

Der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, Mitgliedern der Geschäftsführung oder des Vorstands, der Aufsichtsgremien und der Beiräte des Emittenten, dem Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur sowie den Personen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebotes der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben, stand bzw. steht weder das Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlichen Teilen desselben noch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung am Anlageobjekt zu.

Sonstige Personen, die nicht in den Kreis der nach der Vermögensanlagen-verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospektes oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben, existieren nicht.

4.5 Hinweise auf besondere Umstände/ Verflechtungen

Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin sind identisch, im Übrigen aber völlig unabhängig von den übrigen Beteiligten mit Ausnahme der Steuerberaterin.

Die Gesellschafter der Steuerberaterin sind gleichzeitig Gesellschafter der Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin.

Jeder Beteiligte beschränkt sich auf die für ihn vorgesehenen Funktionen und übernimmt keine weiteren Aufgaben innerhalb des Fondsangebotes. Die Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft ist zugleich Treuhandkommanditistin und Mittelverwendungskontrolleurin der Beteiligungsgesellschaft. Aus der Wahrnehmung dieser Aufgaben könnten sich Interessenskonflikte ergeben.

Die Beteiligungsgesellschaft ist berechtigt Gewerbe-, Wohnimmobilien, Beteiligungen an Geschlossenen Fonds von Treugebern und Gesellschaftern – ggf. auch von nahen Angehörigen – zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden noch keine Investitionen getätigt. Weitere

Verflechtungen sind nicht gegeben.

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin unterliegen – ebenso wie alle Treugeber und etwaige weitere später beitretende Gesellschafter – keinem Wettbewerbsverbot. Aus diesem Grund können Interessenskollisionen nicht ausgeschlossen werden.

Die angegebenen Partner sind teilweise auch seit mehreren Jahren an bestehenden Gesellschaften der FLEX Fonds-Gruppe beteiligt und/oder nehmen u.a. für die Anspars FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG, die Anspars FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG, die Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG und die Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG vergleichbare Aufgaben wahr.

4.6 Weitere nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) erforderliche Angaben

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestanden keine dinglichen Belastungen, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel.

Nach Auffassung der Prospektverantwortlichen sind keine behördlichen Genehmigungen erforderlich, sodass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine behördlichen Genehmigungen vorliegen.

Zudem hat die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon abgeschlossen.

Nach Kenntnis der Prospektverantwortlichen existieren keine Bewertungsgutachten für die Anlageobjekte.

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

4.7 Weitere Leistungen der Anleger

Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Beteiligungsgesellschaft auf über die vereinbarten Pflichteinlagen hinaus gehende Einlageleistungen, sind vertraglich ausgeschlossen.

Wird die Treuhandkommanditistin unmittelbar von Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft in Anspruch genommen, kann sie bis zur Höhe eines Betrages von maximal 5 % der Beteiligungssumme vom Treugeber die Freistellung von ihren Verbindlichkeiten verlangen. Dies setzt voraus, dass der Treugeber zuvor von der Beteiligungsgesellschaft Kapitalrückzahlungen, die nicht durch Gewinne gedeckt sind, insbesondere in Form von Ausschüttungen und Abfindungsguthaben, erhalten hat, die das von ihm gezahlte Agio sowie 95 % der von ihm auf die Beteiligungssumme geleisteten Zahlungen übersteigen.

Im Falle der Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung hat der Treugeber eine Gebühr i. H. v. insgesamt EUR 150 zzgl. Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu entrichten.

Steuerlich werden die von der Beteiligungsgesellschaft erwirtschafteten Einkünfte den an ihr beteiligten Treugebern und Gesellschaftern zugerechnet. Die sich daraus für den einzelnen Treugeber ergebenden Steuerlasten sind von diesem selbst und unabhängig von etwaigen Zahlungen der Beteiligungsgesellschaft zu erfüllen. Der Anbieter übernimmt nicht die Zahlung von Steuern. Andere Umstände, aufgrund derer der Treugeber zu weiteren Leistungen verpflichtet sein könnte, bestehen nicht.

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

INVESTITIONSKALKULATION (PROGNOSE)

1.0 MITTELHERKUNFT		IN % GESAMT- INVESTITION	IN % BETEILI- GUNGSKAPITAL	EUR
1.1 Gesellschaftskapital				
1.1.1 Pflichteinlagen der persönlich haftenden Gesellschafterin		0,00 %	0,00 %	0
1.1.2 Pflichteinlagen der geschäftsführenden Kommanditistin		0,00 %	0,00 %	2.500
1.1.3 Pflichteinlagen der Treuhandkommanditistin (Beteiligungskapital)		58,00 %	100,00 %	57.997.500
1.1.4 Gesamtbeleihungskapital (Summe Pflichteinlagen)		58,00 %	100,00 %	58.000.000
1.2 Fremdkapital				
1.2.1 Fremdkapital Immobilien		35,46 %	61,14 %	35.460.000
1.2.2 Fremdkapital Photovoltaik		6,54 %	11,28 %	6.540.000
1.2.3 Summe Fremdkapital		42,00 %	72,41 %	42.000.000
1.3 Gesamtfinanzierung*)		100,00 %	172,41 %	100.000.000
1.4 Agio**			5,00 %	2.899.875
2.0 MITTELVERWENDUNG		IN % GESAMT- INVESTITION	IN % BETEILI- GUNGSKAPITAL	EUR
2.1 Immobilien-Investitionen				
2.1.1 Gewerbeimmobilien		60,00 %	103,45 %	60.000.000
2.1.2 Wohnimmobilien		10,00 %	17,24 %	10.000.000
2.1.3 Notar & Grundbuch		1,05 %	1,81 %	1.050.000
2.1.4 Grunderwerbsteuer		2,45 %	4,22 %	2.450.000
2.1.5 Fondsbeleihungen		5,00 %	8,62 %	5.000.000
2.1.6 Summe Immobilien-Investitionen		78,50 %	135,34 %	78.500.000
2.2 Rohstoff- & Photovoltaik-Investitionen				
2.2.1 Öl und Gas		10,00 %	17,24 %	10.000.000
2.2.2 Photovoltaik		9,00 %	15,52 %	9.000.000
2.2.3 Edelmetalle		2,50 %	4,31 %	2.500.000
2.2.4 Summe Rohstoff- & Photovoltaik-Investitionen		21,50 %	37,07 %	21.500.000
2.3 Gesamtinvestitionen		100,00%	172,41 %	100.000.000

*) Ohne Agio

**) Das Agio gemäß Pos. 1.4 wird zusätzlich erhoben und beläuft sich auf 5 % bzw. 8 % bezogen auf das Beteiligungskapital (siehe Seite 19 ff.). Bei vollständiger Inanspruchnahme der Variante O kann sich das Agio bis auf EUR 4.639.800 erhöhen.

Da die Berechnungen mit Nachkommastellen durchgeführt werden, können sich im Einzelfall auch EDV-bedingte Rundungsdifferenzen ergeben..

ERLÄUTERUNGEN ZUR INVESTITIONSKALKULATION

1.0 Mittelherkunft

Die Finanzierung der von der Beteiligungsgesellschaft geplanten Investitionen i.H.v. EUR 100 Mio. soll planmäßig über das Beteiligungskapital (Pos. 1.1) und über die Aufnahme von Fremdkapital (Pos. 1.2) erfolgen.

1.1 Gesellschaftskapital

Das von der Beteiligungsgesellschaft aufzubringende Beteiligungskapital (Pos. 1.1.4) setzt sich aus den Pflichteinlagen der geschäftsführenden Gesellschafterin (Pos. 1.1.2) und den durch die Anleger aufzubringenden Pflichteinlagen (Pos. 1.1.3; Beteiligungskapital) zusammen.

Die Einlagen der Anleger (einschl. Agio) werden direkt auf ein Konto der Beteiligungsgesellschaft (siehe Seite 181, „Auftragsabwicklung“) eingezahlt und unterliegen bis zur Schließung der Beteiligungsgesellschaft der Mittelverwendungskontrolle.

Abhängig vom Platzierungsverlauf und vom Zahlungsverhalten der Anleger kann das tatsächlich zur Verfügung stehende Beteiligungskapital und dementsprechend auch das Agio geringer oder höher als der kalkulierte Betrag sein. Maßgeblich ist der Wert, der sich letztendlich aus den der Beteiligungsgesellschaft tatsächlich zufließenden Mitteln ergibt. Wegen der sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die Gesamtinvestitionssumme wird auf § 12 Gesellschaftsvertrag verwiesen.

1.2 Fremdkapital

Für die Durchführung der geplanten Investitionen benötigt die Beteiligungsgesellschaft zusätzlich zu den Pflichteinlagen der Gesellschafterin Darlehen i.H.v. insgesamt EUR 42 Mio. (Pos. 1.2.3). Hiervon plant die Gesellschaft (ggf. auch durch Objektgesellschaften) EUR 35,46 Mio. (Pos. 1.2.1) i.V.m. den geplanten Immobilien-Investitionen (Gewerbe- und Wohnimmobilien) und mit der Durchführung der geplanten Photovoltaik-Investitionen über die vorgesehenen Projektgesellschaften EUR 6,54 Mio. (Pos. 1.2.2) aufzunehmen.

Abhängig von der Höhe des Beteiligungskapitals kann die zulässige Höchstgrenze der Kreditaufnahme geringer oder höher als der kalkulierte Betrag sein. Die Brutto-Darlehensaufnahme kann aufgrund mitfinanzierter Disagien, Bearbeitungsgebühren u.ä. bis zu 10 % höher ausfallen. Zusätzlich können Kontokorrentkredite bis zu einem Betrag von EUR 500.000 aufgenommen werden (siehe § 11 Abs. (4) Gesellschaftsvertrag).

Die Aufnahme der Fremdmittel ist zudem abhängig vom Investitionsverlauf. Darüber, zu welchem Zeitpunkt, in welchem Umfang, für welche Investitionsteile und zu welchen Konditionen Darlehensverträge letztendlich abgeschlossen werden, entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhänderkommanditistin, sofern insgesamt die Darlehensaufnahme der Beteiligungsgesellschaft den zulässigen Höchstbetrag nicht über-

schreitet. Die einzelnen aufzunehmenden Darlehen können von der im Investitionsplan (siehe Seite 102) dargestellten Quote – insbesondere in den ersten Jahren – abweichen.

Die Absicherung der verschiedenen Darlehen wird durch Grundpfandrechte, Abtretung der Mietansprüche und Stromerlöse, Abtretung von Depot- bzw. Bankguthaben und ggf. Kapitallebensversicherungen vorgenommen. Darüber hinaus kann die Beteiligungsgesellschaft auch alle anderen, ihr zur Verfügung stehenden, freien Vermögenswerte jederzeit zur Besicherung der Darlehen heranziehen.

Fremdmittel eines Geschlossenen Fonds, dem, wirtschaftlich betrachtet, im Wesentlichen lediglich eine Immobilie oder ein räumlich zusammenhängendes Immobilienensemble gehört und an dessen Vermögen die Beteiligungsgesellschaft zu mehr als 90 % beteiligt ist, und der im Bereich Photovoltaik geplanten Projektgesellschaften oder sonstiger Objektgesellschaften werden anteilig wie Fremdmittel der Beteiligungsgesellschaft behandelt.

Die geplanten Darlehen beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft als Endfinanzierungsmittel aufzunehmen; Zwischenfinanzierungen sind nicht vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung stehen die Darlehenskonditionen wie bspw. Zinssätze, Tilgung und Fälligkeiten noch nicht fest. Die Konditionen werden erst bei Eindeckung der jeweiligen Darlehen, abhängig von den dann geltenden Marktbedingungen festgelegt.

1.4 Agio

Zusätzlich zur gezeichneten Beteiligungssumme erhebt die Beteiligungsgesellschaft von den beitretenden Anlegern (Treugebäern) für die Einzahlungsvariante „M“ ein Agio i.H.v. 5 % bzw. – bei einem geplanten Beteiligungskapital i.H.v. EUR 57.997.500 – EUR 2.899.875 und für die Einzahlungsvariante O von 8 % bezogen auf die jeweilige Beteiligungssumme. Bei vollständiger Zeichnung der Einzahlungsvariante O erhöht sich der unter dieser Pos. ausgewiesene Betrag auf 4.639.800. Bei planmäßiger Belegung des Beteiligungskapitals gemäß Position 3.2 (siehe Seite 110, „Entwicklung der Gesellschaft“) beläuft sich das Agio auf EUR 3.413.130.

2.0 Mittelverwendung

Die von der Beteiligungsgesellschaft vorgesehenen Investitionen werden entsprechend dem Mitteleingang, der sich planmäßig über einen Zeitraum von 15 Jahren ab Ende der Platzierungsphase erstreckt, durchgeführt. Die der Gesellschaft zufließenden Mittel sollen bis zu ihrer Verwendung (Investition) bzw. bis ggf. zur Zahlung von Auslagen und Gebühren als Tagesgeld und/oder als Festgeld bzw. in Geldmarktpapieren angelegt werden.

2.1 Immobilien-Investitionen

Unter Pos. 2.1 sind die von der Beteiligungsgesellschaft geplanten Investitionen in die Immobilien (Pos. 2.1.1 Gewerbeimmobilien und

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Pos. 2.1.2 Wohnimmobilien) – jeweils ohne die gesondert unter Pos. 2.1.3 und 2.1.4 ausgewiesenen Erwerbsnebenkosten – einschließlich eventuell anfallender Maklergebühren ausgewiesen.

Die Erwerbsnebenkosten gemäß Pos. 2.1.3 und 2.1.4 entstehen erst mit der Durchführung der jeweiligen Investitionen.

Die Notar- und Grundbuchgebühren gemäß Pos. 2.1.3 werden für die Eintragung der Beteiligungsgesellschaft in das Handelsregister, den Erwerb der Vertragsobjekte und die einzutragenden Grundschulden für die Grundschattdarlehen kalkuliert.

Der maßgebliche Betrag ergibt sich aus den tatsächlichen Abrechnungen und kann sowohl über als auch unter dem kalkulierten Betrag liegen. In dem Betrag sind ebenfalls die nicht abziehbare Umsatzsteuer aus den Notarkosten hinsichtlich des Erwerbs der Wohnimmobilien bzw. der gewerbl. vermieteten Flächen, deren Umsätze umsatzsteuerbefreit sind, in geschätzter Höhe enthalten. Die Gründungskosten werden insgesamt bis zu einem Höchstbetrag von EUR 10.000 von der Beteiligungsgesellschaft getragen.

Für die zu erwerbenden Objekte gemäß Pos. 2.1.1 und 2.1.2 fällt i.d.R. eine Grunderwerbsteuer i.H.v. 3,5 % bezogen auf den jeweiligen Kaufpreis an.

Werden Investitionen unmittelbar über den Erwerb von Anteilen an Personengesellschaften erworben, gilt Folgendes: Seit 01.01.1997 kann es bei Personengesellschaften zu einem erneuten grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang kommen, wenn innerhalb von 5 Jahren Gesellschafterwechsel stattfinden, die mindestens 95 % des Beteiligungskapitals betreffen. Maßgeblich für diese Bestimmung ist der Gesellschafterbestand zum Zeitpunkt des grunderwerbsteuer-erlösenden Vorganges. Sollte aufgrund möglicher Gesellschafterwechsel innerhalb von 5 Jahren erneut Grunderwerbsteuer anfallen, ist mit einer weiteren Zahlung i.H.v. 3,5 %, bezogen auf den jeweiligen Grundbesitzwert der Immobilien, zu rechnen. Dieser Aufwand ist in der vorliegenden Kalkulation nicht berücksichtigt und müsste daher ggf. zu Lasten des Ergebnisses, der Liquiditätsreserve (siehe Seite 110, „Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft“) oder der für die Investitionen vorgesehenen Mittel aufgewandt werden.

Sofern die kalkulierten Beträge insbesondere bei den Positionen 2.1.3 und 2.1.4 nicht vollumfänglich anfallen, wird der übrige Betrag der Liquiditätsreserve zugeführt.

Die Prognoserechnung geht davon aus, dass die gemäß Position 2.1 geplanten Investitionen bis zum Ende des Jahres 2020 (Wohnimmobilien) bzw. bis zum Ende des Jahres 2023 (Gewerbeimmobilien) realisiert sind. Tatsächlich wird die Ausführung dieser Investitionen zum einen vom Mittelzufluss (Einlagen und Darlehen) und zum anderen davon abhängen, wann und in welchem Umfang sich geeignete Investitionschancen realisieren lassen.

Position 2.1.5 weist den geplanten Aufwand für die Fonds-beteiligungen einschließlich etwa anfallender Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuern aus.

Die Planungen der Beteiligungsgesellschaft sehen vor, die Investitionen in Fonds-beteiligungen in den Jahren 2017 bis 2024 durchzuführen; tatsächlich wird die Ausführung dieser Investitionen zum einen vom Mittelzufluss (Einlagen) und zum anderen davon abhängen, wann und in welchem Umfang sich geeignete Investitionschancen realisieren lassen.

Soweit der Beteiligungsgesellschaft das Recht zum Vorsteuerabzug nicht oder nur teilweise zusteht, verstehen sich die vorgenannten Aufwendungen einschließlich der Umsatzsteuer in ihrer jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Konkrete Investitionsobjekte stehen zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung noch nicht fest. Dementsprechend können zu den Quadratmeterpreisen der Pos. 2.1 noch keine Angaben gemacht werden (Open-Pool-Konzept).

2.2 Rohstoff- und Photovoltaik-Investitionen

In Position 2.2.1 ist der geplante Aufwand für die Investitionen in Erdgas und Erdöl ausgewiesen. Die Investitionen sollen über eine US-Gesellschaft vorgenommen werden. Das für die geplanten Investitionen der US-Gesellschaft benötigte Kapital beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft über die Einlage des Aktienkapitals i.H.v. EUR 2,50 Mio. und über die Gewährung von Darlehen an die US-Gesellschaft i.H.v. insgesamt EUR 7,50 Mio. aufzubringen. Die ggf. anfallenden bzw. bereits entstandenen, anteiligen Gründungskosten der US-Gesellschaft plant die Beteiligungsgesellschaft der US-Gesellschaft im Rahmen der geplanten Darlehen i.H.v. EUR 7,50 Mio. weiterzubelasten.

Darüber hinaus sieht die Planung der Beteiligungsgesellschaft eine Beendigung der Öl- und Gasinvestition zum Ende des Jahres 2027 vor. Die Beendigung kann bspw. über den Verkauf der Aktien und ggf. der Darlehensforderungen oder über den Verkauf von Teilen des Unternehmensvermögens und der Rückführung des Aktienkapitals bzw. der Gesellschafterdarlehen sowie u.U. anderen sich zu diesem Zeitpunkt anbietenden Verwertungsmöglichkeiten erfolgen.

Die der Beteiligungsgesellschaft mit Beendigung der Öl- und Gas-investition zufließenden Mittel plant die Beteiligungsgesellschaft ihrerseits u.a. zur Tilgung der bestehenden Restdarlehen heranzuziehen.

In der Investitionskalkulation als auch in der Prognoserechnung (siehe Seite 110, „Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft“) wurde unterstellt, dass sich der Wechselkurs EUR/US-\$ während der Investitionsdauer nicht verändert, der Umtausch von EUR in US-\$ zur Durchführung der Investition also zum gleichen Kurs erfolgt, zu dem die Rückflüsse aus der Investition wieder von US-\$ in EUR gewechselt werden.

Eine ausführliche Darstellung der Öl- und Gasinvestitionen findet sich ab Seite 55.

Unter Pos. 2.2.2 sind die geplanten Investitionen in Photovoltaik ausgewiesen. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, die

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

Investitionen in Photovoltaik über die FLEX Fund New Energy GmbH, eine für diesen Zweck von der Beteiligungsgesellschaft mitgegründete Betreibergesellschaft, durchzuführen. Die Investitionen in Photovoltaik i.H.v. insgesamt EUR 9,0 Mio. sollen planmäßig über eine Beteiligung (Stammkapital) i.H.v. EUR 2.400 und der Gewährung von Gesellschafterdarlehen i.H.v. insgesamt EUR 2.457.500 an die FLEX Fund New Energy GmbH erfolgen. Die für die Finanzierung der Photovoltaik-Investitionen vorgesehenen Darlehen i.H.v. planmäßig EUR 6,54 Mio. plant die Beteiligungsgesellschaft mittelbar über die FLEX Fund New Energy GmbH bzw. über von dieser noch zu gründende Projektgesellschaften aufzunehmen.

Des Weiteren sieht die Planung der Beteiligungsgesellschaft bzw. der Betreibergesellschaft vor, die Photovoltaik-Anlagen entsprechend der Laufzeit der zugesicherten Einspeisevergütung über 20 bis maximal 21 Jahre zu betreiben. Sich über die geplante Betriebsphase hinaus ergebende Stromerlöse und/oder u.U. ein aus den Photovoltaik-Anlagen resultierender Restwert sowie ggf. die

Kosten für einen nicht durch den Restwert gedeckten Rückbau oder die Entsorgung der Photovoltaik-Anlagen wurden in der Planung nicht angesetzt.

Position 2.2.3 umfasst den geplanten, voraussichtlich im Jahr 2024 anfallenden Aufwand der Investitionen in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin. Darüber hinaus beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft, Teile der Liquiditätsreserve, soweit diese nicht für die Begleichung von laufenden Aufwendungen oder zu Ausschüttungszwecken benötigt werden, den Edelmetall-Investitionen zuzuführen. Die unter der Pos. 2.3.3 ausgewiesenen Beträge schließen planmäßig anfallende Erwerbsnebenkosten i.H.v. 1 % bezogen auf die Investitionssumme sowie eine zunächst auf die mit dem Erwerb der Edelmetalle Silber und Platin zu entrichtende Mehrwertsteuer i.H.v. 19 % ein.

Die Beteiligungsgesellschaft hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Investitionen in Rohstoffe vorgenommen.

2.4 Kosten der Investitionsphase

Eine Zusammenfassung des geplanten Investitionsvorhabens, aufgegliedert in die Kosten der Investitionsphase, gibt die nachfolgend dargestellte Tabelle wieder:

2.4	KOSTEN DER INVESTITIONSPHASE (PROGNOSSE)	ABSOLUT IN EUR	IN % GESAMT- INVESTITION (INKL. AGIO)	IN % BETEILIGUNGS- KAPITAL (INKL. AGIO)
2.4.1	Aufwand für den Erwerb und/oder die Herstellung der Anlageobjekte (einschl. Erwerbsnebenkosten)	100.000.000	97,18 %	164,20 %
2.4.2	Fondsabhängige Kosten			
2.4.2.1	Vergütungen (einschl. Agio)	3.376.179	3,28 %	5,54 %
2.4.2.2	Nebenkosten der Vermögensanlage	0	0,00 %	0,00 %
2.4.3	Sonstige Kosten	0	0,00 %	0,00 %
2.4.4	Liquiditätsreserve	0	0,00 %	0,00 %
2.4.5	Summe	103.376.179	100,46 %	169,74 %

Position 2.4.1 weist den Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte gemäß den Position 2.1 Immobilien-Investitionen, Position 2.2 Fondsbesitzungen und Position 2.3 Rohstoff- und Photovoltaik-Investitionen der Investitionskalkulation (siehe Seite 102) einschließlich Erwerbsnebenkosten aus. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Investitionsobjekte noch nicht fest (Open-Pool-Konzept).

Die fondsabhängigen Kosten (Position 2.4.2.1) setzen sich aus dem Agio gem. Position 1.4 und den – aus den laufenden Erträgen der Beteiligungsgesellschaft zu zahlenden – Gebühren für die Konzeption i.H.v. 0,75 % (zzgl. USt) bezogen auf die von den

Anlegern jeweils übernommenen Beteiligungssummen (siehe Position 6.11, Seite 116) zusammen, sodass die in Position %-Gesamtinvestition ausgewiesene Summe 100 % übersteigt. Die weiteren Dienstleistungsgebühren wurden aufgrund der langfristigen Kapitaleinzahlung und der langen Investitionsphase sachgerecht der Bewirtschaftungsphase zugeordnet.

Bei vollständiger Inanspruchnahme der Variante O kann sich das Agio bis auf EUR 4.639.800 erhöhen, sodass die Vergütung gemäß Ziff. 2.4.2.1 EUR 5.116.104 betragen würde.

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

3.0	FINANZIERUNG	JAHR	2010	2011	2012	2013	2014
3.1	Pflichteinlagen Gründungsgesellschafter		2.500	0	0	0	0
3.2	Pflichteinlagen Treuhandkommanditistin (Beteiligungskapital)		941.854	2.505.052	4.642.543	3.887.395	4.223.163
3.3	Darlehensaufnahme Immobilien		0	933.750	3.168.750	1.781.250	1.661.250
3.4	Darlehensaufnahme Photovoltaik		1.912.950	3.947.617	679.433	0	0
3.5	Summe Finanzierung		2.857.304	7.386.418	8.490.726	5.668.645	5.884.413
4.0	INVESTITIONEN						
4.1	Investitionen Gewerbeimmobilien		0	-1.245.000	-3.225.000	-1.725.000	-1.340.000
4.2	Investitionen Wohnimmobilien		0	0	-1.000.000	-650.000	-875.000
4.3	Erwerbsnebenkosten Immobilien		0	-62.250	-211.250	-118.750	-110.750
4.4	Investitionen Fondsbeleihungen		0	0	0	0	0
4.5	Investitionen Öl und Gas		-136.500	-439.250	-2.784.000	-2.591.000	-2.555.500
4.6	Investitionen Photovoltaik		-2.632.500	-5.432.500	-935.000	0	0
4.7	Investitionen Edelmetalle		0	0	0	0	0
4.8	Summe Investitionen		-2.769.000	-7.179.000	-8.155.250	-5.084.750	-4.881.250
5.0	EINNAHMEN						
5.1	Mieteinnahmen Gewerbeimmobilien		0	16.443	148.189	411.184	526.321
5.2	Mieteinnahmen Wohnimmobilien		0	0	39.623	100.708	153.868
5.3	Einnahmen Fondsbeleihungen		0	0	0	0	0
5.4	Einnahmen Öl und Gas		0	5.119	44.182	156.825	475.467
5.5	Einnahmen Photovoltaik		47.943	338.267	729.487	737.012	735.309
5.6	Einnahmen Edelmetalle		0	0	0	0	0
5.7	Zinseinnahmen Liquiditätsreserve		1.292	3.954	10.703	8.806	8.853
5.8	Funktionsträgerdarlehen (Zinseinnahmen & Tilgung)		0	3.160	10.880	23.320	46.720
5.9	Summe Einnahmen		49.236	366.943	983.064	1.437.854	1.946.538
6.0	AUSGABEN						
6.1	Instandhaltungs- & Nebenkosten		0	-822	-9.767	-26.551	-35.471
6.2	Mietausfallwagnis		0	-822	-9.391	-25.595	-34.009
6.3	Währungskursschwankungen		0	-512	-4.418	-15.683	-47.547
6.4	Gebühren Edelmetalle		0	0	0	0	0
6.5	Zinsen Darlehen		-17.136	-131.856	-370.089	-532.376	-601.068
6.6	Tilgung Darlehen		-23.970	-170.430	-393.457	-464.901	-503.645
6.7	Komplementärvergütung		0	0	0	-3.610	-7.794
6.8	Fondsverwaltung		0	0	0	-33.597	-72.542
6.9	Treuhandvergütung		-1.414	-11.502	-35.484	-35.573	-38.404
6.10	Steuerberatung		-1.414	-11.502	-35.484	-35.573	-38.404
6.11	Dienstleistungsgebühren		-4.381	-32.272	-59.021	-51.306	-73.113
6.12	Bestandspflegeprovision		0	-3.264	-54.608	-188.974	-447.180
6.13	Funktionsträgerdarlehen		-79.000	-196.160	-321.880	-608.320	-1.049.720
6.14	Summe Ausgaben		-127.314	-559.144	-1.293.598	-2.022.059	-2.948.897
7.0	LIQUIDER ÜBERSCHUSS & AUSSCHÜTTUNGEN						
7.1	Liquider Überschuss		10.225	15.218	24.941	-311	804
7.2	Ausschüttungen in EUR		0	0	0	0	0
7.3	Ausschüttungen in %		0,00 %				
7.4	Zuführung/Entnahme Liquiditätsreserve		10.225	15.218	24.941	-311	804
8.0	BESTANDSKONTEN						
8.1	Stand Liquiditätsreserve zum 31.12.		10.225	25.443	50.384	50.073	50.877
8.2	Bestand Edelmetalldepot zum 31.12.		0	0	0	0	0
8.3	Stand Darlehen zum 31.12.		1.888.980	6.599.917	10.054.643	11.370.991	12.528.596
9.0	STEUERLICHES ERGEBNIS						
9.1	Einnahmen VuV		0	16.443	187.811	511.892	680.189
9.2	Werbungskosten VuV		0	-15.665	-159.221	-398.173	-515.279
9.3	AfA		0	-3.366	-38.440	-104.771	-139.218
9.4	Einkünfte VuV		0	-2.588	-9.850	8.947	25.692
9.5	in % Beteiligungskapital		0,00 %	-0,01 %	-0,02 %	0,02 %	0,04 %
9.6	in % eingezahltes Kapital		0,00 %	-0,08 %	-0,12 %	0,07 %	0,16 %
9.7	Einkünfte Kapitalvermögen		6.838	52.649	141.856	245.096	533.509
9.8	in % Beteiligungskapital		0,07 %	0,17 %	0,24 %	0,42 %	0,92 %
9.9	in % eingezahltes Kapital		0,72 %	1,53 %	1,75 %	2,05 %	3,29 %

Alle Angaben in EUR. Da die Berechnungen mit Nachkommastellen durchgeführt werden, können sich im Einzelfall auch EDV-bedingte Rundungsdifferenzen ergeben

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT (PROGNOSE) IN EURO

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0	0	0	0	0	0	0	0
4.193.730	4.077.003	3.899.537	3.796.512	3.796.512	3.739.766	3.529.838	3.212.439
3.388.125	7.755.000	9.038.750	7.733.125	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
7.581.855	11.832.003	12.938.287	11.529.637	3.796.512	3.739.766	3.529.838	3.212.439
<hr/>							
-3.317.500	-8.840.000	-10.530.000	-10.384.500	-3.274.000	-3.810.000	-4.760.000	-4.685.000
-1.200.000	-1.500.000	-1.625.000	-1.090.000	-1.187.500	-872.500	0	0
-225.875	-517.000	-607.750	-573.725	-223.075	-234.125	-238.000	-234.250
0	0	-50.000	-51.000	-97.500	-102.500	-100.000	-109.500
-1.493.750	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
-6.237.125	-10.857.000	-12.812.750	-12.099.225	-4.782.075	-5.019.125	-5.098.000	-5.028.750
<hr/>							
632.356	1.095.408	1.823.023	2.660.826	3.359.253	3.672.558	4.111.140	4.583.085
215.547	330.823	474.982	589.505	663.031	777.481	819.329	826.910
0	0	3.056	6.450	9.442	19.497	26.516	34.109
777.792	1.061.789	1.125.000	1.125.000	1.125.000	1.125.000	1.125.000	1.125.000
723.413	717.129	708.731	696.672	689.731	691.541	708.189	717.641
0	0	0	0	0	0	0	0
5.939	7.697	9.770	11.385	15.160	16.188	17.242	17.582
86.840	139.240	176.640	874.719	1.263.512	1.593.381	1.168.952	0
2.441.887	3.352.086	4.321.202	5.964.558	7.125.129	7.895.647	7.976.368	7.304.328
<hr/>							
-44.443	-74.454	-119.413	-168.117	-207.413	-229.888	-254.307	-278.355
-42.395	-71.312	-115.053	-162.839	-201.586	-223.477	-247.849	-272.205
-77.779	-106.179	-112.500	-112.500	-112.500	-112.500	-112.500	-112.500
0	0	0	0	0	0	0	0
-664.968	-942.151	-1.361.916	-1.799.083	-2.068.682	-2.006.758	-1.958.628	-1.918.600
-543.753	-663.214	-844.318	-1.046.652	-1.205.237	-1.254.943	-1.307.748	-1.365.564
-12.421	-22.877	-48.061	-65.921	-70.652	-76.353	-72.211	-60.936
-115.607	-212.929	-447.331	-613.562	-657.594	-710.657	-672.101	-567.164
-40.802	-56.363	-94.729	-146.297	-176.755	-206.544	-179.857	-100.088
-40.802	-56.363	-94.729	-146.297	-176.755	-206.544	-179.857	-100.088
-104.512	-189.555	-286.825	-336.831	-242.105	-306.054	-247.676	-63.875
-667.281	-816.610	-618.962	-491.739	-742.296	-968.546	-770.030	-135.011
-1.396.840	-1.074.240	-185.640	-177.000	-149.091	-104.514	-44.960	0
-3.751.603	-4.286.248	-4.329.477	-5.266.839	-6.010.708	-6.406.780	-6.047.724	-4.974.386
<hr/>							
35.014	40.841	117.261	128.131	128.858	209.508	360.482	513.630
-8.951	-42.201	-92.722	-127.738	-127.738	-160.996	-309.855	-512.775
5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,50 %	5,50 %	5,50 %	6,00 %	6,00 %
26.062	-1.360	24.540	394	1.121	48.511	50.627	855
<hr/>							
76.939	75.579	100.119	100.513	101.633	150.144	200.772	201.627
0	0	0	0	0	0	0	0
15.372.968	22.464.754	30.659.186	37.345.658	36.140.421	34.885.477	33.577.730	32.212.166
<hr/>							
847.903	1.426.231	2.301.060	3.256.781	4.031.726	4.469.536	4.956.985	5.444.104
-633.283	-1.084.675	-1.900.529	-2.737.502	-3.235.509	-3.351.735	-3.299.164	-3.102.242
-172.708	-287.856	-461.123	-653.886	-808.293	-883.350	-961.360	-1.039.968
41.913	53.700	-60.591	-134.607	-12.076	234.452	696.461	1.301.895
0,07 %	0,09 %	-0,10 %	-0,23 %	-0,02 %	0,40 %	1,20 %	2,24 %
0,21 %	0,22 %	-0,21 %	-0,42 %	-0,03 %	0,59 %	1,61 %	2,80 %
809.529	1.075.090	1.139.827	1.144.010	1.153.309	1.167.568	1.181.351	1.189.728
1,40 %	1,85 %	1,97 %	1,97 %	1,99 %	2,01 %	2,04 %	2,05 %
3,97 %	4,39 %	4,02 %	3,56 %	3,21 %	2,94 %	2,73 %	2,56 %

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

3.0	FINANZIERUNG	JAHR	2023	2024	2025	2026	2027
3.1	Pflichteinlagen Gründungsgesellschafter		0	0	0	0	0
3.2	Pflichteinlagen Treuhandkommanditistin (Beteiligungskapital)		3.034.392	3.034.392	2.808.003	1.970.379	704.994
3.3	Darlehensaufnahme Immobilien		0	0	0	0	0
3.4	Darlehensaufnahme Photovoltaik		0	0	0	0	0
3.5	Summe Finanzierung		3.034.392	3.034.392	2.808.003	1.970.379	704.994
4.0	INVESTITIONEN						
4.1	Investitionen Gewerbeimmobilien		-2.864.000	0	0	0	0
4.2	Investitionen Wohnimmobilien		0	0	0	0	0
4.3	Erwerbsnebenkosten Immobilien		-143.200	0	0	0	0
4.4	Investitionen Fondsbeleihungen		-2.107.500	-2.382.000	0	0	0
4.5	Investitionen Öl und Gas		0	0	0	0	0
4.6	Investitionen Photovoltaik		0	0	0	0	0
4.7	Investitionen Edelmetalle		0	-2.500.000	-1.250.000	-2.000.000	0
4.8	Summe Investitionen		-5.114.700	-4.882.000	-1.250.000	-2.000.000	0
5.0	EINNAHMEN						
5.1	Mieteinnahmen Gewerbeimmobilien		5.001.129	5.276.104	5.420.914	5.564.491	5.687.337
5.2	Mieteinnahmen Wohnimmobilien		835.716	843.448	852.430	860.317	869.479
5.3	Einnahmen Fondsbeleihungen		58.394	280.585	336.452	337.542	341.590
5.4	Einnahmen Öl und Gas		1.125.000	1.125.000	1.125.000	1.125.000	23.872.354
5.5	Einnahmen Photovoltaik		703.606	684.568	660.680	636.814	612.968
5.6	Einnahmen Edelmetalle		0	0	0	0	0
5.7	Zinseinnahmen Liquiditätsreserve		21.097	11.731	48.188	94.867	92.943
5.8	Funktionsträgerdarlehen (Zinseinnahmen & Tilgung)		0	0	0	0	0
5.9	Summe Einnahmen		7.744.942	8.221.437	8.443.664	8.619.032	31.476.670
6.0	AUSGABEN						
6.1	Instandhaltungs- & Nebenkosten		-299.782	-313.990	-321.765	-329.413	-336.101
6.2	Mietausfallwagnis		-294.762	-320.007	-330.490	-338.118	-344.920
6.3	Währungskursschwankungen		-112.500	-112.500	-112.500	-112.500	-2.387.235
6.4	Gebühren Edelmetalle		0	-865	-6.485	-10.197	-16.137
6.5	Zinsen Darlehen		-1.864.507	-1.791.413	-1.712.971	-1.663.046	-1.628.494
6.6	Tilgung Darlehen		-1.429.548	-1.497.033	-1.569.416	-1.651.666	-25.522.823
6.7	Komplementärvergütung		-60.936	-62.460	-62.460	-64.021	-64.021
6.8	Fondsverwaltung		-567.164	-581.343	-581.343	-595.877	-595.877
6.9	Treuhandvergütung		-100.088	-102.590	-102.590	-105.155	-105.155
6.10	Steuerberatung		-100.088	-102.590	-102.590	-105.155	-105.155
6.11	Dienstleistungsgebühren		-64.967	-62.011	0	0	0
6.12	Bestandspflegeprovision		-144.267	-153.370	-162.257	-169.430	-173.390
6.13	Funktionsträgerdarlehen		0	0	0	0	0
6.14	Summe Ausgaben		-5.038.609	-5.100.172	-5.064.867	-5.144.577	-31.279.309
7.0	LIQUIDER ÜBERSCHUSS & AUSSCHÜTTUNGEN						
7.1	Liquider Überschuss		626.025	1.273.656	4.936.800	3.444.833	902.355
7.2	Ausschüttungen in EUR		-626.550	-678.762	-979.353	-2.169.520	-4.225.635
7.3	Ausschüttungen in %		6,00 %	6,50 %	7,00 %	8,00 %	9,00 %
7.4	Zuführung/Entnahme Liquiditätsreserve		-525	594.894	3.957.447	1.275.313	-3.323.280
8.0	BESTANDSKONTEN						
8.1	Stand Liquiditätsreserve zum 31.12.		201.102	795.996	4.753.443	6.028.756	2.705.476
8.2	Bestand Edelmetalldepot zum 31.12.		0	2.161.500	3.399.000	5.379.000	5.379.000
8.3	Stand Darlehen zum 31.12.		30.782.618	29.285.584	27.716.168	26.064.501	541.678
9.0	STEUERLICHES ERGEBNIS						
9.1	Einnahmen VuV		5.895.240	6.400.138	6.609.796	6.762.351	6.898.405
9.2	Werbungskosten VuV		-3.130.850	-3.156.188	-3.124.429	-3.131.924	-2.564.829
9.3	AfA		-1.113.886	-1.193.166	-1.198.889	-1.198.889	-1.198.889
9.4	Einkünfte VuV		1.650.503	2.050.784	2.286.478	2.431.538	3.134.687
9.5	in % Beteiligungskapital		2,85 %	3,54 %	3,94 %	4,19 %	5,40 %
9.6	in % eingezahltes Kapital		3,34 %	3,91 %	4,13 %	4,24 %	5,40 %
9.7	Einkünfte Kapitalvermögen		1.197.202	1.200.186	1.198.318	1.196.468	16.857.965
9.8	in % Beteiligungskapital		2,06 %	2,07 %	2,07 %	2,06 %	29,07 %
9.9	in % eingezahltes Kapital		2,42 %	2,29 %	2,17 %	2,09 %	29,07 %

Alle Angaben in EUR. Da die Berechnungen mit Nachkommastellen durchgeführt werden, können sich im Einzelfall auch EDV-bedingte Rundungsdifferenzen ergeben

ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT (PROGNOSÉ) IN EURO

2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
<hr/>						
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
<hr/>						
5.824.758	5.985.005	6.142.643	6.273.833	6.430.434	6.607.760	6.780.833
877.524	886.868	895.074	904.606	912.976	922.698	931.235
365.334	370.720	371.989	377.552	404.018	408.478	409.950
0	0	0	0	0	0	0
619.441	788.173	1.055.341	798.832	135.919	0	0
0	0	0	0	0	0	0
39.914	42.206	48.473	54.590	51.474	40.758	28.537
0	0	0	0	0	0	0
7.726.970	8.072.972	8.513.519	8.409.413	7.934.820	7.979.693	8.150.556
<hr/>						
-343.451	-352.019	-360.389	-367.516	-375.844	-385.288	-394.450
-353.381	-362.130	-370.485	-377.800	-387.371	-396.947	-406.101
0	0	0	0	0	0	0
-16.137	-16.137	-16.137	-16.137	-16.137	-16.137	-16.137
-24.464	-7.006	-63	0	0	0	0
-339.363	-196.023	-6.291	0	0	0	0
-65.622	-65.622	-67.262	-67.262	-68.944	-68.944	-70.667
-610.774	-610.774	-626.043	-626.043	-641.694	-641.694	-657.737
-107.784	-107.784	-110.478	-110.478	-113.240	-113.240	-116.071
-107.784	-107.784	-110.478	-110.478	-113.240	-113.240	-116.071
0	0	0	0	0	0	0
-173.993	-173.993	-173.993	-173.993	-173.993	-173.993	-173.993
0	0	0	0	0	0	0
-2.142.751	-1.999.270	-1.841.619	-1.849.706	-1.890.463	-1.909.483	-1.951.227
<hr/>						
5.584.219	6.073.703	6.671.900	6.559.707	6.044.357	6.070.210	6.199.329
-5.510.000	-5.800.000	-6.090.000	-6.380.000	-6.670.000	-6.960.000	-6.960.000
9,50 %	10,00 %	10,50 %	11,00 %	11,50 %	12,00 %	12,00 %
74.219	273.703	581.900	179.707	-625.643	-889.790	-760.671
<hr/>						
2.779.695	3.053.397	3.635.297	3.815.004	3.189.361	2.299.571	1.538.900
5.379.000						
202.314	6.291	0	0	0	0	0
<hr/>						
7.067.615	7.242.593	7.409.705	7.555.991	7.747.427	7.938.935	8.122.018
-1.728.559	-1.749.085	-1.789.390	-1.801.200	-1.856.132	-1.885.652	-1.929.701
-1.198.889	-1.198.889	-1.198.889	-1.198.889	-1.198.889	-1.198.889	-1.198.889
4.140.168	4.294.619	4.421.426	4.555.901	4.692.406	4.854.394	4.993.428
7,14 %	7,40 %	7,62 %	7,86 %	8,09 %	8,37 %	8,61 %
7,14 %	7,40 %	7,62 %	7,86 %	8,09 %	8,37 %	8,61 %
180.258	159.744	142.334	157.488	59.061	0	0
0,31 %	0,28 %	0,25 %	0,27 %	0,10 %	0,00 %	0,00 %
0,31 %	0,28 %	0,25 %	0,27 %	0,10 %	0,00 %	0,00 %

1. Investitionsplan & Erläuterungen
 2. Entwicklung der Gesellschaft
 3. Beteiligungsergebnis
 4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ENTWICKLUNG DER GESELLSCHAFT

Vorbemerkung

Bei der Konzeption der Beteiligungsgesellschaft handelt es sich um ein sog. Open-Pool-Konzept, bei dem konkrete Investitionen bei Prospektaufstellung noch nicht feststehen. Aufgrund hinreichend konkreter Investitionskriterien konnte dennoch eine Prognoserechnung für die Beteiligungsgesellschaft erstellt werden. Die vorstehende Prognoserechnung unterstellt hierbei die planmäßige Realisierung der Investitionskalkulation, die in der Erläuterung zu Position 3.2 (siehe unten) beschriebene, fiktive Belegung des Beteiligungskapitals und die noch nicht gesicherten Fremdmittelaufnahmen in den unten zu Position 3.3 und 3.4 dargestellten Tranchen. Sie unterstellt zwangsläufig eine Vielzahl von Annahmen. Da sich naturgemäß die verschiedenen Annahmen mit Sicherheit zukünftig anders darstellen werden, soll die dargestellte Prognoserechnung lediglich einen Orientierungsrahmen für die mögliche Entwicklung bieten. Die Prospektverantwortliche geht bei der Prognoseberechnung von einer „Ideal“-Betrachtung der Kapitalanlage aus. Schon Abweichungen von der Investitionskalkulation führen dazu, dass die tatsächliche Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft von Anfang an, unter Umständen auch deutlich, von dem prognostizierten Verlauf abweicht. Die tatsächlichen Einnahmen können höher oder niedriger als die zu den Positionen 5.1 bis 5.8 kalkulierten Beträge sein. Ebenso können die tatsächlichen Ausgaben höher oder geringer ausfallen, als in den Position 6.1 bis 6.13 angenommen. Eine Auswahl möglicher Abweichungen sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – bei unterschiedlichen Annahmen in einer Sensitivitätsanalyse ab Seite 124 dargestellt.

Die Prognoserechnung geht von einer Schließung der Beteiligungsgesellschaft bis spätestens Ende des Jahres 2012 aus (siehe § 4 Abs. (7) Gesellschaftsvertrag).

In der vorliegenden Kalkulation wurde ein Prognosezeitraum von 25 Jahren unterstellt, da diese Anlage auf die langfristige Erzielung von Erträgen ausgerichtet ist.

Alle Positionen der Prognoserechnung verstehen sich – soweit nicht abweichend angegeben – als Nettobeträge (ohne Umsatzsteuer). Sofern für einzelne Positionen Umsatzsteuer kalkuliert wurde, wurde in der Prognoserechnung unterstellt, dass die Beteiligungsgesellschaft zum Vorsteuerabzug i.H.v. 50 % berechtigt ist. Ist die der Beteiligungsgesellschaft tatsächlich in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht in genannter Höhe als Vorsteuer abziehbar, erhöhen sich die dargestellten Aufwendungen um die dann nicht abziehbaren Vorsteuerbeträge.

3.0 Finanzierung der Beteiligungsgesellschaft

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht Investitionen i.H.v. insgesamt EUR 100 Mio. vor. Die für die Durchführung der Investitionen notwendigen Mittel beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft zum einen durch die Pflichteinlagen der Gründungsgesellschafter und der Anleger (Beteiligungskapital bzw. Eigenkapital) i.H.v. zusammen EUR 58 Mio., zum anderen – nachdem die Nettoeinnahmen der Beteiligungsgesellschaft allein nicht ausreichen – durch die Aufnahme von Darlehen (Fremdkapital) i.H.v. insgesamt EUR 42 Mio. zu finanzieren.

3.1 Einlagen Gründungsgesellschafter

3.2 Beteiligungskapital

Das von der Beteiligungsgesellschaft vorgesehene Beteiligungskapital i.H.v. EUR 58.000.000 soll planmäßig über die Pflichteinlagen der Gründungsgesellschafter i.H.v. EUR 2.500 und durch die Pflichteinlagen der Treugeber (Anleger) i.H.v. EUR 57.997.500 aufgebracht werden. Für die Treugeber besteht die Möglichkeit, sich über verschiedene Einzahlungs-, Ausschüttungs- und Beteiligungsvarianten an der Beteiligungsgesellschaft zu beteiligen (siehe auch Seite 14 ff.; „Anspart FLEX Wahlrecht“).

Nachdem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der jeweilige Anlegertyp sowie dessen gewählte Einzahlungsvariante noch nicht bekannt ist, wurde bei den Berechnungen auf den Seiten 106 ff. davon ausgegangen, dass

a) die Gesellschaft bis zum 31.12.2012 geschlossen wird (Schließung);

b) das Gesellschaftskapital durch die Einzahlungsvarianten

Einzahlungsvariante	5 ^W	zu	3,50 %
Einzahlungsvariante	5 ^O	zu	0,50 %
Einzahlungsvariante	10 ^W	zu	11,00 %
Einzahlungsvariante	10 ^O	zu	3,00 %
Einzahlungsvariante	15 ^W	zu	56,00 %
Einzahlungsvariante	15 ^O	zu	26,00 %

erbracht wird.

Die Einzahlungen der von den Anlegern gezeichneten Beteiligungssummen erfolgen entsprechend den von diesen gewählten Einzahlungsvarianten über 5, 10 oder 15 Jahre.

Weiterhin wurde aus Vereinfachungsgründen auf die Darstellung eines vorzeitigen Ausscheidens von Anlegern, der Stundung von Einzahlungen o.ä. verzichtet.

3.3 Darlehen Immobilien

3.4 Darlehen Photovoltaik

Des Weiteren unterstellt die Prognoserechnung die Aufnahme von Fremdkapital i.H.v. insgesamt EUR 42.000.000. Davon planmäßig EUR 35.460.000 beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft mit der Durchführung der Immobilien-Investitionen und planmäßig EUR 6.540.000 in Verbindung mit den Photovoltaik-Investitionen aufzunehmen.

Bei den Immobiliendarlehen wurde in der Prognoserechnung von den folgenden Konditionen, bei denen Zins- und Tilgungsraten monatlich nachschüssig geplant sind, ausgegangen:

Zinskondition in Prozent p.a.	5,75 %
Auszahlung	100,00 %
geplante Festschreibung der Konditionen	10 Jahre
Zinsanpassung ab 11. Jahr p.a.	7,00 %
Tilgung Brutto-Darlehen anfänglich p.a.	2,00 %

Weiterhin wurde in der Prognoserechnung von einer Aufnahme und Auszahlung der Immobiliendarlehen – entsprechend der Durchführung der Immobilien-Investitionen – in den nachfolgend dargestellten Tranchen ausgegangen:

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

Nr.	voraussichtl. Beginn	Darlehensbetrag	
1	Okt. 2011	EUR	933.750
2	Jun. 2012	EUR	750.000
3	Jul. 2012	EUR	1.125.000
4	Dez. 2012	EUR	1.293.750
5	Jul. 2013	EUR	1.781.250
6	Aug. 2014	EUR	1.661.250
7	Sep. 2015	EUR	1.764.375
8	Dez. 2015	EUR	1.623.750
9	Mai. 2016	EUR	2.812.500
10	Sep. 2016	EUR	2.947.500
11	Dez. 2016	EUR	1.995.000
12	Mai. 2017	EUR	3.093.750
13	Sep. 2017	EUR	3.110.000
14	Dez. 2017	EUR	2.835.000
15	Apr. 2018	EUR	2.088.375
16	Sep. 2018	EUR	2.437.500
17	Dez. 2018	EUR	3.207.250
Summe Immobiliendarlehen		EUR	35.460.000

Die für die Photovoltaik-Investitionen aufzunehmenden Darlehen plant die Beteiligungsgesellschaft mittelbar über die FLEX Fund New Energy GmbH bzw. über von dieser noch zu gründende Projektgesellschaften aufzunehmen. Die FLEX Fund New Energy GmbH bzw. die Projektgesellschaften planen, hierbei bevorzugt durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geförderte Darlehen aufzunehmen. In der Prognoserechnung wurde für die Photovoltaik-Darlehen von den folgenden Darlehenskonditionen und – entsprechend den geplanten Photovoltaik-Investitionen – Darlehenstrichen ausgegangen:

Zinskondition für 2010 in Prozent p.a.	4,00 %
Zinskondition für 2011 in Prozent p.a.	4,50 %
Zinskondition für 2012 in Prozent p.a.	5,00 %
Auszahlung	96,00 %
Bearbeitungsgebühr	1,25 %
geplante Festschreibung der Konditionen	10 Jahre
Zinsanpassung ab 11. Jahr p.a.	6,00 %
Tilgung Brutto-Darlehen	18 Jahre

Nr.	voraussichtl. Beginn	Darlehensbetrag	
1	Mai. 2010	EUR	417.833
2	Aug. 2010	EUR	563.167
3	Dez. 2010	EUR	931.950
4	Mrz. 2011	EUR	1.040.950
5	Sep. 2011	EUR	1.271.667
6	Dez. 2011	EUR	1.635.000
7	Feb. 2012	EUR	679.433
Darlehen Photovoltaik		EUR	6.540.000

Nachdem die konkreten Investitionen der Beteiligungsgesellschaft und damit die jeweilige Finanzierung der Investitionen noch nicht feststehen, ist davon auszugehen, dass die tatsächlich von der Beteiligungsgesellschaft aufzunehmenden Darlehen – sowohl der Höhe als auch dem Zeitpunkt nach – von den hier dargestellten Darlehen abweichen werden. Weiterhin sind bei den angenommenen Darlehensaufnahmen die von den (Immobilien-)Objektgesellschaften und den Photovoltaik-Projektgesellschaften aufzunehmenden Darlehen bereits berücksichtigt.

Die Rückführung der Immobilien-Darlehen ist zum 31.12.2027 durch reguläre und Sondertilgung i.H.v. insgesamt EUR 25.159.490 geplant. Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die Sondertilgung überwiegend aus den der Beteiligungsgesellschaft durch die Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen planmäßig zufließenden Mitteln vorzunehmen (siehe Position 5.4 und 6.6).

Die Rückführung der für die Photovoltaik-Investitionen aufgenommenen Darlehen erfolgt planmäßig über jeweils 18 Jahre. Die Planung der Betreibergesellschaft sieht die Rückführung der Photovoltaik-Darlehen bis zum Ende des Jahres 2030 vor.

Für die geplanten Darlehen liegen noch keine Kreditzusagen vor. Die Konditionen werden erst bei Eindeckung der jeweiligen Darlehen, abhängig von den dann geltenden Marktbedingungen festgelegt.

4.0 Investitionen

Die der Beteiligungsgesellschaft aus dem vorliegenden Angebot zugehenden Nettoeinnahmen wird die Beteiligungsgesellschaft entsprechend dem auf Seite 102 dargestellten Investitionsplan in die Investitionssegmente (Projekte) Gewerbe- und Wohnimmobilien, Beteiligungen an Geschlossenen (Immobilien-) Fonds, Beteiligungen an Öl- und Gasbohrungen, Photovoltaik und Edelmetalle (Gold, Silber und Platin) zu investieren. Nachdem der Beteiligungsgesellschaft die Investitionsmittel planmäßig über einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren zugehen und die Beteiligungsgesellschaft Investitionen nur bei ausreichend zur Verfügung stehendem Kapital durchführt (Open Pool-Konzept), hat die Beteiligungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Investitionen durchgeführt. Des Weiteren reichen die Nettoeinnahmen für die Umsetzung der verfolgten Anlagepolitik bzw. Anlageziele allein nicht aus, so dass die Beteiligungsgesellschaft auch Fremdmittel (Darlehen) aufnimmt. Die Nettoeinnahmen sollen darüber hinaus für keine sonstigen Zwecke genutzt werden.

Für die Durchführung der geplanten Investitionen wird die Beteiligungsgesellschaft die von den Erwerbern der Vermögensanlage aufzubringenden Mittel sowie die noch aufzunehmenden Fremdmittel in die Anlageobjekte Gewerbe- und Wohnimmobilien (einschl. Erwerbsnebenkosten), Beteiligungen an Personengesellschaften, die ihrerseits in Immobilien investieren, Beteiligung an einer US-amerikanischen Öl- und Gasgesellschaft, Beteiligung an einer Betreibergesellschaft für Photovoltaik-Anlagen, Edelmetalle (Gold, Silber und Platin) sowie Ausleihungen an die US-amerikanische Öl- und Gasgesellschaft und Ausleihungen an die Betreibergesellschaft für Photovoltaik-Anlagen zu investieren.

In den Jahren 2010, 2011 und 2012 beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft die ihr zufließenden Mittel des weiteren vorrangig in Photovoltaik-Anlagen anzulegen, um soweit wie möglich an den höheren, gesetzlich gesicherten Einspeisevergütungen zu partizipieren.

4.1 Investitionen Gewerbeimmobilien

Unter der Position 4.1 sind die planmäßig von der Beteiligungsgesellschaft durchzuführenden Investitionen in Gewerbeimmobilien ausgewiesen. Die Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft unterstellt, dass die Durchführung der Investitionen in Gewerbeimmobilien – entsprechend dem Zufluss der Pflichteinlagen der Anleger – in den Jahren 2011 bis 2023 insbesondere in den ersten Jahren auch durch die Aufnahme von Fremdmitteln vorgenommen werden. Die tatsächliche Ausführung der Investitionen wird u.a. davon abhängen, in welchem Umfang der Beteiligungsgesellschaft die für diese Investitionen benötigten Mittel zufließen und

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Investitionsobjekte zur Verfügung stehen. Von den geplanten Investitionszeitpunkten abweichende Investitionen können, insbesondere bei den mit diesen Investitionen verbundenen geplanten Erträgen, zu deutlichen Ergebnisänderungen führen.

Die Prognoserechnung unterstellt, dass die Gewerbeimmobilien zu dem rund 12,62fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete (Kaltmiete ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten) ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (siehe Position 4.3), wie Notar- und Grundbuchkosten, die zu entrichtende Grunderwerbsteuer und, soweit diese anfallen, Maklergebühren erworben werden. Unter Einbeziehung dieser Nebenkosten entspricht diese Investition rechnerisch rund dem 13,25fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete.

4.2 Investitionen Wohnimmobilien

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die Investitionen in Wohnimmobilien in den Jahren 2012 bis 2020 vorzunehmen. Die letztendliche Durchführung der Investitionen in Wohnimmobilien hängen u.a. auch von den der Beteiligungsgesellschaft tatsächlich zufließenden Mitteln und den der Beteiligungsgesellschaft sich bietenden Möglichkeiten der Darlehsaufnahme ab. Frühere oder spätere als die geplanten Investitionszeitpunkte führen zu einer zeitlichen Verschiebung der mit den Investitionen in Wohnimmobilien geplanten Aufwendungen und Erträgen und können dementsprechend zu u.U. deutlichen Veränderungen des geplanten Ergebnisses führen.

Die Prognoserechnung unterstellt weiterhin, dass die Wohnimmobilien zu dem rund 12,62fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete (Kaltmiete ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten) ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten (siehe Position 4.3) wie Notar- und Grundbuchkosten, die zu entrichtende Grunderwerbsteuer und, soweit diese anfallen, Maklergebühren erworben werden. Unter Einbeziehung dieser Nebenkosten entspricht diese Investition rechnerisch rund dem 13,25fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete.

4.3 Erwerbsnebenkosten Immobilien-Investitionen

Unter dieser Position sind die unmittelbar mit dem planmäßigen Erwerb der Gewerbe- und Wohnimmobilien verbundenen und unter Position 2.1.3 (Notar- & Grundbuchkosten, siehe Seite 104) und Position 2.1.4 (Grunderwerbsteuer, siehe Seite 104) beschriebenen Erwerbsnebenkosten für Notartätigkeiten und Grundbuch- oder Handelsregistereintragungen und ähnlichen Aufwendungen sowie die Grunderwerbssteuer ausgewiesen.

4.4 Investitionen Fondsbeleihungen

Die Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die Investitionen in Fondsbeleihungen ab dem Jahr 2017 und verstärkt in den Jahren 2023 und 2024 durchzuführen. Die Durchführung der geplanten Investitionen wird u.a. von den der Beteiligungsgesellschaft tatsächlich zufließenden Mitteln und deren Verfügbarkeit abhängen. Von den geplanten Investitionszeitpunkten abweichende Investitionen können sich unmittelbar auf das geplante Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft auswirken. Die Prognoserechnung unterstellt weiterhin, dass die Fondsbeleihungen zum 15fachen der, für die letzten 3 vollen Kalenderjahre, durchschnittlich ermittelten Ausschüttungsbeträge erworben werden können.

4.5 Investitionen Öl und Gas

In der Position 4.5 sind die von der Beteiligungsgesellschaft geplanten Investitionen in die Energierohstoffe Öl und Gas ausgewiesen. Die Investitionen i.H.v. planmäßig EUR 10 Mio. beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft in den Jahren 2010 bis 2015 über die gegründete FLEX Fund Oil & Gas

1, Inc. (US-Gesellschaft) mit Sitz in Texas, USA durchzuführen. Die Beteiligungsgesellschaft wird der US-Gesellschaft die für die Durchführung der Öl- und Gasinvestitionen benötigten Mittel planmäßig als Aktienkapital i.H.v. EUR 2,50 Mio. und planmäßig i.H.v. EUR 7,50 Mio. als Gesellschafterdarlehen zur Verfügung stellen. Die Rückführung der gewährten Darlehen und des Aktienkapitals sollen prognosegemäß zum Ende des Jahres 2027 erfolgen. Die Rückführung der Darlehen des Aktienkapitals können bspw. durch einen Teilverkauf der von der US-Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände (Anteile an Bohrprogrammen/ Förderrechten) und eine entsprechende Rückzahlung an die Beteiligungsgesellschaft oder durch einen direkten Verkauf der Aktien und der Darlehensforderungen oder sonstigen sich zu diesem Zeitpunkt bietenden Möglichkeiten realisiert werden. Die freierwerdenden Mittel beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft zur Tilgung der von ihr aufgenommenen Darlehen heranzuziehen.

Sowohl in der Investitionskalkulation (siehe Seite 102) als auch in der Prognoserechnung wurde weiterhin unterstellt, dass sich der Wechselkurs EUR/US-\$ während der Investitionsdauer nicht verändert, der Umtausch von EUR in US-\$ zur Durchführung der Investition also zum gleichen Kurs erfolgt, zu dem die Rückflüsse aus der Investition wieder von US-\$ in EUR gewechselt werden (siehe hierzu auch Position 2.2).

Eine ausführliche Darstellung der Öl- und Gasinvestitionen ist ab Seite 55 ff. wiedergegeben.

4.6 Photovoltaik-Investitionen

Unter Position 4.6 sind die von der Beteiligungsgesellschaft planmäßig in den Jahren 2010, 2011 und 2012 vorzunehmenden Investitionen in Photovoltaik-Anlagen dargestellt. Die Investitionen in Photovoltaik-Anlagen beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft über die von ihr für diesen Zweck mitgegründete FLEX Fund New Energy GmbH (Betreibergesellschaft) durchzuführen. Die Planungen der Betreibergesellschaft wiederum sehen vor, soweit verfügbar, vorrangig die Dächer der eigenen Immobilien und die Dächer von im Eigentum von FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften stehenden Immobilien anzupacken, diese in sog. Projektgesellschaften zu bündeln und dann auf den Dächern Photovoltaik-Anlagen für die Erzeugung von Strom zu errichten. Die für diese Investitionen vorgesehenen Mittel i.H.v. EUR 9 Mio. sollen zum einen über die Bereitstellung von nachrangigen partiarischen Gesellschafterdarlehen durch die Beteiligungsgesellschaft an die Betreibergesellschaft – die diese dann an die Projektgesellschaften in Form von Einlagen weiterreicht – i.H.v. EUR 2,46 Mio., zum anderen durch die Aufnahme von Darlehen durch die Projektgesellschaften i.H.v. planmäßig EUR 6,54 Mio. (siehe Position 3.4) aufgebracht werden.

Weiterhin sehen die Planungen der Beteiligungsgesellschaft bzw. der Betreibergesellschaft vor, die Photovoltaik-Anlagen entsprechend der Laufzeit der zugesicherten Einspeisevergütung über 20 bis maximal 21 Jahre zu betreiben.

Die Photovoltaik-Investitionen sind ausführlich auch ab Seite 73 ff. dargestellt.

4.7 Edelmetall-Investitionen

Ein weiterer Teil der der Beteiligungsgesellschaft zufließenden Mittel soll planmäßig im Jahr 2024 in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin investiert werden. Darüber hinaus beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft, in den Jahren 2025 und 2026 Teile der Liquiditätsreserve, soweit diese nicht für die Begleichung von laufenden Aufwendungen oder zu Ausschüttungszwecken benötigt werden, der Anlage in das Edelmetall Gold

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

zuzuführen. Die Investitionen in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin sollen als werterhaltende, inflationssichere Sachwertinvestitionen vorgenommen werden, ein Verkauf der Edelmetalle ist prognosegemäß zunächst nicht vorgesehen. Weiterhin wurden in der Prognoserechnung Erwerbsnebenkosten i.H.v. 1 % bezogen auf die Investitionssumme und die beim Erwerb auf die Edelmetalle Silber und Platin zu entrichtende Mehrwertsteuer i.H.v. zur Zeit 19 % berücksichtigt.

5.0 Einnahmen

Aus den getätigten Investitionen erzielt die Beteiligungsgesellschaft prognosegemäß Mieteinnahmen (Gewerbe- und Wohnimmobilien), Ausschüttungszahlungen (Fondsbesitzungen), Dividenden-, Zins- und Tilgungszahlungen (Öl und Gas, Photovoltaik).

5.1 Mieteinnahmen Gewerbeimmobilien

Die Prognoserechnung der Beteiligungsgesellschaft geht davon aus, dass die Gewerbeimmobilien unter Einbeziehung der unter Position 4.3 dargestellten Nebenkosten rechnerisch zu dem rund 13,25fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete erworben werden. Sofern Gewerbeimmobilien nicht unmittelbar, sondern mittelbar durch den Erwerb von Anteilen an Objektgesellschaften erworben werden, ist vorgesehen, dass die erwirtschafteten Mieten/Überschüsse der jeweiligen Objektgesellschaften – anteilig – ungeschmälert an die Beteiligungsgesellschaft weitergeleitet werden.

Die Prognoserechnung sieht des Weiteren eine Anpassung der Mietverträge an die Inflationsrate vor. Nach dem vorläufigen Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Mietverträge mit folgenden Konditionen abgeschlossen werden: keine Index-Freijahre, Anpassung der Mietverträge, wenn sich der Verbraucherpreisindex ab dem jeweils angenommenen Mietbeginn bzw. seit der letzten Mietanpassung um 10 % oder mehr verändert. Basisjahr für die Anpassung der Mieten ist das jeweilige Investitionsjahr (Basis 100). Die vorgeschriebenen Investitionskriterien stellen nicht sicher, dass die Mietverträge mit einer solchen Inflationsanpassung vorhanden sind oder vereinbart werden können.

Es wird von einer durchschnittlichen Steigerung der Lebenshaltungskosten in Deutschland und damit des Verbraucherpreisindex von 2,5 % p.a. ausgegangen. Höhere oder niedrigere Inflationsraten führen insbesondere bei der langfristigen Betrachtung zu deutlichen Ergebnisänderungen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass einer geringeren Inflationsrate auch eine geringere, allerdings nicht liquidiertwirksame Kaufkraftentwertung gegenübersteht.

Tatsächlich werden die mit den Mietern während der Dauer des Prognosezeitraums bestehenden Mietverträge unterschiedlichste Konditionen vorsehen. Die Prognose unterstellt, dass durchschnittlich aus allen diesem Segment zuzuordnenden Immobilien Mieten in der angegebenen Höhe zzgl. Umsatzsteuer erzielt werden und die Mieter Betriebs- und sonstige Nebenkosten sowie auch Instandhaltungskosten in der Höhe tragen, die nicht anteilig für die Gewerbeimmobilien in Position 6.1 berücksichtigt sind.

Leerstände, Mietausfälle etc. sind nur in dem sich aus Position 6.2 ergebenden, anteilig auf die Gewerbeimmobilien entfallenden Umfang einkalkuliert. Darüber hinausgehende Mietausfälle können ebenso wenig wie von Anfang an geringere Mieteinnahmen oder Mehrkosten ausgeschlossen werden.

5.2 Mieteinnahmen Wohnimmobilien

Die Investitionen in die Wohnimmobilien sollen planmäßig, unter

Berücksichtigung der unter Position 4.3 dargestellten Nebenkosten, rechnerisch zu dem rund 13,25fachen der kalkulierten Netto-Jahresmiete vorgenommen werden. Werden die Investitionen in Wohnimmobilien nicht unmittelbar, sondern mittelbar durch den Erwerb von Anteilen an Objektgesellschaften erworben, geht die Prognoserechnung davon aus, dass die erwirtschafteten Mieten/ Überschüsse der jeweiligen Objektgesellschaften – anteilig – ungeschmälert an die Beteiligungsgesellschaft weitergeleitet werden.

Weiterhin sieht die Prognoserechnung eine Anpassung der Mietverträge an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Mietverträge, erstmals ab dem angenommenen Mietbeginn, alle zwei vollen Kalenderjahre mit 2 % p.a. erhöht werden. Die vorgeschriebenen Investitionskriterien stellen nicht sicher, dass die Mietverträge mit einer derartigen Steigerung des jeweiligen Mietzinses vereinbart werden. Die ggf. auch innerhalb eines Jahres möglichen Mieterhöhungen wurden aus Vereinfachungsgründen jeweils ab dem 01.01. des Folgejahres berücksichtigt. Höhere oder niedrigere Anpassungen führen insbesondere bei der langfristigen Betrachtung zu deutlichen Ergebnisänderungen.

Tatsächlich werden für die mit den Mietern während der Dauer des Prognosezeitraums bestehenden Mietverträge unterschiedlichste Konditionen vorsehen. Die Prognose unterstellt, dass durchschnittlich aus allen diesem Segment zuzuordnenden Immobilien Mieten in der angegebenen Höhe erzielt werden und die Mieter Betriebs- und sonstige Nebenkosten sowie auch Instandhaltungskosten in der Höhe tragen, die nicht anteilig für die Wohnimmobilien in Position 6.1 berücksichtigt sind.

Leerstände, Mietausfälle etc. sind nur in dem sich aus Position 6.2 ergebenden, anteilig auf die Wohnimmobilien entfallenden Umfang einkalkuliert. Darüber hinausgehende Mietausfälle können ebenso wenig wie von Anfang an geringere Mieteinnahmen oder Mehrkosten ausgeschlossen werden.

5.3 Erträge Fondsbesitzungen

Die Prognoserechnung unterstellt, dass die Fondsbesitzungen zum 15fachen der, für die letzten 3 vollen Kalenderjahre, durchschnittlich ermittelten Ausschüttungsbeträge erworben und weiterhin Ausschüttungen in mindestens dieser Höhe vorgenommen werden.

Die Prognoserechnung unterstellt des Weiteren, dass sich die Ausschüttungen in gleicher Weise inflationsabhängig erhöhen wie ihre eigenen Mieteinnahmen aus Gewerbeimmobilien (siehe Position 5.1). Dieser Annahme liegt die Erwartung zugrunde, dass die Ausschüttungen aus den Fondsbesitzungen in erster Linie aus gewerblichen Mieteinnahmen der betreffenden Fondsgesellschaften resultieren und auch diese mit ihren Mietern Mietanpassungsmöglichkeiten, wie oben unter Position 5.1 unterstellt, vereinbart haben. Diese Unterstellung ist selbstverständlich fiktiv, die konkret maßgeblichen Umstände sind nicht bekannt. Zu beachten ist außerdem, dass die Ausschüttungen nicht nur von den Einnahmen der Fondsgesellschaften abhängen, sondern auch von der Höhe der jeweiligen Ausgaben, die ggf. auch überproportional steigen und so zu einer Verringerung und ggf. zum Ausfall der Ausschüttungen führen können, wie bspw. Erhöhungen des Kapitaldienstes der von den Fondsgesellschaften aufgenommenen Darlehen, Ausgaben für außerplanmäßige Reparaturen, Modernisierungen u.ä.

5.4 Einnahmen Öl und Gas

Die in dieser Position ausgewiesenen Erträge aus den Investitionen in Öl und Gas ergeben sich aus den geplanten Dividenden- und Zinszahlungen

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

der US-Gesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft sowie den bei Beendigung der US-Gesellschaft zurückzuführenden Darlehen und anfallenden Erlösen aus der Verwertung des Unternehmensvermögens.

Die Planungsrechnung der US-Gesellschaft wiederum geht von einer durchschnittliche Nutzungsdauer der Öl- und Gasbohrungen von 15 Jahren und einem kumulierten Gesamtrückfluss von rund dem 2,25fachen der in die Bohrungen investierten Mittel aus. Die von der US-Gesellschaft an den Berater zu zahlenden Vergütungen wurden entsprechend den abgeschlossenen Verträgen mit 2,85 % p.a. (Management Fee) bzw. 22,5 % p.a. (Operating Fee) und die sonstigen Kosten (z.B. Buchhaltungs- und Steuerberatungskosten, Verwaltungsaufwand) mit 5,5 % jeweils bezogen auf die Umsatzerlöse kalkuliert. Die nach Abzug der US-Einkommenssteuern von der US-Gesellschaft an die Beteiligungsgesellschaft abzuführenden Zins- und Dividendenzahlungen wurden mit 15 % p.a. auf das eingebaute Aktienkapital i.H.v. EUR 2,50 Mio. bzw. bezogen auf die Gesellschafterdarlehen i.H.v. EUR 7,50 Mio. angesetzt. In den ausgewiesenen Beträgen sind die auf die Dividendenzahlungen anfallenden US-Quellensteuern i.H.v. 15 % bereits berücksichtigt. Die sich mit Beendigung der US-Gesellschaft ergebenden Erlöse wurden mit dem rund 4fachen der bei Beendigung der US-Gesellschaft prognostizierten Umsatzerlöse angesetzt. Übersteigen die tatsächlichen Erlöse aus der Auflösung der US-Gesellschaft die geplanten Erlöse, beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft diese für weitere Investitionen einzusetzen.

Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass es sich bei den vorgenannten Werten um Planwerte handelt. Abweichungen der tatsächlichen Werte von den Planwerten wie auch eine Insolvenz der US-Gesellschaft, die nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, können sich mitunter deutlich auf das Ergebnis der US-Gesellschaft und somit der Beteiligungsgesellschaft auswirken.

Weiterhin wurde sowohl in der Investitionskalkulation als auch in der Prognoserechnung unterstellt, dass sich der Wechselkurs EUR/US-\$ während der Investitionsdauer nicht verändert, der Umtausch von EUR in US-\$ zur Durchführung der Investition also zum gleichen Kurs erfolgt, zu dem die Rückflüsse aus der Investition wieder von US-\$ in EUR gewechselt werden (siehe hierzu auch Position 4.5).

5.5 Einnahmen Photovoltaik

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die Photovoltaik-Investitionen über die FLEX Fund New Energy GmbH (Betreibergesellschaft) und von dieser gegründete Projektgesellschaften durchzuführen. Die für die Investitionen der FLEX Fund New Energy GmbH notwendigen Mittel stellt die Beteiligungsgesellschaft der Betreibergesellschaft als Stammkapital i.H.v. EUR 2.400 und in Form mehrerer Gesellschafterdarlehen i.H.v. insgesamt EUR 2.457.600 zur Verfügung (siehe Position 3.4). Für die Beteiligung an der Betreibergesellschaft stehen der Beteiligungsgesellschaft Gewinnansprüche, für die Überlassung der Gesellschafterdarlehen Zinszahlungen, weitere Gewinnanteile und die vereinbarten Tilgungsleistungen zu.

Die Planungsrechnung der Betreibergesellschaft sieht vor, die Photovoltaik-Anlagen über eine Dauer von 20 bis 21 Jahren zu betreiben und über die Laufzeit, nach Abzug aller geplanten Kosten wie bspw. Service- und Wartungskosten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, rund das 2,26fache der von der Beteiligungsgesellschaft eingesetzten Mittel in Form von Gewinnbeteiligungen, Zins- und Tilgungszahlungen zurückzuführen. Konkret wurde in der Prognoserechnung für die zwischen der Beteiligungsgesellschaft und der Betreibergesellschaft noch abzuschließenden partiarischen Darle-

hensverträge eine Laufzeit von 20 bis 21 Jahren sowie von anfänglichen Zinssätzen i.H.v. 4 % und über die Laufzeit auf bis zu 9,5 % ansteigenden Zinssätzen ausgegangen. Die Tilgung der Gesellschafterdarlehen soll planmäßig mit 1 % p.a. bei 24 tilgungsfreien Monaten und einer Ablösung der Restdarlehen zum Laufzeitende erfolgen. Des Weiteren sind in Position 5.5 aus Darstellungsgründen die von den noch zu gründenden Projektgesellschaften vorzunehmenden Zins- und Tilgungsleistungen für die Photovoltaik-Darlehen (siehe auch Position 6.5 bzw. 6.6) ausgewiesen.

Weiterhin wurden sich u.U. über die geplante Betriebsphase hinaus ergebende Stromerlöse oder ein aus den Photovoltaik-Anlagen resultierender Restwert in der Planung der Beteiligungsgesellschaft bzw. der Betreibergesellschaft nicht angesetzt.

5.6 Einnahmen Edelmetalle

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, die Investitionen sowie die Zuführung von Liquiditätsüberschüssen bzw. Teilen der Liquiditätsreserve in die Edelmetalle Gold, Silber und Platin als werterhaltende, inflationssichere Sachwertinvestitionen vorzunehmen (siehe Seite 81 ff.). Die Beteiligungsgesellschaft erzielt somit in ihrer Planung keine laufenden Erträge aus den Edelmetall-Investitionen.

5.7 Zinseinnahmen

Ab dem Platzierungsstart sollen die sukzessive zufließenden Mittel der Anleger (Beteiligungskapital) und der erwirtschaftete Liquiditätsüberschuss der Beteiligungsgesellschaft, abzgl. der anfallenden Gebühren und Kosten, bis zu ihrer weiteren Verwendung zunächst in Geldwert- sowie vorübergehend in Tagesgeld- bzw. Festgeld-Anlagen angelegt werden. Die Kalkulation geht bei der Berechnung der Anlage der Liquiditätsreserve von einem Zinssatz von 2 % p.a., abzgl. der anfallenden Abgeltungssteuer i.H.v. 25 % und des darauf zu entrichtenden Solidaritätszuschlags i.H.v. 5,5 % aus.

Es ist davon auszugehen, dass der Ertrag der Liquiditätsreserve Schwankungen ausgesetzt sein wird, die in einer derartigen Prognoserechnung kaum dargestellt werden können.

5.8 Zins & Tilgung Funktionsträgerdarlehen

Unter der Position 5.8 sind die Zins- und Tilgungszahlungen der planmäßig an die Funktionsträger gewährten Darlehen (Vorschüsse) ausgewiesen. Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, die den Dienstleistungs-partnern zustehenden Vergütungen für die Haftungsübernahme, die Fondsverwaltung, die Treuhand- und Steuerberatungstätigkeit sowie für die Konzeption und das Marketing, die Anlegerbetreuung und die Finanzierungsvermittlung aus den Ertragsüberschüssen der Beteiligungsgesellschaft zu begleichen (siehe auch Position 6.7 bis 6.11). Soweit die Beteiligungsgesellschaft die den Partnern zustehenden Gebühren nicht oder nicht vollständig aus den ihr zur Verfügung stehenden Ertragsüberschüssen begleichen kann, beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft, die ausstehenden Gebühren den Partnern – soweit diese die Mittel ihrerseits für die Begleichung von mit der Beteiligungsgesellschaft im Zusammenhang stehenden Aufwendungen benötigen – als verzinsliche Darlehen zu überlassen. Die planmäßig in den Jahren 2010 bis 2017 an die Dienstleistungspartner gewährten Darlehen sind – wie die noch ausstehenden Ansprüche der Dienstleistungspartner – prognosegemäß mit 4 % p.a. zu verzinsen und zum Zeitpunkt, in dem die Beteiligungsgesellschaft die noch ausstehenden Vergütungsansprüche zumindest teilweise aus den ihr zur Verfügung stehenden Ertragsüberschüssen begleichen kann – planmäßig in den Jahren 2018 bis 2021 – zurückzuzahlen (siehe auch Position 6.13). Sofern die Beteiligungsgesellschaft bis zum 31.12.2021

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

(bzw. bei vorzeitiger Auflösung) nicht genügend Ertragsüberschüsse erwirtschaftet, werden die restlichen Vergütungsansprüche fällig und mit den gewährten Darlehen verrechnet, ggf. also auch aus dem Beteiligungskapital, bezahlt.

6.0 Ausgaben

Neben den direkt mit den erzielten Einnahmen in Verbindung stehenden Kosten wie bspw. den nicht auf die Mieter der Gewerbe- und Wohnimmobilien umlegbaren Nebenkosten, den vorsorglich kalkulierten Währungskursschwankungen oder den Zins- und Tilgungsleistungen hat die Beteiligungsgesellschaft auch die Kosten für die Verwaltung, die Anlegerbetreuung und Steuerberatung sowie die Kosten für die von den Partnern erbrachten Dienstleistungen zu tragen.

6.1 Instandhaltungs- & Nebenkosten

Unter der Position 6.1 sind die sich planmäßig aus der Bewirtschaftung der Gewerbe- und Wohnimmobilien ergebenden Instandhaltungs- und Nebenkosten ausgewiesen. Die in dieser Position ausgewiesenen Kosten wurden in der Prognoserechnung mit 5 % der jährlichen Netto-Mieteinnahmen der Investitionen in Gewerbeimmobilien und mit 5,95 % (einschl. nicht umlagefähiger Umsatzsteuer) der jährlichen Netto-Mieteinnahmen der Investitionen in Wohnimmobilien angesetzt. Mit der für die jeweiligen Mieteinnahmen unterstellten Mietindexierung ergibt sich somit auch eine entsprechende Anpassung der Instandhaltungsaufwendungen und der nicht auf die Mieter umlagefähigen Nebenkosten an die kalkulierten Preissteigerungen. Mit den in dieser Position kalkulierten Kosten sollen auch ggf. entstehende Revitalisierungsaufwendungen der Immobilien bestritten werden. Weiterhin sind in diesem Betrag die auf die Aufwendungen der Beteiligungsgesellschaft ggf. entfallende und nicht erstattbare Umsatzsteuer, die Kosten für Mitteilungen der Gesellschaft wie bspw. Geschäftsberichte und Gesellschafter-Beschlussfassungen, die Kosten für den Investitionsbeirat sowie die ggf. anfallenden Kosten einer Jahresabschlussprüfung der Beteiligungsgesellschaft kalkuliert.

Sollte der für Instandhaltungsmaßnahmen, für die Neben- und sonstigen Kosten kalkulierte Betrag nicht ausreichen, müssen die notwendigen Mittel zu Lasten der langfristigen Ergebnisrechnung aus der Liquiditätsreserve entnommen werden. Notfalls müssen Kosten durch eine – wenn möglich – erneute Kreditaufnahme oder Veräußerung von Vermögenswerten der Gesellschaft beglichen werden. Sollte der kalkulierte Betrag nicht benötigt werden, erhöht sich das Ergebnis und die Liquiditätsreserve der Beteiligungsgesellschaft entsprechend.

6.2 Mietausfallwagnis

Die in dieser Position kalkulierten Beträge wurden für das naturgemäß bestehende Mietausfallwagnis mit 5 % der jährlichen Netto-Mieteinnahmen aller Immobilien-Investitionen (auch Fondsbesitzungen) angesetzt. Tatsächlich können geringere oder höhere Mietausfälle als hier kalkuliert, insbesondere bei längerfristigen Leerständen oder bspw. beim Ausfall von Hauptmietern, eintreten. Nicht in Anspruch genommene Beträge des Mietausfallwagnisses sollen der Liquiditätsreserve zugeführt werden.

6.3 Währungskursschwankungen

Die Öl- und Gasinvestitionen und die Erlöse der US-Gesellschaft werden in US-\$ verbucht. Die mit dieser Verbuchung gegenüber dem Euro verbundenen Währungskursschwankungen wurden mit 10 % bezogen auf die laufenden Erlöse der Öl- und Gasinvestitionen angesetzt. Tatsächlich können die Währungskursschwankungen die hier kalkulierten 10 %, mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Einnahmesituation der Gesellschaft,

unter- bzw. überschreiten. Sofern die kalkulierte Währungsreserve nicht vollumfänglich beansprucht wird, wird der verbleibende Betrag der Liquiditätsreserve zugeführt.

6.4 Gebühren Edelmetalle

Die Beteiligungsgesellschaft plant die Edelmetalle Gold, Silber und Platin physisch zu erwerben und in einem noch zu eröffnenden Edelmetalldepot (Metallkonto) zu verwahren. Die für die Depotführung und Verwahrung der Edelmetalle anfallende Gebühr wurde in der Prognoserechnung mit 0,25 % p.a. bezogen auf den jeweiligen Edelmetallbestand angesetzt.

6.5 Zinsen

In Pos. 6.5 sind die Zinsen für die planmäßig von der Beteiligungsgesellschaft für die Durchführung der Immobilien- und auf Ebene der Projektgesellschaften für die Photovoltaik-Investitionen aufzunehmenden Darlehen entsprechend den unter Position 3.3 dargestellten Konditionen ausgewiesen.

Die tatsächlichen Konditionen, die erst bei Eindeckung der jeweiligen Darlehen, abhängig von den dann geltenden Marktbedingungen, festgestellt werden, können von den geplanten Konditionen abweichen. Höhere als die geplanten Darlehenskosten reduzieren, niedrigere als die geplanten Darlehenskosten erhöhen entsprechend die für die Ausschüttungszwecke zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschüsse.

6.6 Tilgung Darlehen

Unter der Position 6.6 sind die, entsprechend den unter Position 3.3 und 3.4 dargestellten Konditionen, geplanten Tilgungsleistungen der für die Immobiliendarlehen und für die auf Ebene der Projektgesellschaften geplanten Darlehen der Photovoltaik-Investitionen ausgewiesen.

Bei den zugrunde liegenden Darlehenskonditionen erfolgt die Tilgung der geplanten Immobiliendarlehen im Jahr 2027 durch reguläre und Sondertilgung i.H.v. EUR 25.159.490. Die geplanten Sondertilgungen der Darlehen beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft aus den geplanten Rückflüssen, die der Beteiligungsgesellschaft aus der Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen zufließen, vorzunehmen. Sollte der Rückfluss aus der Beendigung bzw. Verwertung der US-Gesellschaft nicht vollumfänglich für die geplanten Tilgungen ausreichen, plant die Beteiligungsgesellschaft, die verbleibenden Darlehen zu den unter Position 3.3 beschriebenen Konditionen, sofern noch verfügbar, fortzuführen. Die Tilgung der für die Photovoltaik-Investitionen aufgenommenen Darlehen soll entsprechend den Planungen der Projektgesellschaften über 18 Jahre erfolgen und im Jahr 2030 abgeschlossen sein.

6.7 Komplementärvergütung

Der Komplementär erhält für die Haftungsübernahme grundsätzlich eine Gebühr von jährlich 0,1 % des Betrages der Pflichteinlagen, den die Kommanditisten zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres halten (siehe § 24 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag). Planmäßig erhält der Komplementär in der Platzierungsphase keine Vergütung und in den auf die Platzierungsphase folgenden 5 Jahren eine jeweils um 1/6 der vollen Vergütung ansteigende und ab dem 6. Jahr die volle Gebühr.

Weiterhin sieht die Prognoserechnung eine Anpassung der Komplementärvergütung an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Komplementärvergütung erstmals ab dem Jahr 2020 alle zwei vollen Kalenderjahre mit 2,5 % p.a. erhöht wird.

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Darüber hinaus sind in dieser Position in den Jahren 2018 bis 2021 die noch von der Beteiligungsgesellschaft aus den Jahren 2013 bis 2017 zu zahlenden, rückständigen Gebühren ausgewiesen.

Soweit auf die Haftungsvergütung Umsatzsteuer anfällt, erhöhen sich die ausgewiesenen Beträge um die jeweils – ggf. anteilig – zu zahlende Umsatzsteuer.

6.8 Fondsvorwaltung

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält grundsätzlich für die Verwaltung bzw. Geschäftsführung jährlich eine Vergütung i.H.v. 0,85 % (zzgl. USt.) des Betrages der Pflichteinlagen, den die Kommanditisten zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres halten (siehe § 24 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag). Planmäßig erhält die geschäftsführende Kommanditistin in der Platzierungsphase keine Vergütung und in den auf die Platzierungsphase folgenden 5 Jahren eine jeweils um 1/6 der vollen Vergütung ansteigende und ab dem 6. Jahr die volle Gebühr.

Darüber hinaus sieht die Prognoserechnung eine Anpassung der Verwaltungsvergütung an die Inflationsrate vor. Nach dem Planungsstand wurde davon ausgegangen, dass die Verwaltungsvergütung erstmals ab dem Jahr 2020 alle zwei vollen Kalenderjahre mit 2,5 % p.a. erhöht wird.

Sofern die tatsächlichen Ausschüttungen die in diesem Prospekt geplanten Ausschüttungen übersteigen, soll die geschäftsführende Kommanditistin weiterhin eine Erfolgsvergütung i.H.v. 50 % (zzgl. USt.) des die geplanten Ausschüttungen überschreitenden Anteils erhalten.

In den Jahren 2018 bis 2021 sind des Weiteren die noch von der Beteiligungsgesellschaft aus den Jahren 2013 bis 2017 zu zahlenden, rückständigen Gebühren ausgewiesen.

Die auf diese Vergütung entfallende Umsatzsteuer wurde mit dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuersatz i.H.v. 19 % kalkuliert.

6.9 Treuhandvergütung

Für die Übernahme der Treuhandtätigkeit steht der Treuhandkommanditistin jährlich eine Vergütung i.H.v. 0,15 % (zzgl. USt.) des Betrages der Pflichteinlagen (Beteiligungskapital), den sie zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres hält, (siehe § 24 Abs. (3) Gesellschaftsvertrag) zu. Weiterhin sieht die Prognoserechnung eine Anpassung der Treuhandvergütung an die Inflationsrate vor. Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht vor, dass die Treuhandvergütung erstmals ab dem Jahr 2020 alle zwei vollen Kalenderjahre mit 2,5 % p.a. erhöht wird.

Neben den der Treuhandkommanditistin in den Jahren 2018 bis 2021 zustehenden Gebühren sind in diesen Jahren auch die der Treuhandkommanditistin aus den Jahren 2010 bis 2017 noch zustehenden Gebühren ausgewiesen.

Mit der Treuhandvergütung ist auch die anfängliche, zeitlich und gegenständlich begrenzte Mittelverwendungskontrolle (siehe Seite 178, „Mittelverwendungskontrollvertrag“) abgegolten.

Die auf die Treuhandvergütung entfallende Umsatzsteuer wurde mit dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuersatz i.H.v. 19 % kalkuliert.

6.10 Steuerberatung

Als Kosten für die Steuerberatung sind jährlich 0,15 % (zzgl. USt.) des Betrages der Pflichteinlagen (Beteiligungskapital), den die Kommanditisten zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres halten (siehe hierzu auch Seite 148 ff., „Rechtliche Grundlagen“), vereinbart.

In der Prognoserechnung wird weiterhin von einer Anpassung der Steuerberatungsgebühren an die Inflationsrate ausgegangen. Die Planungen der Beteiligungsgesellschaft sehen erstmals ab dem Jahr 2020 alle zwei vollen Kalenderjahre eine Erhöhung der Steuerberatungsgebühr um 2,5 % p.a. vor.

In den Jahren 2018 bis 2021 sind neben den der Steuerberaterin für diese Jahre zustehenden Gebühren auch die Zahlungen der noch aus den Jahren 2010 bis 2017 ausstehenden Steuerberatungsgebühren ausgewiesen.

Der Steuerberatervertrag kann erstmals zum 31.12.2013 gekündigt werden. Die Beteiligungsgesellschaft kann nicht sicherstellen, dass ggf. neu abzuschließende Steuerberatungsverträge zu den gleichen Konditionen abgeschlossen werden können.

Die auf diese Steuerberatungsgebühr entfallende Umsatzsteuer wurde mit dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuersatz i.H.v. 19 % kalkuliert.

6.11 Dienstleistungsgebühren

Die unter dieser Position dargestellten Gebühren und sonstigen Kosten setzen sich aus den Dienstleistungsgebühren für die Konzeption der Beteiligungsgesellschaft und die Gebühren für die Darlehensvermittlung zusammen.

Für die Konzeptions- und Marketing-Tätigkeiten soll die Vertragspartnerin der Beteiligungsgesellschaft eine Vergütung i.H.v. 0,75 % (zzgl. USt.) bezogen auf die vom jeweiligen Anleger übernommene Beteiligungssumme erhalten. Die Gebühr ist ab dem 2. Jahr nach Beitritt des Anlegers in 4 von 1/10 der Gesamtvergütung auf 4/10 der Gesamtvergütung ansteigenden Jahresraten zu zahlen. Weiterhin erhält die Konzeptionärin in der Investitionsphase mit Durchführung einer Investition eine Vergütung i.H.v. 1,16 % (zzgl. USt.) bezogen auf das jeweilige Investitionsvolumen.

Für die Vermittlung der planmäßig aufzunehmenden Darlehen soll darüber hinaus die mit der Darlehensvermittlung beauftragte Vertragspartnerin eine Vergütung i.H.v. 0,9 % bezogen auf die jeweils vermittelte Darlehenssumme erhalten. Für eine detaillierte und ausführliche Darstellung der genannten Vergütungen wird auf die Abschnitte 5.0 bis 8.0 im Prospektteil „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

Des Weiteren sieht die Planung der Beteiligungsgesellschaft vor, die genannten Vergütungen aus den Ertragsüberschüssen der Beteiligungsgesellschaft zu begleichen. Soweit die Beteiligungsgesellschaft die den Partnern zustehenden Gebühren nicht oder nicht vollständig aus den ihr zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschüssen begleichen kann, beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft, die ausstehenden Gebühren den Partnern – soweit diese die Mittel ihrerseits für die Begleichung von mit der Beteiligungsgesellschaft im Zusammenhang stehenden Aufwendungen benötigen – vorübergehend als verzinsliche Darlehen zu überlassen (siehe auch Position 5.8 und 6.13). Dementsprechend sind unter der Position 6.11 in den Jahren 2018 bis 2021 neben den den Partnern für diese Jahre zustehenden Gebühren auch die Zahlungen der noch aus den Jahren 2010 bis 2017 ausstehenden Gebühren ausgewiesen.

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

Soweit auf die genannten Vergütungen Umsatzsteuer anfällt, wurden die ausgewiesenen Beträge mit dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültigen Umsatzsteuersatz i.H.v. 19 % kalkuliert.

6.12 Bestandspflegeprovision

Die mit der Betreuung der Anleger beauftragte Vertragspartnerin erhält eine – in Abhängigkeit des eingezahlten Beteiligungskapitals zu zahlende – laufende Bestandspflegevergütung. Die ab dem 2. Jahr nach Beitritt des Anlegers zur Beteiligungsgesellschaft zu zahlende Bestandspflegevergütung beläuft sich bei planmäßiger Einzahlung im 2. Jahr nach Beitritt des Anlegers auf 0,55 % (Ausnahme Variante 15⁰: 0,46 %), im 3. Jahr auf 1,56 % (Variante 15⁰: 1,53 %), im 4. Jahr auf 2,57 % (Variante 15⁰: 2,60 %), im 5. Jahr auf 3,57 % (Variante 15⁰: 3,66 %) bezogen auf das vom Anleger übernommene Beteiligungskapital und ab dem 6. Jahr auf 0,3 % bezogen auf die jeweils vom Anleger eingezahlten Einlagen und jeweils zzgl. USt. Bei unplanmäßiger Einzahlung (z.B. Stundung oder Sonderzahlung) können sich Abweichungen ergeben.

Des Weiteren sieht die Planung der Beteiligungsgesellschaft vor, die Bestandspflegevergütung aus den Ertragsüberschüssen der Beteiligungsgesellschaft zu begleichen. Soweit die Beteiligungsgesellschaft die den Partnern zustehenden Gebühren nicht oder nicht vollständig aus den ihr zur Verfügung stehenden Ertragsüberschüssen begleichen kann, beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft, die ausstehenden Gebühren den Partnern – soweit diese die Mittel ihrerseits für die Begleichung von mit der Beteiligungsgesellschaft im Zusammenhang stehenden Aufwendungen benötigen – vorübergehend als verzinsliche Darlehen zu überlassen (siehe auch Position 5.8 und 6.13). Dementsprechend sind unter der Position 6.11 in den Jahren 2018 bis 2021 neben den den Partnern für diese Jahre zustehenden Gebühren auch die Zahlungen der noch aus den Jahren 2010 bis 2017 ausstehenden Gebühren ausgewiesen.

Soweit auf die genannten Vergütungen Umsatzsteuer anfällt, wurden die ausgewiesenen Beträge mit dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültigen Umsatzsteuersatz i.H.v. 19 % kalkuliert.

6.13 Ausgaben Funktionsträgerdarlehen

Unter dieser Position sind die näher unter Position 5.8 beschriebenen, an die Funktionsträger gewährten Darlehen sowie die Zinsen für die von der Beteiligungsgesellschaft noch zu begleichenden Gebühren ausgewiesen.

Ergänzende Angaben nach VermVerkProspV zu den Vergütungen

Die Vergütungen für die Haftungsübernahme, die Geschäftsführung, die Treuhantätigkeit einschließlich Mittelverwendungskontrolle, die Eigenkapitalvermittlung, die Bestandspflege, die Konzeption und die Finanzierungsvermittlung belaufen sich bei einem geplanten Gesellschaftskapital i.H.v. EUR 58.000.000 und der geplanten Fremdmittelaufnahme i.H.v. EUR 42.000.000 über den in diesem Verkaufsprospekt unterstellten Prognosezeitraum von 25 Jahren (2010 bis 2034) auf eine Gesamthöhe von rund EUR 26.508.407 zzgl. Umsatzsteuer soweit diese anfällt. Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben der Treuhantätigkeit einschließlich der für die Mittelverwendungskontrolle vereinbarten Vergütung der Treuhandommanditistin beläuft sich bei einem geplanten Beteiligungskapital i.H.v. EUR 59.997.500 über den unterstellten Prognosezeitraum von 25 Jahren auf rund EUR 2.208.664 zzgl. Umsatzsteuer soweit diese anfällt. Bei einem geplanten Gesellschaftskapital i.H.v. EUR 58.000.000 beläuft sich die in der Gesamtvergütung enthaltene, über den unterstellten Prognosezeitraum von 25 Jahren die für die Haftungs-

übernahme vereinbarte Vergütung auf eine Gesamtbetrag von rund EUR 1.229.057 und die für die Geschäftsführung vereinbarte Vergütung auf rund EUR 10.446.983 zzgl. Umsatzsteuer soweit diese anfällt. Der in der Gesamtvergütung enthaltene Gesamtbetrag der für die Bestandspflege vereinbarten Vergütung beläuft sich bei einem geplanten Beteiligungskapital i.H.v. EUR 59.997.500 über den unterstellten Prognosezeitraum von 25 Jahren auf rund EUR 2.452.798 zzgl. Umsatzsteuer soweit diese anfällt. An Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen und vergleichbare Vergütungen werden an die mit dem Vertrieb der Vermögensanlage beauftragte Partnerin bei planmäßiger Belegung des Beteiligungskapitals i. H. v. EUR 58.000.000 Provisionen in einer Gesamthöhe von rund EUR 3.413.130 geleistet.

Die vorstehend genannten Vergütungen sind u. a. abhängig von dem der Beteiligungsgesellschaft bei Schließung zur Verfügung stehenden Beteiligungskapital und den auf die von den Anlegern jeweils übernommenen Beteiligungssummen geleisteten Einzahlungen. Fällt das der Beteiligungsgesellschaft bei Schließung tatsächlich zur Verfügung stehende Beteiligungskapital höher oder geringer aus, erhöhen bzw. vermindern sich die vorstehend genannten Vergütungen entsprechend.

7.0 Liquider Überschuss & Ausschüttungen

Den Liquiditätsüberschuss – die Einnahmen der Beteiligungsgesellschaft abzgl. der Ausgaben – plant die Beteiligungsgesellschaft an die Anleger auszuschütten. Nicht vollständig an die Anleger ausgeschüttete Liquiditätsüberschüsse beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft dem Aufbau einer Liquiditätsreserve zuzuführen.

7.1 Liquider Überschuss

Unter dieser Position ist der von der Beteiligungsgesellschaft jährlich erwirtschaftete liquide Überschuss ausgewiesen. Werden Teile des Liquiditätsüberschusses nicht ausgeschüttet, erhöht sich der Bestand der Liquiditätsreserve um den dann nicht ausgeschütteten Anteil.

7.2 Ausschüttungen in EUR

Den nicht der Liquiditätsreserve zugeführten oder zur Begleichung von Mehraufwendungen verwendeten Teil des liquiden Überschusses plant die Beteiligungsgesellschaft an die jeweils ausschüttungsberechtigten Anleger auszuschütten. Für den Eintritt der Ausschüttungsberechtigung wurde der erste Kalendermonat nach vollständiger Einzahlung der Beteiligungssumme zzgl. Agio des Anlegers angesetzt (zu den Beitrittsvoraussetzungen siehe Seite 144, „Rechtliche Grundlagen“).

Ausschüttungsansprüche entstehen mit vollständiger Einzahlung der Beteiligungssumme, jedoch nicht vor Ablauf von 60 Monaten, vorgenommen; die Auszahlung erfolgt jeweils nach Feststellung des Jahresabschlusses, also regelmäßig im Herbst des Folgejahres. Für den Fall, dass der Anleger bspw. die Ausschüttungsberechtigung durch Sonderzahlungen vor Ablauf der 60 Monate erlangt, werden die Ausschüttungen seinem Kapitalkonto gutgeschrieben und die Guthabenbeträge nach Ablauf von 60 Monaten, also frühestens im 6. Jahr, nach Feststellung des Jahresabschlusses ausbezahlt.

Es sind nur diejenigen Liquiditätsüberschüsse entnahmefähig, die nicht zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen und zur Erfüllung sonstiger Verpflichtungen benötigt werden. Die hier ausgewiesenen Ausschüttungsbeträge ergeben sich bei dem dieser Prognose entsprechenden Verlauf der Beteiligungsgesellschaft. Ändern sich die dieser Prognose zugrunde liegenden Annahmen, kann dies Auswirkungen auf die Höhe der Ausschüttung haben. Der jeweils tatsächliche Ausschüttungsbetrag wird von der

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Geschäftsführung überschlägig ermittelt und festgelegt und kann daher vom Liquiditätsüberschuss abweichen. Die Ausschüttungen können nicht garantiert werden. In der Prognoseberechnung wird von unterjährigen Ausschüttungen sowie von einer Schließung der Beteiligungsgesellschaft bis spätestens Ende des Jahres 2012 und von einer Tilgung der Darlehen bis zum 31.12.2027 (Immobilien) bzw. 31.12.2030 (Photovoltaik) ausgegangen. Bei der Ermittlung der Ausschüttungen wurden jeweils die in Position 3.1 näher bezeichneten Einzahlungsvarianten unterstellt.

7.3 Ausschüttung in Prozent

Der in dieser Position ausgewiesene Prozentsatz bildet die planmäßige Grundlage für die Ermittlung der Ausschüttung an die Anleger und ist vom jährlichen Liquiditätsüberschuss abhängig. Nachdem der Ausschüttungsanspruch erst mit vollständiger Entrichtung des Beteiligungskapitals eintritt, ergeben sich je nach Beitrittszeitpunkt und gewählter Laufzeit zwangsläufig unterschiedliche, unterjährige Ausschüttungen, die vom dargestellten Prozentsatz abweichen. Auf die Darstellung dieser Ausschüttungsprozentsätze wurde in der Prognoserechnung verzichtet, die Ausschüttungsbeträge allerdings sind in der Prognoseberechnung korrekt erfasst und zugeordnet. Liegen die prozentualen tatsächlichen Ausschüttungen über den hier dargestellten Planwerten, erhält die geschäftsführende Kommanditistin eine Erfolgsvergütung i.H.v. von 50 % (zzgl. USt.) des die Planausschüttung überschreitenden Mehrbetrags.

7.4 Zuführung & Entnahme Liquiditätsreserve

In dieser Position sind die nicht für Ausschüttungszwecke verwendeten und der Liquiditätsreserve zugeführten Anteile des liquiden Überschusses ausgewiesen. Ein Teil des erwirtschafteten Liquiditätsüberschusses (siehe Position 7.1) beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft zum Aufbau einer Liquiditätsreserve, aus der z.T. anfallende unvorhersehbare Mehraufwendungen (z.B. höhere Zinsaufwendungen etc.) ausgeglichen werden sollen, heranzuziehen. Darüber hinaus werden die der Beteiligungsgesellschaft zufließenden Mittel (Beteiligungskapital) sowie ggf. Darlehenauszahlung bis zu ihrer Verwendung der Liquiditätsreserve gutgeschrieben. Die anfallenden Einnahmen werden grundsätzlich als „Zwischenanlage“ z.B. in Form von Geldmarktpapieren fest angelegt. Die Erträge hieraus sind unter den Einnahmen (Position 5.7) kalkuliert. Neben dem Ausgleich unvorhersehbarer Mehraufwendungen sieht die Planung der Beteiligungsgesellschaft auch vor, Teile der Liquiditätsreserve für Ausschüttungszwecke zu verwenden, die Liquiditätsreserve also abzuschmelzen. Die Höhe der Zuführung bzw. Entnahme richtet sich nach dem erwirtschafteten Jahresergebnis und den geplanten Ausschüttungen an die Anleger.

Die u.U. in den Objektgesellschaften bestehenden Liquiditätsreserven sowie die vorgenommenen Zuführungen und Entnahmen in diese wurden bereits berücksichtigt.

Die hier vorliegende Kalkulation stellt nur eine theoretisch angenommene Fallkonstellation dar.

8.0 Bestandskonten

Für eine Beurteilung der Vermögenslage sind neben den an die Anleger auszuzahlenden Ausschüttungen auch die bereits von der Beteiligungsgesellschaft geleisteten Tilgungsleistungen und die auf den Konten und Depots der Beteiligungsgesellschaften gebildeten Vermögenswerte ausschlaggebend.

8.1 Bestand Liquiditätsreserve

Der Bestand der Liquiditätsreserve einschl. des Bestandes der ggf. noch zu gründenden Objektgesellschaften erhöht bzw. vermindert sich sukzessive um die Beträge, die der Liquiditätsreserve zugeführt bzw. entnommen werden (siehe Position 7.4).

8.2 Bestand Edelmetalle

Die Position 8.2 weist den planmäßigen Bestand der Edelmetall-Investitionen ab dem Jahr 2024 abzgl. sämtlicher u. U. etwa anfallender Erwerbsnebenkosten, Umsatzsteuer und Vermittlungsprovisionen und sonstiger mit dem Erwerb der Edelmetalle ggf. verbundenen Kosten aus. Die genaue Höhe dieser Kosten sowie die aktuellen Kurse der Edelmetalle können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht zuverlässig vorhergesagt werden. Die zu erwartenden Erwerbsnebenkosten beabsichtigt die Beteiligungsgesellschaft über die Minderung des Edelmetallbestandes zu erfassen.

Die Verwahrung der Edelmetalle soll in einem noch zu eröffnenden Metallkonto bei einer namhaften deutschen Bank erfolgen.

Der tatsächliche Bestand ist u.a. auch abhängig von der Höhe der zugeführten Liquiditätsüberschüsse. Die hier vorliegende Kalkulation stellt daher nur eine theoretisch angenommene Konstellation dar. Eventuelle Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen wie auch generell Schwankungen des Bestandes z.B. aus kursbedingten Bestandsveränderungen sind hierbei nicht berücksichtigt. (siehe hierzu auch Position 2.3.3).

8.3 Darlehensstand

Der voraussichtliche Darlehensstand einschließlich des Standes der Photovoltaik-Darlehen ergibt sich zum jeweiligen Jahresende aus den bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt aufgenommenen Darlehen abzgl. der bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt geleisteten Tilgungen der Beteiligungsgesellschaft. Bei planmäßigem Verlauf sollen die Immobilien-Darlehen bis zum Ende des Jahres 2027 und die Photovoltaik-Darlehen bis zum Ende des Jahres 2030 vollständig getilgt werden.

9.0 Steuerliches Ergebnis

Unter Position 9.7 sind nur die Einkünfte aus Kapitalvermögen ausgewiesen, die nicht bereits der Abgeltungssteuer unterworfen sind. Zu den weiteren Erläuterungen zum Steuerlichen Ergebnis siehe Seite 126 ff, „Steuerliche Grundlagen“.

Allgemeines

Die Prospektverantwortliche bietet jedem interessierten Anleger die Durchführung von modifizierten Prognoseberechnungen an. Diese können die Erwartungshaltung des Anlegers hinsichtlich der verschiedenen, bei der Berechnung zugrunde liegenden Faktoren widerspiegeln. Dargestellt wird die jeweilige Auswirkung auf die Höhe des jährlich möglichen Liquiditätsüberschusses unter Beibehaltung der vorgesehenen Tilgungszeit für die aufgenommenen Fremdmittel.

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

3. BETEILIGUNGSERGEBNIS (PROGNOSIS) BEI BEENDIGUNG DER KAPITALANLAGE

10.0 PLANMÄSSIGE INVESTITIONEN					
	10.10 Jahresmiete/-ertrag in EUR	10.11 Faktor/ Basiswert	10.12 Kaufpreis in EUR	10.13 Darlehen in EUR	10.14 Netto-Investition in EUR
10.1 Gewerbeimmobilien	4.528.302	13,25	60.000.000	30.400.000	29.600.000
10.2 Wohnimmobilien	754.717	13,25	10.000.000	5.060.000	4.940.000
10.3 Erwerbsnebenkosten Immobilien	-	-	3.500.000	0	3.500.000
10.4 Fondsbeleihungen	333.333	15,00	5.000.000	0	5.000.000
10.5 Öl und Gas	-	100,00 %	10.000.000	0	10.000.000
10.6 Photovoltaik	-	100,00 %	9.000.000	6.540.000	2.460.000
10.7 Edelmetalle	-	100,00 %	2.500.000	0	2.500.000
10.8 Liquiditätsreserve	-	100,00 %	0	0	0
10.9 Gesamtinvestition			100.000.000	42.000.000	58.000.000

11.0 PROGNOSTIZIERTE VERWERTUNGSERLÖSE BEI BEENDIGUNG DER KAPITALANLAGE (2034)					
	11.11 Jahresmiete/-ertrag in EUR	11.12 Faktor/ Basiswert	11.13 Verkaufspreis in EUR	11.14 Darlehen in EUR	11.15 Netto-Investition in EUR
11.1 Gewerbeimmobilien	6.780.833	13,25	89.846.037	0	89.846.037
11.2 Wohnimmobilien	931.235	13,25	12.338.867	0	12.338.867
11.3 Erwerbsnebenkosten Immobilien	-	-	0	0	0
11.4 Fondsbeleihungen	409.950	15,00	6.149.251	0	6.149.251
11.5 Öl und Gas	-	100,00 %	0	0	0
11.6 Photovoltaik	-	100,00 %	0	0	0
11.7 Edelmetalle	-	100,00 %	5.379.000	0	5.379.000
11.8 Liquiditätsreserve	-	100,00 %	1.538.900	0	1.538.900
11.9 Gesamterlös			115.252.054	0	115.252.054
11.10 Erlösfaktor in % bezogen auf das eingezahlte Beteiligungskapital					198,71 %

12.0 ERGEBNIS BEZOGEN AUF EINE BETEILIGUNG IN HÖHE VON EUR 100.000 BEI VARIANTE 15 ^M (PROGNOSIS)		in EUR
12.1 Beteiligung		-100.000
12.2 zzgl. Agio		-5.000
12.3 Eigenaufwand		-105.000
12.4 Ausschüttungen 2025–2034		99.333
12.5 abzgl. Steuerbelastung (Steuersatz 45 % zzgl. Solidaritätszuschlag 5,5 %)		-53.558
12.6 Ergebnis (Prognose)		45.776
12.7 zzgl. Abfindungsguthaben		198.710
12.8 Gesamtergebnis vor Eigenaufwand lt. Prognoserechnung		244.486
12.9 Gesamtergebnis in % bezogen auf das eingezahlte Beteiligungskapital		244,48 %

Da die Berechnungen mit Nachkommastellen durchgeführt werden, können sich im Einzelfall auch EDV-bedingte Rundungsdifferenzen ergeben.

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

ERLÄUTERUNG ZUM BETEILIGUNGSERGEBNIS BEI BEENDIGUNG DER KAPITALANLAGE (PROGNOSE)

Beendigung der Kapitalanlage

Die Beendigung der Kapitalanlage kann auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen. Neben der Möglichkeit, durch Kündigung aus der Beteiligungsgesellschaft auszuscheiden, lassen die Vertragsbedingungen unter bestimmten Voraussetzungen (siehe § 12 Treuhandvertrag) auch eine Veräußerung der Beteiligung zu. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die diese bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern darf. Ein solcher ist u.a. dann gegeben, wenn der betreffende Anleger die Beteiligungssumme zzgl. Agio noch nicht vollständig eingezahlt hat. Ein Veräußerung der Beteiligung vor vollständiger Erfüllung der Zahlungsverpflichtung ist daher nur in Ausnahmefällen denkbar. Eine Gewähr dafür, dass es zukünftig einen funktionierenden Markt gibt, auf dem derartige Beteiligungen gehandelt werden können, kann aus heutiger Sicht – trotz der im Ansatz vorhandenen sog. Zweitmarktbörsen – nicht übernommen werden. Ggf. wird der veräußerungswillige Anleger selbst einen Kaufinteressenten suchen müssen. Die Höhe des Verkaufserlöses wird maßgeblich durch den Wert der Beteiligung zum Veräußerungszeitpunkt bestimmt werden.

Der Anleger kann seine Beteiligung auch dadurch beenden, dass er aus der Beteiligungsgesellschaft ausscheidet, namentlich durch Ausübung der ihm zustehenden Kündigungsrechte. In diesem Fall hat er grundsätzlich Anspruch auf Auszahlung des dem Verkehrswert seiner Beteiligung entsprechenden Abfindungsguthabens (siehe § 33 Gesellschaftsvertrag).

Eine weitere Variante der Beendigung der Kapitalanlage ist die – konzeptionell zunächst nicht vorgesehene, durch Mehrheitsbeschluss mit einer qualifizierten Stimmenmehrheit aber herbeizuführende – Auflösung der Beteiligungsgesellschaft. In diesem Fall wäre das Vermögen der Gesellschaft zu veräußern, hieraus die bestehenden Verbindlichkeiten abzulösen und der etwa verbleibende Überschuss an die beteiligten Anleger und Gesellschafter auszukehren.

Die nachstehend dargestellte „Prognose bei Beendigung der Kapitalanlage“ unterstellt, dass ein mit einer Beteiligungssumme i.H.v. EUR 100.000 beteiligter, der Gesellschaft am 01.03.2010 beigetretener Anleger, der die Einzahlungsvariante 15^m gewählt hat, mit Wirkung zum 31.12.2034 durch ordentliche Kündigung aus der Beteiligungsgesellschaft ausscheidet. Für die Einzahlungsvariante 15^o fällt das Beteiligungsergebnis u.a. aufgrund des höheren Agios geringfügig niedriger aus. Beide Einzahlungsvarianten (15^m und 15^o) weisen hierbei die geringsten Beteiligungsergebnisse auf. Des Weiteren basiert die hier erläuterte „Prognose bei Beendigung der Kapitalanlage“, insbesondere die ermittelten Beträge, auf Werten, die sich ergeben, wenn die Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft exakt entsprechend der auf Seite 106 ff. wiedergegebenen Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) verläuft. Die Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) gelten damit auch für das prognostizierte Beteiligungsergebnis bei Beendigung der Kapitalanlage.

Eine Rückabwicklung der Beteiligungsgesellschaft ist generell nicht vorgesehen. Sollte es dennoch dazu kommen, können die Anleger ihre Einlagen nicht vollständig wieder erhalten, soweit die Beteiligungsgesellschaft schon vertraglich nicht rückforderbare Aufwendungen getragen hat (z.B. Darlehenszinsen, Gebühren etc.).

Grundlage

Die Ermittlung des prognostizierten Beteiligungsergebnisses basiert ausschließlich auf der zuvor dargestellten Prognoserechnung auf den Seiten 106 ff. Davon abweichende Werte durch die zukünftige Entwicklung haben naturgemäß Auswirkungen auf das prognostizierte Beteiligungsergebnis. Ferner wird bei der Ermittlung des Abfindungsguthabens von einem Anleger ausgegangen, der zum 01.03.2010 beigetreten ist und die Einzahlungsvariante 15^m gewählt und die ihm zustehenden Ausschüttungen jeweils bei Fälligkeit entnommen hat.

Tritt der Anleger nach dem 01.03.2010 bei oder wählt der Anleger eine von der Laufzeit von 15 Jahren abweichende Laufzeit, führt dies, aufgrund eines entsprechend unterschiedlich eintretenden Ausschüttungsanspruchs, zu u.U. erheblichen Abweichungen von dem dargestellten Ergebnis. Ebenso weicht das Gesamtergebnis für Anleger, die sich für die Einzahlungsvarianten „0“ entscheiden, von dem hier dargestellten Ergebnis durch das auf diese Einzahlungsvariante entfallende unterschiedliche Agio ab.

Der unter Position 11.10 ausgewiesene für die Ermittlung des Abfindungsguthabens maßgebliche Erlös faktor steht allen Anlegern unabhängig von der gewählten Einzahlungsvariante zu.

Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass Auf- bzw. Abzinsungen des dargestellten Beteiligungsergebnisses nicht vorgenommen wurden, ebenso wurden kirchensteuerliche Belastungen nicht berücksichtigt, da diese auf Basis der Annahmen der Prognose - rechnung nur eine geringfügige Auswirkung zur Folge hätte.

Anteilswert bei Veräußerung/Verwertung

Es wurde unterstellt, dass der Anleger zum 31.12.2034 seine Beteiligung beendet und ihm das auf seinen Anteil entfallende zurechenbare Abfindungsguthaben (Position 12.7) nach Maßgabe der gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen ausgezahlt wird. Die Auszahlung erfolgt gemäß § 33 Abs. (3) Gesellschaftsvertrag u.U. erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt als dem gewählten Stichtag. Bis zur Auszahlung ist das Abfindungsguthaben mit 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, höchstens jedoch mit 7 % p.a. zu verzinsen. Aus diesem Grund wurden weitere, sich aus einer späteren Auszahlung ergebende Nachteile nicht berücksichtigt.

Bei der Darstellung handelt es sich um ein fiktives Modell, um eine Begrenzung des Betrachtungszeitraumes zu erreichen. Die Entscheidung, die Beteiligung zu kündigen oder weiterzuführen, trifft der einzelne Anleger naturgemäß alleine. Zu beachten ist, dass der Anleger (vor einem Auflösungsbeschluss) auch bereits früher

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

aus der Beteiligungsgesellschaft ausscheiden kann, nach vollständiger Einzahlung seiner Beteiligungssumme durch ordentliche Kündigung (§ 29 Gesellschaftsvertrag). Bezogen auf diesen Zeitpunkt ergäbe sich bei prognosemäßigem Verlauf ein deutlich geringerer Abfindungswert.

Ein Ausscheiden des Anlegers ist auch aus anderen Gründen möglich, so bei einer Kündigung aus wichtigem Grund, z.B. Ausschluss wegen Vermögensverfall, siehe §§ 29 ff. Gesellschaftsvertrag. Je nach Zeitpunkt des Ausscheidens ergeben sich auch hier abweichende Abfindungswerte. Insbesondere bei frühzeitigen Ausscheiden, vor allem in den ersten Jahren, ist davon auszugehen, dass das Abfindungsguthaben des Anlegers unter dem bis zu diesem Zeitpunkt eingezahlten Betrag liegt, wobei das Abfindungsguthaben im 1. und 2. Jahr 70 % und im 3. und 4. Jahr des Beitritts des Anlegers zur Beteiligungsgesellschaft 75 % bzw. 80 % beträgt. Die Prospektverantwortliche weist ausdrücklich darauf hin, dass als Grundlage, insbesondere in Bezug auf Höhe und Fälligkeit des Abfindungsguthabens, nicht die Prognoserechnung gilt, sondern ausschließlich die Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

10.0 Planmäßige Investitionen

10.9 Gesamtinvestition

Die Gesamtinvestition ergibt sich aus der auf Seite 102 dargestellten Investitionskalkulation und setzt sich aus den einzelnen Vermögenswerten (Immobilien-, Fondsbeleihungen und Rohstoffinvestitionen) zusammen.

10.11 Faktor/Basiswerte

Der Wert der Gewerbe- und Wohnimmobilien und der Fondsbeleihungen wird i.d.R. als das Vielfache der jeweils erzielbaren Jahres-Netto-Miete bzw. Jahres-Netto-Ausschüttungen ausgedrückt. Der Faktor für die Gewerbe- und Wohnimmobilien wurde entsprechend der Prognoserechnung mit dem 13,25fachen, bei Fondsbeleihungen mit dem 15fachen der Jahres-Netto-Miete bzw. Jahres-Ausschüttungen angesetzt. Der Basiswert für die Öl- und Gasinvestitionen, die Photovoltaik- und Edelmetall-Investitionen und die Liquiditätsreserve wurden mit dem jeweiligen Anschaffungswert angegeben. Abhängig von der endgültigen Festlegung der Investitionskosten können sich die Faktoren bzw. Basiswert noch verändern.

10.14 Nettoinvestition

Unter Nettoinvestition ist der Betrag zu verstehen, der für die einzelnen Investitionen, abzgl. der aufgenommenen Darlehen, aufzubringen ist.

11.0 Prognostizierte Verwertungserlöse bei Beendigung der Kapitalanlage (2034)

11.9 Gesamterlös

Der prognostizierte Gesamterlös setzt sich aus den einzelnen, im Zeitpunkt der angenommenen Kündigung bzw. Liquidation der Beteiligungsgesellschaft, Werten der Vermögensgegenstände der Beteiligungsgesellschaft zusammen. Die Werte der Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie der Fondsbeleihungen werden ermittelt, indem die sich im Jahr des angenommenen Kündigungs- bzw. Liquidationszeitpunktes ergebenden Jahres-Netto-Mieten mit dem

dann marktgerechten bzw. erzielbaren Faktor multipliziert werden. Aufgrund der laufenden Sanierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen wurden für die Faktoren die Einstandswerte angesetzt. Je nach zukünftiger Entwicklung können die maßgeblichen Faktoren sowie der Wert der Immobilienanlagen, aber auch die tatsächlich erzielten Jahresmieten anders ausfallen.

Die Planung der Beteiligungsgesellschaft sieht eine Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen im Jahr 2027 sowie die Beendigung der Photovoltaik-Investitionen zum Ende des Jahres 2032 vor, sodass zum angenommenen Zeitpunkt der Beendigung der Kapitalanlage zum 31.12.2034 keine Werte für diese Investitionen angesetzt wurden.

Die Edelmetalle und die Liquiditätsreserve wurden zum angenommenen Zeitpunkt der Beendigung der Kapitalanlage mit den jeweils prognostizierten Bestandswerten angesetzt.

11.10 Erlös faktor

Der Erlös faktor bildet bei Beendigung der Kapitalanlage die Grundlage für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Hierbei wird das Verhältnis zwischen dem fiktiven Verkaufserlös im Jahr 2034 und dem Gesamtbeleihungskapital gemäß Investitionskalkulation ermittelt.

12.0 Ergebnis bezogen auf eine Beteiligung von EUR 100.000 (Prognose)

Die Prospektverantwortliche weist nochmals darauf hin, dass bei der Ergebnisermittlung von einem Anleger ausgegangen wurde, der zum 01.03.2010 beigetreten ist und die Einzahlungsvariante 15^M gewählt hat. Insoweit führen abweichende Einzahlungsvarianten, Beitrittszeitpunkte, Sonderzahlungen, Stundungen, Steuersätze (siehe Position 12.5) und andere von dem gewählten Beispiel abweichende Umstände auch dann, wenn die Prognoseannahmen im Übrigen eintreten, zu anderen Resultaten.

12.3 Eigenaufwand

Der Eigenaufwand ergibt sich aus der Beteiligungssumme (Position 12.1) zzgl. dem darauf entfallenden Agio (Abwicklungsgebühr) i.H.v. 5 % der Beteiligungssumme (Position 12.2).

Im gewählten Beispiel, in dem der Anleger eine Beteiligungssumme von EUR 100.000 gezeichnet und die Einzahlungsvariante 15^M gewählt hat, erbringt der Anleger seine Beteiligungssumme zzgl. 5 % Agio.

12.4 Ausschüttungen

In dieser Position sind die dem Anleger nach Einzahlung der Beteiligungssumme und des Agios, im gewählten Beispiel, für die Jahre 2025 bis 2034 ggf. anteilig zustehenden Ausschüttungen ausgewiesen.

12.5 Steuerbelastungen

Die Steuerbelastung errechnet sich aus dem in der Zeit von 2010 bis 2034 rechnerisch zugeteilten steuerlichen Ergebnis.

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Die Steuerwirkung wurde für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mit einem Steuersatz von 45 % und für die Einkünfte aus Kapitalvermögen mit der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Abgeltungssteuer i.H.v. 25 % jeweils zzgl. eines Solidaritätszuschlags i.H.v. 5,5 % kalkuliert. Der tatsächlich zur Anwendung kommende Durchschnitts-Steuersatz kann, je nach der individuellen steuerlichen Situation des Anlegers, in jedem Jahr bei Steuersatz erhöhungen ggf. über wie auch unter dem kalkulierten Steuersatz liegen. Die Möglichkeit durch steuerliche Freibeträge die Steuerbelastung auszugleichen, bleibt hiervon unberührt und wurde in der Darstellung nicht berücksichtigt. Des Weiteren wurde davon ausgegangen, dass der Veräußerungsgewinn nicht zu versteuern ist. Sollte der Veräußerungsgewinn zukünftig, wie vom Gesetzgeber angekündigt, zu versteuern sein, würde sich eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben.

12.6 Ergebnis (Prognose)

Das Prognoseergebnis errechnet sich aus der Summe der prognostizierten Ausschüttungen (Position 12.4) abzgl. der anfallenden Steuerbelastung (Position 12.5).

12.7 Abfindungsguthaben

Der Wert ergibt sich aus den prognostizierten Werten der Immobilien, Fondsbesitzungen, der Edelmetalle und der Liquiditätsreserve gem. der unter Position 11.0 dargestellten Prognose bezogen auf die Beteiligungssumme von EUR 100.000. Der Wert ist abhängig von der zukünftigen Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft und kann anders als der hier ausgewiesene Betrag ausfallen.

Die Höhe des Abfindungsguthabens eines einzelnen Anlegers ist abhängig vom Wert des Gesellschaftsvermögens zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Anlegers, von seinen erhaltenen Ausschüttungen sowie von der Inanspruchnahme von Abschlagszahlungen. Für die detaillierten Regelungen zur Ermittlung des Abfindungsguthabens wird auf § 33 des Gesellschaftsvertrages verwiesen. Das Abfindungsguthaben wurde – unabhängig von den Regelungen des Gesellschaftsvertrages – aufgrund des ermittelten Erlösfaktors (Punkt 11.10) ermittelt.

12.8 Gesamtergebnis vor Eigenaufwand lt. Prognoserechnung

Das unter Position 12.6 ermittelte Prognoseergebnis zzgl. des Abfindungsguthabens gem. Position 12.7) ergibt das Gesamtergebnis.

12.9 Gesamtergebnis in % Beteiligungskapital

Unter dieser Position ist das Gesamtergebnis gemäß Position 12.8 bezogen auf das vom Anleger eingezahlte Beteiligungskapital i.H.v. EUR 100.000 ausgewiesen.

13.0 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung ist der prognostizierte Zahlungsmittelfluss eines Anlegers, der sich für die Einzahlungsvariante 15^M entscheidet und sich mit einer Beteiligungssumme i.H.v. EUR 100.000 an der Gesellschaft beteiligt, dargestellt. Bei der Erstellung der Kapitalflussrechnung wurde davon ausgegangen, dass der Anleger zum 01.03.2010 der Beteiligungsgesellschaft beitritt und seine Beteiligung zum 31.12.2034 beendet (siehe Seite 120 ff.). Des

Weiteren wurde unterstellt, dass sich die Beteiligungsgesellschaft exakt entsprechend der auf Seite 106 ff. wiedergegebenen Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) entwickelt. Die Erläuterungen zur Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung) gelten damit auch für die Kapitalflussrechnung entsprechend.

Aufgrund des Open Pool-Charakters sind Jahre mit festen, vertraglich sicheren Parametern der zugrunde liegenden Prognoserechnung nicht gegeben, die in der Prognoserechnung dargestellten Ergebnisse sind vielmehr trotz der gesellschaftsvertraglichen Investitionskriterien von mehreren unsicheren Parametern geprägt.

13.1 Einlagen zzgl. Agio

Unter der Position 13.1 sind die von dem beispielhaft gewählten Anleger auf die Beteiligungssumme i.H.v. EUR 100.000 einschließlich des Agios i.H.v. 5 % zu leistenden Einzahlungen ausgewiesen.

13.2 Gewinnausschüttungen und 13.3 Kapitalrückzahlungen

Unter den Positionen 13.2 und 13.3 sind die auf den Anleger entfallenden, planmäßigen Ausschüttungszahlungen (siehe hierzu auch Seite 106 ff., „Entwicklung der Gesellschaft (Prognoserechnung)“) ausgewiesen. Die Ausschüttungszahlungen wurden in Gewinnausschüttungen (Position 13.2) und Kapitalrückzahlungen (Position 13.3) unterschieden. Diese Vorgehensweise orientiert sich an der handelsrechtlichen Betrachtung der Beteiligungsgesellschaft, bei der die Ausschüttungen entsprechend dem prognostizierten, handelsbilanziellen Gewinn unter Berücksichtigung von Gewinnvorträgen aufgeteilt und verrechnet werden.

Die Position 13.2 gibt den auf den Anleger rechnerisch entfallenden, bilanziellen Gewinnanteil der Ausschüttungen wieder.

Unter Position 13.3 sind die über die planmäßigen Gewinnausschüttungen hinausgehenden Ausschüttungen, die eine rechnerische Kapitalrückzahlung darstellen, sowie das im Jahr 2034 auf den Anleger entfallende Abfindungsguthaben ausgewiesen.

13.4 Steuerzahlungen

Unter der Position 13.4 sind die voraussichtlichen Steuerzahlungen des Anlegers dargestellt. Die Steuerauswirkung wurde mit einem Steuersatz von 45 % zzgl. eines Solidaritätszuschlags i.H.v. 5,5 % für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und einem Steuersatz von 25 % zzgl. eines Solidaritätszuschlags i.H.v. 5,5 % für die Einkünfte aus Kapitalvermögen berechnet. Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger ihre Einkommensteuer durch Vorauszahlungen in dem jeweiligen Jahr leisten. Die Steuerbelastung des Jahres 2027 ergibt sich aus den planmäßigen, mit der Beendigung der Öl- und Gasinvestitionen anfallenden Erlösen. Die Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt.

13.5 Gesamter Mittelrückfluss nach Steuern

Diese Position weist den gesamten, auf den Anleger entfallenden Mittelrückfluss nach Steuern aus und setzt sich aus den Positionen 13.1 bis 13.4 zusammen.

1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

Im Jahr 2034 wurde zusätzlich zu den vorgenannten Positionen das Abfindungsguthaben gem. Position 12.7 berücksichtigt (siehe hierzu Seite 119, „Beteiligungsergebnis“).

13.6 Voraussichtlich gebundenes Kapital

Unter Position 13.6 ist das voraussichtlich gebundene Kapital zum jeweiligen Jahresende, das sich aus dem Vorjahreswert und den auf das jeweilige Jahr entfallenden Mittelrückflüssen gem. Position 13.5 ergibt, dargestellt.

zahlung der Pflichteinlage gem. Position 13.7 ist die Hafteinlage zunächst erbracht, kann aber u.U. wenn bspw. die kumulierten Kapitalrückzahlungen die Pflichteinlage übersteigen, wieder aufleben. Der Anleger haftet zwar, solange er Treugeber ist, gegenüber den Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft nicht unmittelbar, muss ggf. aber damit rechnen, dass die Treuhandommanditistin, wenn sie von Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft in Anspruch genommen wird, Freistellungsansprüche geltend macht (siehe auch Seite 138).

13.7 Haftkapital

Position 13.7 gibt die anteilig auf den Anleger entfallende, für die Treuhandommanditistin in das Handelsregister eingetragene Haftsumme, die gemäß § 6 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages auf maximal 5 % der Pflichteinlage begrenzt ist, wieder. Mit der Ein-

Unter der Position 13.8 sind die rechnerisch auf den Anleger anteilig entfallenden Darlehen zum jeweiligen Jahresende der Beteiligungsgesellschaft und – mittelbar – der Objekt- bzw. Projektgesellschaften ausgewiesen.

13.0 KAPITALFLUSSRECHNUNG (PROGNOSIS)									
Jahr	13.1 Einlagen zzgl. Agio	13.2 Gewinnaus- schüttungen	13.3 Kapitalrückzahlungen zzgl. Abfindungs- guthaben	13.4 Steuer- zahlungen	13.5 Gesamter Mittelrückfluss nach Steuern	13.6 Voraussichtl. gebundenes Kapital	13.7 Haft- kapital	13.8 anteiliges Fremdkapital zum 31.12.	
2010	-20.000	0	0	-29	-20.029	-20.029	0	30.004	
2011	-6.000	0	0	-77	-6.077	-26.106	0	40.180	
2012	-6.000	0	0	-109	-6.109	-32.215	0	33.549	
2013	-6.000	0	0	-190	-6.190	-38.405	0	31.324	
2014	-6.000	0	0	-368	-6.368	-44.773	0	30.157	
2015	-6.000	0	0	-515	-6.515	-51.288	0	33.917	
2016	-6.000	0	0	-644	-6.644	-57.932	0	46.815	
2017	-6.000	0	0	-546	-6.546	-64.478	0	61.593	
2018	-6.000	0	0	-466	-6.466	-70.944	0	73.137	
2019	-6.000	0	0	-573	-6.573	-77.516	0	69.335	
2020	-6.000	0	0	-792	-6.792	-84.308	0	65.895	
2021	-6.000	0	0	-1.203	-7.203	-91.511	0	62.907	
2022	-6.000	0	0	-1.745	-7.745	-99.257	0	60.336	
2023	-6.000	0	0	-2.066	-8.066	-107.323	0	57.855	
2024	-6.000	0	0	-2.432	-8.432	-115.755	0	55.207	
2025	-1.000	1.338	4.495	-2.533	2.300	-113.455	0	50.097	
2026	0	2.680	5.320	-2.566	5.434	-108.021	0	45.492	
2027	0	9.000	0	-10.232	-1.232	-109.253	0	934	
2028	0	9.500	0	-3.471	6.029	-103.223	0	349	
2029	0	10.000	0	-3.588	6.412	-96.811	0	11	
2030	0	10.500	0	-3.684	6.816	-89.995	0	0	
2031	0	11.000	0	-3.801	7.199	-82.796	0	0	
2032	0	7.807	3.693	-3.868	7.632	-75.164	0	0	
2033	0	4.694	7.306	-3.973	8.027	-67.137	0	0	
2034	0	1.841	208.869	-4.087	206.623	139.486	5.000	0	

VIII WIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

SENSITIVITÄTSANALYSE (ABWEICHUNG VON DER PROGNOSE)

Abweichung von der Prognose

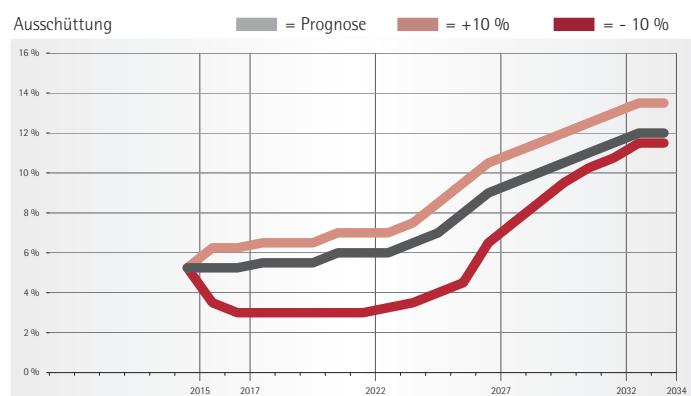
Abweichungen in der Investitionskalkulation bzw. in den Prognoseberechnungen können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung der Beteiligungsgesellschaft von Anfang an, unter Umständen auch deutlich, von dem prognostizierten Verlauf abweicht. Derartige Abweichungen und deren Auswirkungen sind – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – in unterschiedlichen Beispielen in Bezug auf die geplanten Ausschüttungszahlungen in Prozent bezogen auf das Beteiligungskapital nachstehend aufgezeigt (Sensitivitäten). In den nachfolgenden Beispielen wird unterstellt, dass nur die jeweils betrachtete Investition variiert wird und die übrigen Investitionen planmäßig, also ohne Ertragseinbußen verlaufen. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen wäre – was nachfolgend dargestellt werden soll – die Beteiligungsgesellschaft beispielhaft immer in der Lage, Zins- und Tilgungsleistungen zu bedienen, bzw. in einigen Fällen könnten sogar die planmäßigen Ausschüttungszahlungen an die Anleger vorgenommen werden.

Beispiel 1:

Veränderungen bei den Mieterträgen der Gewerbeimmobilien

Nachdem die Gewerbeimmobilien mit ca. 60 % der Gesamtinvestition einen bedeutenden Investitionsschwerpunkt ausmachen, wirken sich Veränderungen hier besonders aus. Dauerhafte und anhaltende Ertragseinbußen über einen angenommenen Zeitraum von 24 Jahren (2011 bis 2034) von 10 % gegenüber den geplanten Werten hätten – neben den oben stehenden Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen – außerdem zur Folge, dass Investitionen in die Gewerbeimmobilien in den Jahren 2013 bis 2023 i.H.v. zusammen rund EUR 1,9 Mio. auf das Jahr 2025 verschoben werden müssten. Darüber hinaus müsste auf die in den Jahren 2025 und 2026 geplante Zuführung liquider Überschüsse zu den Edelmetall-Investitionen i.H.v. insgesamt EUR 3,25 Mio. verzichtet werden.

Erträge	2015	2017	2022	2027	2032	2034
bei +10 %	5,25 %	6,25 %	7,00 %	10,50 %	13,00 %	13,50 %
Prognose	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %
bei -10 %	5,25 %	3,00 %	3,00 %	6,50 %	10,75 %	11,50 %

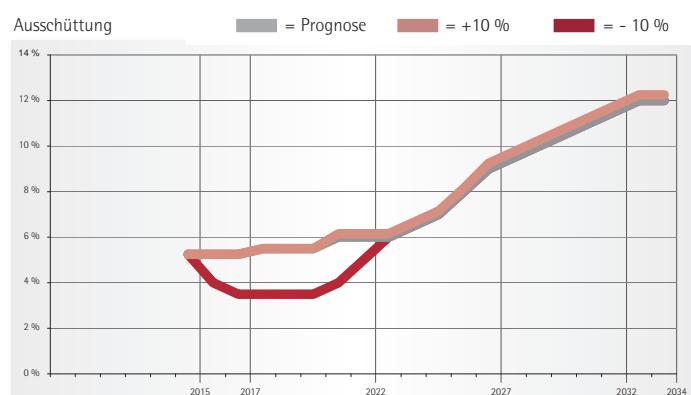


Beispiel 2:

Veränderungen bei den Mieterträgen der Wohnimmobilien

Dauerhafte und anhaltende Ertragseinbußen bei den Wohnimmobilien über einen angenommenen Zeitraum von 23 Jahren (2012 bis 2034) von 10 % gegenüber den geplanten Werten hätten hierbei neben den oben stehenden Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen außerdem zur Folge, dass auf die im Jahr 2025 geplante Zuführung liquider Überschüsse zu den Edelmetall-Investitionen i.H.v. EUR 1,25 Mio. verzichtet werden müsste.

Erträge	2015	2017	2022	2027	2032	2034
bei +10 %	5,25 %	5,25 %	6,15 %	9,25 %	11,75 %	12,25 %
Prognose	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %
bei -10 %	5,25 %	3,50 %	5,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %



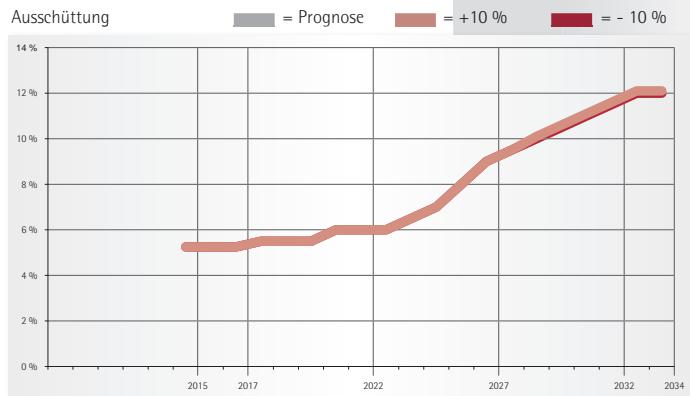
1. Investitionsplan & Erläuterungen
2. Entwicklung der Gesellschaft
3. Beteiligungsergebnis
4. Sensitivitätsanalysen & Erläuterungen

Beispiel 3:

Veränderungen bei den Ausschüttungszahlungen der Fondsbeleihungen

Dauerhafte und anhaltende Ertragseinbußen bei den Fondsbeleihungen über einen angenommenen Zeitraum von 18 Jahren (2017 bis 2034) von 10 % gegenüber den geplanten Werten hätten hierbei zunächst keine Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen, soweit auf die im Jahr 2025 geplante Zuführung liquider Überschüsse zu den Edelmetallinvestitionen i.H.v. insgesamt EUR 0,5 Mio. verzichtet wird.

Erträge	2015	2017	2022	2027	2032	2034
bei +10 %	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,60 %	12,10 %
Prognose	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %
bei -10 %	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %

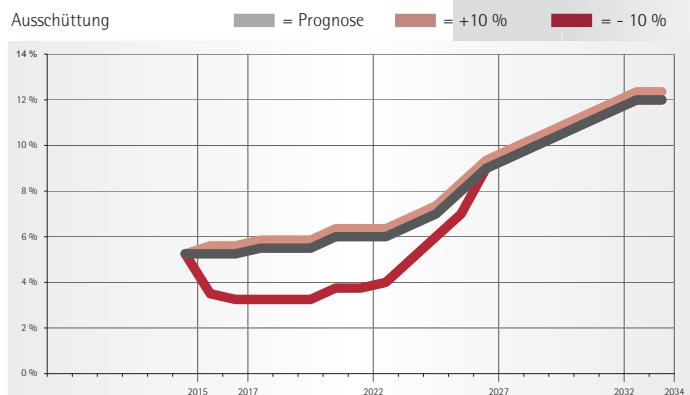


Beispiel 4:

Veränderungen bei den Erträgen aus den Öl- und Gasinvestitionen

Dauerhafte und anhaltende Ertragseinbußen bei den Erträgen aus der Öl- und Gasbeteiligung über einen angenommenen Zeitraum von 18 Jahren (2010 bis 2027) von 10 % gegenüber den geplanten Werten hätten – neben den oben stehenden Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen – außerdem zur Folge, dass für die Jahre 2014 und 2015 geplante Öl- und Gasinvestitionen i.H.v. zusammen EUR 0,5 Mio. auf das Jahr 2024 verschoben werden müssten. Darüber hinaus müsste auf die Zuführung liquider Überschüsse zu den Edelmetall-Investitionen i.H.v. insgesamt EUR 2 Mio. verzichtet werden.

Erträge	2015	2017	2022	2027	2032	2034
bei +10 %	5,25 %	5,60 %	6,35 %	9,35 %	11,85 %	12,35 %
Prognose	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %
bei -10 %	5,25 %	3,25 %	3,75 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %

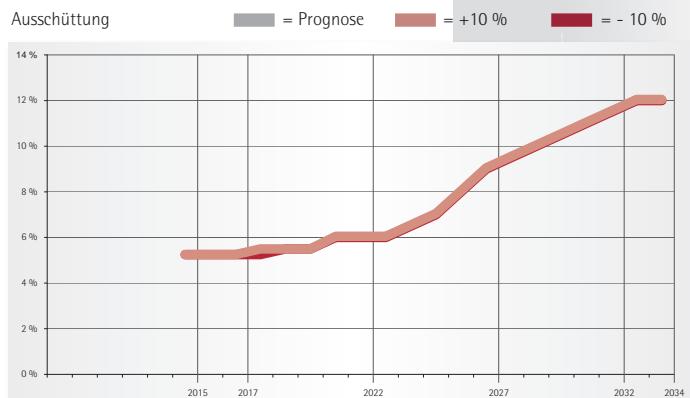


Beispiel 5:

Veränderungen bei den Erträgen aus den Photovoltaik-Investitionen

Dauerhafte und anhaltende Ertragseinbußen bei den Photovoltaik-Investitionen über einen angenommenen Zeitraum von 23 Jahren (2010 bis 2032) von 10 % gegenüber den geplanten Werten hätten neben den oben stehenden Auswirkungen auf die Ausschüttungszahlungen zur Folge, dass auf die im Jahr 2025 geplante Zuführung liquider Überschüsse zu den Edelmetall-Investitionen i.H.v. EUR 0,3 Mio. verzichtet werden müsste.

Erträge	2015	2017	2022	2027	2032	2034
bei +10 %	5,25 %	5,25 %	6,05 %	9,05 %	11,55 %	12,05 %
Prognose	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %
bei -10 %	5,25 %	5,25 %	6,00 %	9,00 %	11,50 %	12,00 %



Beispiel 6:

Veränderungen bei der Wahl der Einzahlungsvariante

Die Veränderungen der Verhältnisse der Einzahlungsdauer von 10 % hätte zur Folge, dass die Investitionen insgesamt entsprechend dem neuen Mittelzufluss angepasst werden müssten. Eine entsprechende Anpassung der Investitionszeitpunkte an die Veränderungen der Einzahlungsdauer von 10 % würde sich nicht auf die Ausschüttungszahlungen auswirken. Eine Verringerung der Quote der Anleger, die sich für die Einzahlungsvariante 15th bzw. 15^o entscheiden, von 10 % hätte darüber hinaus zur Folge, dass die im Jahr 2025 geplante Zuführung von liquiden Überschüssen zu den Edelmetallen i.H.v. EUR 1,25 Mio. auf das Jahr 2026 verschoben werden müsste. Eine Erhöhung von 10 % hätte zur Folge, dass auf die Zuführung von liquiden Überschüssen zu den Edelmetallen i.H.v. EUR 0,6 Mio. verzichtet werden müsste.

IX STEUERLICHE GRUNDLAGEN

1. ALLGEMEINES

Die nachfolgende Darstellung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage erfolgt in Erfüllung der Aufklärungspflicht der Prospektverantwortlichen unter Berücksichtigung der Prospekthaftungsgrundsätze des BGH und der einschlägigen Prospektinhaltsskataloge; sie gibt Hinweise auf die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Gesetze, Verordnungen sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Die Darstellung der Risiken, die sich aus der steuerlichen Abwicklung ergeben, sind ab der Seite 35 ff. im Kapitel „Risiken“ dargestellt.

Der Anleger beteiligt sich an der Anspac FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG oder mittelbar über den Treuhänder. Die Darstellung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage ist auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Gesellschafter ausgerichtet, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Für Anleger, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten wollen, ergeben sich ertragsteuerlich andere Folgen, die im Überblick unter 5. in diesem Abschnitt dargestellt sind.

Aus Sicht eines Anlegers an der Beteiligungsgesellschaft wird es sich um eine mehrstufige Beteiligung handeln, wenn die Beteiligungsgesellschaft entsprechende Investitionen durch den Erwerb von Anteilen an anderen Gesellschaften tätigt („Doppelstöckige Gesellschaft“). Die nachfolgenden Erläuterungen gelten wegen der steuerlichen Transparenz für die Beteiligungsgesellschaft und die Beteiligungen an anderen Personengesellschaften (im Folgenden „Objektgesellschaften“) sinngemäß, soweit nicht ausdrücklich auf eine abweichende Handhabung hingewiesen wird. Soweit die Beteiligungsgesellschaft sich an in- und ausländischen Kapitalgesellschaften beteiligt, findet das Transparenzprinzip keine Anwendung.

Das Beteiligungskonzept sieht vor, dass die Gesellschafter/Treugeber ihre Einlageverpflichtung in monatlichen Raten über einen Zeitraum von 5, 10 oder 15 Jahren erbringen sollen. Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass das steuerliche Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft jährlich durch das Finanzamt festgestellt wird. Die zunehmende Kapitaleinzahlung wird nach der Planungsrechnung dazu führen, dass im Laufe der Einzahlungsphase ständig steigende Überschussanteile zu versteuern sein werden, ohne dass der Anleger zur Begleichung der daraus resultierenden Steuerschulden einen entsprechenden Liquiditätszufluss (Ausschüttung) aus der Beteiligungsgesellschaft erhält; der Anspruch auf Ausschüttungen entsteht erst mit der vollständigen Einzahlung des übernommenen Beteiligungsbetrags einschließlich Agio.

Die steuerliche Konzeption und die Berechnungen des Prospektes entsprechen den gegenwärtigen Erfordernissen von Gesetz, Verordnungen, Rechtsprechung und der Praxis der Finanzverwaltung.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Gesetzesänderungen und/oder Änderungen in der Finanzrechtsprechung und/oder der Praxis der Finanzverwaltung zukünftig zu anderen als den in diesem Beteiligungsprospekt dargestellten Ergebnissen sowohl für die

Beteiligungsgesellschaft als auch für deren Gesellschafter und Treugeber führen. Jeder Gesellschafter sollte dies bei seinen steuerlichen Überlegungen und seinen Vermögensdispositionen grundsätzlich bedenken.

Die steuerlichen Grundlagen stellen die für die gesamte Beteiligungsdauer geltenden steuerlichen Auswirkungen dar; im Anschluss wird auf die steuerlichen Besonderheiten der Investitions-, Nutzungs- und Beendigungsphase der Beteiligung eingegangen. Die steuerliche Konzeption wurde bereits bei früheren Vermögensanlagen der Prospektverantwortlichen angewandt. Allerdings sind die steuerlichen Ergebnisse der Investitionsphase bei diesen Vermögensanlagen noch nicht abschließend durch die Finanzverwaltung geprüft.

2. STEUERLICHE ERLÄUTERUNGEN MIT BEDEUTUNG FÜR DIE GESAMTE BETEILIGUNGSDAUER

2.1 Einkommensteuer

2.1.1 Einkunftsarten

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist Gesellschaftszweck der Anspac FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG (im Folgenden auch „Beteiligungsgesellschaft“ genannt) der Erwerb, das Halten sowie das Verwalten von inländischen Wohn- und/oder Gewerbeimmobilien, der Erwerb, das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Gesellschaften mit gleichem Gesellschaftszweck, die Beteiligung an einer inländischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung („PV-Betreibergesellschaft“), die Photovoltaik-Anlagen errichtet und betreibt bzw. sich an Gesellschaften mit gleichem Gesellschaftszweck beteiligt, die Beteiligung an einer US-amerikanischen Öl- und Gasgesellschaft in der Rechtsform der Corporation („US-Gesellschaft“), die der deutschen AG vergleichbar ist sowie die Anlage von Teilen des Gesellschaftsvermögens in Edelmetalle.

Das gesamte Vermögen wird in eigenem Namen und auf eigene Rechnung der Beteiligungsgesellschaft gehalten. Die Beteiligungsgesellschaft hat im Zeitpunkt der Prospektaufstellung am 15.02.2010 mit Ausnahme einer Beteiligung an der PV-Betreibergesellschaft noch keine Investitionen getätigt.

Zur Durchführung der im Gesellschaftsvertrag genannten Tätigkeiten wird sich die Beteiligungsgesellschaft im Einzelfall der Hilfe Dritter bedienen.

Die vorstehend genannten vermögensverwaltenden Tätigkeiten führen regelmäßig zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 EStG in Verbindung mit § 21 EStG, Kapitalvermögen nach § 20 EStG und ggf. sonstigen Einkünften (§§ 22, 23 EStG), soweit die Beteiligung im Privatvermögen gehalten wird und das Besteuerungsrecht nicht im Ausland liegt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Vorschrift des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG. Die Beteiligungsgesellschaft wird in der Rechtsform der GmbH & Co. KG geführt.

Nach § 15 Abs. (3) Nr. 2 EStG erzielt eine Gesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb, wenn eine Kapitalgesellschaft persönlich haftende Gesellschafterin ist und nur diese zur Geschäftsführung befugt ist (sog. gewerbliche Prägung).

Nach § 14 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft (zur Satzung der Beteiligungsgesellschaft vgl. die Erläuterungen im Prospektteil Seite 140 ff., „Rechtliche Grundlagen“) ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt. Nach R 15.8 Abs. 6 EStR 2008 genügt diese Regelung zur Vermeidung der gewerblichen Prägung.

Die Voraussetzungen des § 15 Abs. (3) Nr. 2 EStG sind damit bei der Beteiligungsgesellschaft nicht erfüllt, sodass die Tätigkeit der Beteiligungsgesellschaft bei ihren Gesellschaftern zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen und ggf. zu sonstigen Einkünften führt.

2.1.2 Einkunftsvermittlung

Einkommensteuerrechtlich stellt die Beteiligungsgesellschaft kein selbstständiges Steuersubjekt dar, sodass die einzelnen Gesellschafter anteilig entsprechend ihrer Beteiligungsquote Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen und ggf. sonstige Einkünfte erzielen.

Die Einkünfte aus der Beteiligung werden auf allen Ebenen durch Gegenüberstellung der Einnahmen und der Werbungskosten nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß §§ 8, 9, 11 EStG 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 Werbungskostenüberschuss, der grundsätzlich mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden kann (siehe Ziffer 2.1.5).

Zu den Einkünften zählen neben den Vermietungsergebnissen, die den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) zuzurechnen sind, die Zinserträge aus der Anlage der Liquiditätsreserve und der Instandhaltungsrücklage sowie die Gewinnausschüttungen und Zinszahlungen von der PV-Betreibergesellschaft und der US-Gesellschaft; diese Erträge gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG).

Im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 wurde die Besteuerung von Kapitalerträgen mit Wirkung ab dem 1. Januar 2009 umfassend neu geregelt. Für Dividenden und die meisten Zinseinkünfte ist nunmehr die sog. Abgeltungsteuer anzuwenden. Mit der Abgeltungsteuer gilt für den Privatanleger die Steuerpflicht als „abgegolten“, das heißt, dass die so versteuerten Kapitalerträge nicht mehr in der jährlichen Einkommensteuererklärung aufgeführt werden müssen und nicht mit dem individuellen Steuersatz versteuert werden müssen. Aufwendungen, die mit den abgeltungsteuerpflichtigen Erträgen in Zusammenhang stehen, können nicht mehr als Werbungskosten geltend gemacht werden. Bei den genannten Erträgen wird die Abgeltungsteuer von der Bank direkt an das Finanzamt abgeführt, wenn es sich um ein inländisches Kreditinstitut handelt.

Soweit die Erträge der Abgeltungsteuer unterliegen und die Abgeltungsteuer bisher nicht an das zuständige Finanzamt abgeführt wurde, muss der Steuerabzug im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung nachgeholt werden (vgl. auch Ziffer 2.1.7 in diesem Abschnitt).

Die Dividenden, die die Beteiligungsgesellschaft nach der Planungsrechnung von der US-Gesellschaft erhalten soll, unterliegen nach dem derzeitigen Doppelbesteuerungsabkommen in den USA einer Quellensteuer von 15 %. Diese Steuer kann nach Maßgabe des § 32d Abs. 5 EStG auf die deutsche Abgeltungsteuer des Anlegers angerechnet werden. Die Zinserträge von der US-Gesellschaft sind in Deutschland als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern, eine Steuerpflicht in den USA besteht nach derzeitiger Rechtslage nicht. Auf die Erläuterungen zu 2.1.7 wird verwiesen.

Die Prognoserechnung unterstellt für den Abfluss der Werbungskosten und den Zufluss der Einnahmen feste Zahlungszeitpunkte. Werden diese Termine nicht eingehalten, so können sich Verschiebungen bei den steuerlichen Ergebnissen einzelner Jahre ergeben. Zu den Werbungskosten zählen alle laufenden Aufwendungen, die primär in den Bereich der Verwaltung des Fonds fallen (z.B. Treuhandvergütungen, Geschäftsführungsgebühren, Steuerberatungskosten) bzw. sonstige laufende Werbungskosten (z.B. Schuldzinsen, Betriebskosten, Grundsteuern); diese sind im Jahr der Herausgabe abzugsfähig, soweit sie nicht den Einkünften aus Kapitalvermögen zuzuordnen sind und dort dem Abzugsverbot für Werbungskosten unterliegen. Wegen der besonderen steuerlichen Beurteilung der Verwaltungskosten des Fonds in der Investitionsphase wird auf die Erläuterungen zu 3.1.1 „Steuerliche Besonderheiten bei geschlossenen Immobilienfonds“ verwiesen. Instandhaltungsaufwendungen sind für Zwecke der Prognoserechnung mit geschätzten Pauschalbeträgen berücksichtigt. Steuerlich wirken sich diese Positionen nur dann und in der Höhe aus, wie sie tatsächlich anfallen. Hierdurch können sich im Zeitverlauf Verschiebungen ergeben. Gleichermaßen gilt für die kalkulierte Dotierung von Instandhaltungsrücklagen; eine steuerliche Berücksichtigung erfolgt erst im Jahr der tatsächlichen Herausgabe.

Die Aussagen bezüglich der Werbungskosten gelten nicht für Anschaffungs- und Herstellungskosten von abnutzbaren Wirtschaftsgütern (z.B. Gebäude und Außenanlagen), die über die Nutzungsdauer verteilt geltend zu machen sind.

2.1.3 Zurechnung und Verteilung der Einkünfte, steuerliche Besonderheiten der Treuhandschaft

Die Beteiligung der Gesellschafter/Treugeber am Ergebnis und am Vermögen der Beteiligungsgesellschaft bestimmt sich grundsätzlich nach den eingezahlten Pflichteinlagen (§ 22 Abs. (1) Gesellschaftsvertrag). Dabei ist die Ergebnisverteilung so vorzunehmen, dass alle Gesellschafter/Treugeber, die der Beteiligungsgesellschaft während eines Jahres zu unterschiedlichen Zeitpunkten beitreten, unabhängig vom Zeitpunkt des Beitrags in die Gesellschaft an den in diesem Jahr erzielten Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft gleichberechtigt teilhaben (Gleichverteilungsabrede, § 22 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag).

IX STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Diese gesellschaftsvertraglichen Regelungen sind auch ertragsteuerlich anzuerkennen (vgl. BFH-Urteile vom 17. März 1987, BStBl 1987 II, S. 558 und vom 8. September 1992, BStBl 1993 II, S. 281).

Der BFH hat mit Urteil vom 27. Januar 1993 (Az. IX R 269/87, BStBl. 1994 II, S. 615) 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 Beteiligungsgesellschaft insoweit abweichend, als dort der Treuhänder nach außen im eigenen Namen als Vermieter auftrat. Bei der vorliegenden Beteiligungsgesellschaft hingegen verwirklicht die Gesellschaft in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit den Tatbestand der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung.

Bei der vorliegenden Treuhandkonstruktion hält der Treuhänder lediglich seine Gesellschaftsbeteiligung für die Treugeber als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder handelt ausschließlich im Auftrag des Treugebers. Er ist weisungsgebunden und die Mitwirkungs- und Kontrollrechte, die den Treugebern zustehen, sind denen eines unmittelbar beteiligten Gesellschafters vergleichbar.

Weiterhin kann der Treugeber das Treuhandverhältnis gegenüber dem Treuhänder jederzeit ohne wirtschaftliche Nachteile kündigen und dem Treuhänder darüber hinaus jederzeit Weisungen erteilen. Nach Ansicht der Prospektverantwortlichen erfüllt der hier zugrunde liegende Treuhandvertrag mit umfangreichen Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung, die ihren Niederschlag im Treuhandlerlass vom 1. September 1994 (IV B 3 - S 2253a - 15/94, BStBl. 1994 I, S. 604) gefunden haben. Der Treugeber ist damit gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 AO in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag steuerlich einem unmittelbar an der Beteiligungsgesellschaft beteiligten Gesellschafter gleichgestellt und nimmt damit uneingeschränkt an den Ergebnissen der Beteiligungsgesellschaft teil.

2.1.4 Einkunftszielungsabsicht

Die Finanzverwaltung und mit ihr die Finanzrechtsprechung bejahen nur dann das Vorliegen einer Einkunftsart (hier Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG und Kapitalvermögen nach § 20 EStG), wenn die Beteiligungsgesellschaft sowie deren Gesellschafter/Treugeber ihre Betätigung mit der Absicht ausüben, insgesamt einen Überschuss der steuerlich relevanten Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen, wobei mögliche Veräußerungsgewinne nach gegenwärtiger Rechtslage in diese Berechnung nicht einbezogen werden (Einkunftszielungsabsicht).

Nur wenn positiv die Einkunftszielungsabsicht 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 zu beurteilen ist, ob die Objektgesellschaften, die Beteiligungsgesellschaft und deren Gesellschafter/Treugeber Überschüsse erzielen wollen.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat sich mit den Fragen der Einkunftszielung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in einem Verwaltungserlass vom 8. Oktober 2004 (IV C 3 - S 2253 - 91/04) auseinandergesetzt. Danach ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit i.d.R. ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftszielungsabsicht auszugehen (Tz.1 des Erlasses), wobei die folgenden Grundsätze für Geschlossene Immobilienfonds in gleicher Weise gelten (Tz. 30 des Erlasses). Die Beteiligungsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet (vgl. § 34 Gesellschaftsvertrag).

Nach Auffassung der Prospektverantwortlichen ist der Erlass in seinen weiteren Ausführungen für die Beteiligungsgesellschaft ohne Bedeutung, da eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit im Sinne der Tz. 4 vorliegt, die keiner ersichtlichen Befristung unterworfen ist.

Die Beteiligungsgesellschaft und auch die noch zu erwerbenden Objektgesellschaften werden ihre noch zu erwerbenden Immobilien mit Überschusserzielungsabsicht vermieten. Bei dem vorliegenden Beteiligungskonzept ergeben sich zwar in den Jahren 2011 bis 2012 und 2017 bis 2019 voraussichtlich steuerliche Verluste aus Vermietung und Verpachtung von rd. TEUR 90 (entspricht rd. 0,2 %) bezogen auf das ergebnisberechtigte Kapital; die Einkünfte aus Kapitalvermögen weisen nach der Prognoserechnung bereits ab 2010 durchgehend ertragsteuerliche Überschüsse aus. Ausweislich der Prognoserechnung wird die Beteiligungsgesellschaft in beiden Einkunftsarten voraussichtlich positive steuerliche Erträge erzielen, sofern die Platzierung des geplanten Beteiligungskapitals bis zum 31. Dezember 2012 abgeschlossen wird; der Totalüberschuss der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wird auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft voraussichtlich im Jahr 2020 erreicht. Da bei den Einkünften aus Kapitalvermögen von Anfang an positive steuerliche Ergebnisse erwartet werden, die der Höhe nach die Verluste aus Vermietung und Verpachtung übersteigen, wird auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft von Beginn an ein Totalüberschuss über alle vorliegenden Einkunftsarten erzielt.

Die Frage der Überschusserzielungsabsicht stellt sich jedoch nicht nur auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der zukünftigen Objektgesellschaften. Jeder Anleger muss unter Berücksichtigung der ihm persönlich entstehenden Werbungskosten – insbesondere bei Finanzierung seiner Beteiligung – und der beabsichtigten Dauer seiner Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft im Zeitpunkt des Anteilserwerbs einen Totalüberschuss anstreben. Soweit der Anleger bereits bei Beitritt beabsichtigt, die Beteiligung vor Erzielung eines Totalüberschusses zu veräußern oder aus der Beteiligungsgesellschaft auszuscheiden oder soweit die Langzeitprognose nicht dazu führt, dass ein Totalüberschuss entsteht, wären insbesondere die steuerlichen Anlaufverluste aus dieser Beteiligung nicht zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere dann zu beachten, wenn vom Anleger eine Anteilsfinanzierung vorgesehen ist, sofern durch die bei einer Anteilsfinanzierung anfallenden Zinsaufwendungen ein Totalüberschuss nicht erreicht werden kann.

Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass auch die nur teilweise Aufnahme einer Anteilsfinanzierung dazu führen kann,

dass ein Totalüberschuss im Prognosezeitraum nicht erzielt wird, und empfiehlt, eine beabsichtigte Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrags mit dem persönlichen Steuerberater abzustimmen.

Die Veräußerung der Gesellschaftsbeteiligung innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – von i.d.R. 5 Jahren – nach deren Erwerb kann auf das Fehlen einer Einkunftszielungsabsicht auf Ebene des Gesellschafters/Treugebers hindeuten (Tz. 7). Hinsichtlich der steuerlichen Konsequenzen einer Anteilsveräußerung oder -übertragung auf den „Gewerblichen Grundstückshandel“ sowie das „Private Veräußerungsgeschäft“ wird auf die Erläuterungen zu 4.1 in diesem Abschnitt verwiesen; schenkungsteuerliche Fragen sind in Abschnitt 4.3 dargestellt.

2.1.5 Verlustausgleich und Verlustabzug

Sofern in Abweichung von der Prognoserechnung in der Anfangsphase geringe steuerliche Verluste entstehen sollten, sind die Regelungen der Verlustausgleichsbeschränkungen nach §§ 15b, 15a EStG auf die Anleger trotzdem nicht anzuwenden. Hinsichtlich § 15b EStG ist alleine die im Verkaufsprospekt abgebildete Prognoserechnung maßgeblich.

Ferner ergeben sich in etwaigen Verlustjahren voraussichtlich keine negativen Auswirkungen durch § 15a EStG, da bis zum Ende des Prognosezeitraums ein negatives Kapitalkonto voraussichtlich nicht entstehen wird. Etwaige Verluste aus Kapitalvermögen dürfen gemäß § 20 Abs. 6 EStG nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Derartige Verluste mindern jedoch die positiven Einkünfte aus Kapitalvermögen in den Folgejahren.

Für den Fall des Entstehens von ausgleichsfähigen Verlusten sind die nachfolgenden Regelungen zum Verlustausgleich und Verlustabzug zu beachten.

Führen Verluste dazu, dass beim Anleger ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte entsteht, so kann der negative Gesamtbetrag der Einkünfte nach § 10d EStG in den vorangehenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden (Verlustrücktrag); der Steuerpflichtige hat dabei das Wahlrecht, in welcher Höhe er diese Verluste abziehen will. Die Höchstgrenzen nach § 10d EStG sind zu beachten (EUR 511.500 bei Ledigen, EUR 1.023.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten).

In dieser Weise nicht ausgeglichene Verluste können zeitlich unbegrenzt in spätere Jahre vorgetragen werden (Verlustvortrag). Der Verlustausgleich wird dann jedoch in der jeweils maximal möglichen Höhe vorgenommen, ein Wahlrecht des Steuerpflichtigen besteht nicht. Die Höhe des Verlustvortrags ist jedoch nach § 10d Abs. 2 Satz 1 EStG in der Weise begrenzt, dass Verluste bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von EUR 1.000.000 (bei zusammen veranlagten Ehegatten: EUR 2.000.000) unbeschränkt und darüber hinaus bis zu 60 % des EUR 1.000.000 (EUR 2.000.000) übersteigenden Betrags abgezogen werden können.

2.1.6 Das steuerliche Veranlagungsverfahren

Die auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Einkünfte aus der Beteiligung sowie die gezahlte Abgeltungsteuer werden den Anlegern im Rahmen eines besonderen Feststellungsverfahrens anteilig zugerechnet.

Die Beteiligungsgesellschaft gibt eine jährliche Feststellungserklärung beim zuständigen Betriebsfinanzamt ab. Sonderwerbungskosten einzelner Anleger können nur im Rahmen dieser Feststellungserklärung berücksichtigt werden; eine Erfassung im Rahmen der Einkommensteuererklärung des Anlegers ist ausgeschlossen. Unter Sonderwerbungskosten versteht man Aufwendungen, die einzelne Gesellschafter/Treugeber im Hinblick auf ihre Beteiligung haben. Denkbar sind in diesem Zusammenhang insbesondere Zinsaufwendungen aus der Finanzierung des Beteiligungsbetrags oder Reisekosten zum Besuch der Gesellschafterversammlung der Beteiligungsgesellschaft. Die Nachweise über entstandene Sonderwerbungskosten sind der Gesellschaft bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres zur Verfügung zu stellen (§ 21 Abs. (4) Gesellschaftsvertrag); die Nichteinhaltung dieser Frist kann zu steuerlichen Nachteilen führen.

Das Wohnsitzfinanzamt des jeweiligen Anlegers, das vom Betriebsfinanzamt der Beteiligungsgesellschaft den Ergebnisanteil des Anlegers mitgeteilt bekommt, ist hierbei an die Mitteilungen des Betriebsfinanzamtes gebunden, mit der Folge, dass eventuelle Einwendungen des einzelnen Anlegers nur im Rahmen des Feststellungsverfahrens der Beteiligungsgesellschaft und nicht im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden können. Eventuell einzulegende Rechtsbehelfe können nur von der Beteiligungsgesellschaft gegen den Feststellungsbescheid und nicht im Rahmen des Einspruchsverfahrens gegen den Einkommensteuerbescheid durch den einzelnen Anleger geltend gemacht werden.

Die vom Steuerberater der Beteiligungsgesellschaft versandten Ergebnismitteilungen dienen lediglich der Information des Anlegers; das Wohnsitzfinanzamt ist an diese Ergebnismitteilung nicht gebunden.

Maßgebend für die Besteuerung ist immer der festgestellte Einnahmenüberschuss laut Feststellungsbescheid. Soweit die beteiligten Gesellschafter Ausschüttungen aus der Beteiligungsgesellschaft erhalten, sind diese Ausschüttungen in der persönlichen Einkommensteuererklärung nicht anzugeben. Es handelt sich hierbei um nicht steuerbare Entnahmen.

Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse wird regelmäßig aufgrund einer Betriebsprüfung entschieden, deren Ergebnisse zu verzinslichen Einkommensteuer-Nachforderungen bei den Gesellschaftern führen können.

IX STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Die Zinspflicht auf Steuernachforderungen gemäß § 233a AO beginnt 15 Monate nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist (Karenzzeit); nach Ablauf der Karenzzeit betragen die Zinsen 0,50 % pro vollem Monat. Bemessungsgrundlage für die Zinsberechnung ist der Steuernachzahlungsbetrag.

2.1.7 Einkommensteuersätze, Einkommensteuervorauszahlungen, Solidaritätszuschlag, Zinsabschlagsteuer, Progressionsvorbehalt, Kirchensteuer, Grundsteuer

Die Einkommensteuer wird abhängig von der Höhe des Einkommens und anderen Kriterien nach einem progressiven Tarif zzgl. eines Solidaritätszuschlags von derzeit 5,5 % auf die Einkommensteuerschuld erhoben. Wie lange und in welcher Höhe der Solidaritätszuschlag noch erhoben wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Maßgeblich für die Steuerbelastung bzw. Steuerentlastung der Einkünfte aus dieser Beteiligungsgesellschaft ist der individuelle Grenzsteuersatz des Anlegers, der auf die anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus der Beteiligung entfällt. Der Spitzesteuersatz für die Einkommensteuer beträgt 45 %. Die Einkommensgrenze, ab der dieser Spitzesteuersatz erhoben wird, beläuft sich ab dem Veranlagungszeitraum 2010 auf EUR 250.731 bei Ledigen und EUR 501.462 bei Ehegatten.

Für die Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt ein besonderer Einkommensteuersatz von 25 % (Abgeltungsteuer, § 32d EStG). Auch auf diese Einkünfte wird der Solidaritätszuschlag erhoben. Mit der Zahlung der Abgeltungsteuer gilt die Einkommensteuer als abgegolten.

Während der Laufzeit der Beteiligung werden für die jeweiligen Kalenderjahre Einkommensteuervorauszahlungen auf Ebene des Anlegers festgesetzt. Die Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigen hierbei die anteilig aus der Beteiligung zuzurechnenden Einkünfte, wobei sich die Einkommensteuervorauszahlungen grundsätzlich nach der Einkommensteuer bemessen, die sich bei der letzten Veranlagung ergeben hat. Unter weitergehenden Voraussetzungen kann jedoch seitens der Finanzverwaltung auch bis zum Ablauf des auf den Veranlagungszeitraum folgenden 15. Kalendermonats eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer vorgenommen werden.

Im Rahmen des Beteiligungskonzeptes fallen auch Kapitalerträge an, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Die anteiligen Beträge der einbehaltenden Abgeltungsteuer werden den Gesellschaftern zusammen mit der steuerlichen Ergebnismitteilung durch den Steuerberater der Gesellschaft mitgeteilt. Die Mitteilung enthält auch diejenigen Kapitaleinkünfte, von denen der Steuerabzug bisher nicht vorgenommen wurde (z.B. Gewinnausschüttungen und Zinserträge aus der Beteiligung an der PV-Betreibergesellschaft und der US-Gesellschaft). Die Besteuerung erfolgt dann im Rahmen der Steuererklärung des Anlegers.

Soweit Gewinnausschüttungen sowie Zinserträge einem ausländischen Besteuerungsrecht unterliegen, ist das betreffende Doppelbesteuerungsabkommen anzuwenden. Regelmäßig verzichtet der ausländische Staat auf sein Besteuerungsrecht, hat jedoch die Befugnis, eine Quellensteuer von bis zu 25 % (USA: 15 %) zu erheben.

Für die Beteiligung an der US-Gesellschaft ist hinsichtlich der Dividendenerträge, die der Beteiligungsgesellschaft zufließen, ein Quellensteuersatz von 15 % berücksichtigt worden; soweit die Beteiligungsgesellschaft Darlehen an die US-Gesellschaft vergeben hat und daraus Zinserträge erzielt, ist kein Quellensteuerabzug angesetzt worden.

Diese Erträge sind dann im Inland im Rahmen der Abgeltungsteuer zu versteuern, wobei die im Ausland gezahlten Quellensteuern bis zur Höhe der zu zahlenden Abgeltungsteuer angerechnet werden können. Die gezahlten ausländischen Steuern werden jedem Treugeber/Gesellschafter anteilig im Verhältnis seiner Beteiligungsquote zugerechnet und im Rahmen des unter 2.1.6 geschilderten Veranlagungsverfahrens festgestellt.

Soweit die Beteiligungsgesellschaft Anteile an ausländischen Immobiliengesellschaften erwirbt und hält und diese Gesellschaften nach ihrer Rechtsgestalt der deutschen Kommanditgesellschaft entsprechen, sind die Einkünfte aus diesen Beteiligungen nach der derzeit überwiegend abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen der deutschen Besteuerung nicht zu unterwerfen; das Besteuerungsrecht steht dem ausländischen Staat zu. Diese in Deutschland steuerfreien Einkünfte werden lediglich bei der Berechnung der Höhe des auf die deutschen Einkünfte anzuwendenden Steuersatzes berücksichtigt, soweit es sich bei dem Belegeneheitsstaat nicht um ein Mitgliedsland der Europäischen Union handelt (Progressionsvorbehalt, § 32b EStG). Ist der Belegeneheitsstaat Mitglied der Europäischen Union, findet der Progressionsvorbehalt keine Anwendung; die bisherige Auswirkung der Einkünfte auf den deutschen Steuersatz ist entfallen.

Die Modellrechnungen lassen Auswirkungen, die sich aus kirchensteuerlichen Gründen ergeben, außer Acht, da jedes Bundesland über ein eigenes Kirchensteuerrecht mit unterschiedlichen Bestimmungen verfügt und nicht alle Anleger kirchensteuerpflichtig sind. Bei Kirchensteuerpflicht ist mit einer zusätzlichen kirchensteuerlichen Belastung bzw. bei Werbungskostenüberschüssen Entlastung von etwa 8 % bis 9 % der jeweils festgesetzten Einkommensteuer zu rechnen.

Für in Deutschland gelegenen Grundbesitz sind die Belegeneheitsgemeinden berechtigt, eine Grundsteuer zu erheben. Die Grundsteuer wird auf Basis der Einheitswerte des Grundbesitzes als Hebesatzsteuer erhoben. Jede Gemeinde ist berechtigt, den Hebesatz selbstständig festzulegen. Die Grundsteuer ist i.d.R. vom Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu bezahlen; ein gesonderter Ausweis in der Prognoserechnung erfolgt daher nicht.

2.2 Umsatzsteuer

Soweit die Beteiligungsgesellschaft selbst Immobilien erwirbt und bei der Vermietung dieser Immobilien zulässigerweise zur Umsatzsteuerpflicht der Mietumsätze optiert (§ 9 UStG), steht ihr im Rahmen einer Verhältnisrechnung anteilig der Vorsteuerabzug zu.

Das bloße Halten von Beteiligungen an Immobilien verwaltenden Objektgesellschaften sowie an der PV-Betreibergesellschaft und an

der US-Gesellschaft stellt keine umsatzsteuerbare Tätigkeit dar; die Beteiligungsgesellschaft kann deshalb die ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge insoweit nicht als Vorsteuern abziehen.

Die Mietumsätze der Objektgesellschaften, die aus der Vermietung von deren Immobilien erzielt werden, sind grundsätzlich ebenfalls gemäß § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Objektgesellschaften werden jedoch, soweit nach § 9 UStG gesetzlich zulässig, auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten. Den Objektgesellschaften steht damit auch ein – zum Teil anteiliger – Vorsteuerabzug zu.

In den Modellrechnungen dieses Beteiligungsprospekts sowie im Investitionsplan wurde davon ausgegangen, dass sich alle ausgewiesenen Aufwendungen immer einschließlich im Einzelfall möglicherweise nicht abziehbarer Vorsteuerbeträge verstehen.

Auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaft sowie auch auf Ebene der Objektgesellschaften kann die Korrekturvorschrift des § 15 a UStG Anwendung finden. Ändern sich während eines Zeitraumes von 10 Jahren (120 Monate) beginnend ab der erstmaligen Verwendung durch die Beteiligungsgesellschaft bzw. die jeweilige Objektgesellschaft die umsatzsteuerlichen Verhältnisse, d.h., werden in bisher umsatzsteuerpflichtig vermieteten Gebäudeteilen nunmehr steuerfreie Vermietungen getätigt, so ist die im Rahmen des Erwerbes geltend gemachte Vorsteuer entsprechend zu berichtigen. In den Fällen, in denen der Erwerb im Rahmen einer sog. „Geschäftsveräußerung im Ganzen“ nach § 1 Abs. 1 a UStG erfolgte, ist Fristbeginn im Sinne des § 15 a UStG die erstmalige Verwendung durch den Voreigentümer. Diese Berichtigung würde sich zu Ungunsten der betroffenen Objektgesellschaft auswirken und müsste aus deren Liquiditätsreserve bezahlt werden, soweit sie nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden kann. Die Vorsteuerrückzahlung erfolgt mit den monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen. Die Berichtigungspflicht endet mit Ablauf der genannten 10 Jahre (120 Monate). Die zurückzuzahlenden Vorsteuerbeträge wären als Werbungskosten abziehbar. Bei einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung bisher umsatzsteuerfrei vermieteter Flächen gelten die obigen Erläuterungen zum Vorteil der jeweiligen Objektgesellschaft und in der Folge auch der Beteiligungsgesellschaft sinngemäß.

Zinserträge, Gewinnausschüttungen und Dividenden unterliegen nach § 4 Nr. 8 UStG nicht der Umsatzsteuer.

2.3 Gewerbesteuer

Die Beteiligungsgesellschaft und die Objektgesellschaften betreiben kein Gewerbe, sondern lediglich Vermögensverwaltung. Die Erträge der Beteiligungsgesellschaft und der Objektgesellschaften unterliegen daher nicht der Gewerbesteuer.

Im Einzelfall kann durch die Veräußerung der Immobilie durch die Objektgesellschaften, durch die Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften durch die Beteiligungsgesellschaft oder durch Verkauf der Beteiligung durch den Anleger ein gewerblicher

Grundstückshandel begründet werden; insoweit wird auf die weitergehenden Ausführungen unter „4. Besondere Erläuterungen zur Besteuerung bei der Beendigung der Beteiligung“ verwiesen.

3. BESONDRE ERLÄUTERUNGEN FÜR DIE INVESTITIONSPHASE

3.1 Einkommensteuer

3.1.1 Steuerliche Besonderheiten bei Geschlossenen Immobilienfonds

Die einkommensteuerliche Beurteilung von sog. „Geschlossenen Immobilienfonds“ ergibt sich im Wesentlichen aus dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 20. Oktober 2003 (BStBl I 2003, S. 546 ff., Bauherrenerlass). Die wesentlichen Aussagen dieses Erlasses bestehen i.d.R. in der steuerlichen Anerkennung des Werbungskostenabzugs bestimmter Ausgaben der Investitionsphase (fondsspezifische Dienstleistungshonorare). Der Erlass ist auch auf ggf. mit den Objektgesellschaften zu vereinbarenden Dienstleistungshonorare der Erwerbsphase anzuwenden.

Nach diesem Erlass sind nahezu sämtliche fondsspezifischen Dienstleistungshonorare den Anschaffungskosten der in der Platzierungphase erworbenen Wirtschaftsgüter zuzurechnen, soweit sie nicht unmittelbar mit der Finanzierung der Beteiligungsgesellschaft oder der Objektgesellschaften im Zusammenhang stehen.

In der Prognoserechnung sind die fondsspezifischen Dienstleistungshonorare jeweils anteilig den Anschaffungskosten für die erworbenen Immobilien (einschließlich der Anschaffungskosten für Beteiligungen an den Objektgesellschaften), für die Beteiligungen an der PV-Betreibergesellschaft und an der US-Gesellschaft oder für die sonstigen Wirtschaftsgüter zugerechnet worden. Die steuerliche Berücksichtigung dieser Aufwendungen erfolgt dann im Rahmen der Abschreibungsmöglichkeiten. Als laufende Werbungskosten werden die im Einzelfall zu entrichtenden Kreditbearbeitungsgebühren, laufende Zinszahlungen, die Kosten der laufenden Fondsverwaltung, die Vergütung des Treuhänders, die laufenden Steuerberatungskosten, die Vergütung der Komplementärin sowie die zu leistenden Bestandspflegeprovisionen angesetzt.

Die Aufwendungen für die Eintragung von Grundschulden in das Grundbuch wären ebenfalls als Werbungskosten abziehbar, wurden aber wegen ihrer geringen Höhe in den Modellrechnungen des Beteiligungsprospekts den Anschaffungskosten der Immobilien zugerechnet und über die Gebäudeabschreibung als Aufwand erfasst.

3.1.2 Die Ermittlung und die Berechnung der Abschreibungen

Abschreibungsbemessungsgrundlage ist der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften entrichtete Kaufpreis der Immobilien zzgl. der direkt den Immobilien zurechenbaren Gebühren/Kosten, soweit diese nicht sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen, und abzgl. der Grund- und Bodenanteile hiervon. Fondsspezifische Dienstleistungshonorare der Investitionsphase, die nicht zum sofortigen Werbungskostenabzug zugelassen

IX STEUERLICHE GRUNDLAGEN

sind, erhöhen die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen, soweit sie nicht den Grund- und Bodenanteil erhöhen.

Soweit die Beteiligungsgesellschaft aktivierungspflichtige fondsspezifische Dienstleistungshonorare leistet und diese anteilig den von den Objektgesellschaften erworbenen Immobilien zuzurechnen sind, erhöhen sie dort die Abschreibungsbemessungsgrundlage, soweit sie nicht den Grund- und Bodenanteil erhöhen. Die Modellrechnung bildet diesen Sachverhalt entsprechend ab.

Die Beteiligungsgesellschaft und die Objektgesellschaften können für die in ihrem Vermögen befindlichen Gebäude regelmäßig Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 a EStG mit 2 % p.a. geltend machen. Für vorhandene Außenanlagen wäre eine Abschreibung nach § 7 Abs. 1 EStG zu berücksichtigen, die jedoch aus Vorsichtsgründen nicht angesetzt wurde.

Die angesetzten Grundstückswerte wurden als Schätzwert mit jeweils 30 % des Kaufpreises angenommen.

3.2 Grunderwerbsteuer

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt nach Maßgabe des platzierten Eigenkapitals, sowohl selbst Immobilien zu erwerben, als auch Beteiligungen an anderen Objektgesellschaften zu erwerben, die Immobilien halten.

Die für diese geplanten Erwerbe anfallende Grunderwerbsteuer ist im Investitionsplan einkalkuliert.

Als weiterer steuerbarer Tatbestand ist die Vorschrift des § 1 Abs. 2 a GrEStG zu beachten. Rechtsvorgänge, die formal nur auf die Übertragung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Gesellschaften gerichtet sind, im wirtschaftlichen Ergebnis aber einen Rechtsträgerwechsel am Grundbesitz bewirken, werden danach der Grunderwerbsteuer unterworfen.

Ändert sich der Gesellschafterbestand einer Grundbesitz haltenden Gesellschaft innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar um mindestens 95 %, gilt dies als auf die Übereignung des Grundbesitzes auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Zur Anwendung des § 1 Abs. 2a GrEStG hat die Finanzverwaltung am 26. Februar 2003 einen gleichlautenden Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder herausgegeben (BStBl I 2003, S. 271 ff.).

Die Finanzverwaltung geht im Erlass vom 26. Februar 2003 davon aus, dass unter Anteil an einer Personengesellschaft der Anteil des einzelnen Gesellschafters am Gesellschaftsvermögen zu verstehen ist. In dieser 95 %-Grenze sind nach Meinung der Finanzverwaltung auch Wechsel der Treugeber oder ein Wechsel der Treuhandommanditistin zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Beteiligungsstruktur beim Beitritt der Beteiligungsgesellschaft zu den Objektgesellschaften soll sicherstellen, dass die Altgesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2 a GrEStG immer eine Beteiligung von mehr als 5 % der festen Kapitaleinlage halten und behalten, die für die Beteiligung bei Ausscheiden der Beteiligungs-

gesellschaft aus der Objektgesellschaft und bei Auflösung der Objektgesellschaft für die Verteilung des Auseinandersetzungsguthabens maßgeblich ist. Damit sind nach Ansicht der Prospektverantwortlichen, unbeschadet der Verpflichtung der Beteiligungsgesellschaft, die Finanzierung dieser Objektgesellschaften durch eine Einzahlung in die Kapitalrücklage zu vervollständigen, die Altgesellschafter mit mehr als 5 % am Vermögen der Objektgesellschaften beteiligt, sodass eine Grunderwerbsteuerpflicht auf die neu eingeworbenen Gesellschaftsanteile der Beteiligungsgesellschaft nach heutiger Sach- und Rechtslage nicht entstehen wird.

Soweit die Beteiligungsgesellschaft selbst Immobilien erwirbt, wird dieser Erwerb erst dann stattfinden, wenn mindestens 5 % des geplanten Beteiligungskapitals platziert und eingezahlt sind, um negative Auswirkungen des § 1 Abs. 2 a GrEStG auszuschließen.

Soweit der einzelne Gesellschafter seinen Anteil an der Beteiligungsgesellschaft veräußert, stellt dies kein Veräußerungsgeschäft im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes dar, sofern nicht insgesamt mittelbar Anteile von 95 % oder mehr innerhalb von 5 Jahren veräußert werden.

Zusätzlich wird Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 3 GrEStG erhoben, wenn ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile hält. Die Geschäftsführung wird jedoch bei einem möglichen Erreichen der genannten Grenze entsprechende Vorkehrungen treffen, um den Anfall dieser Grundwerbsteuer zu verhindern.

4. BESONDERE ERLÄUTERUNGEN ZUR BESTEUERUNG BEI DER BEENDIGUNG DER BETEILIGUNG

4.1 Verkauf der Beteiligung, Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an der PV-Betreibergesellschaft oder der US-Gesellschaft

4.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft bei Immobilien

Soweit der Treugeber/Gesellschafter seinen Anteil an der Beteiligungsgesellschaft nach der Spekulationsfrist von 10 Jahren und einem Tag gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG veräußert, unterliegt sein Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer, soweit dieser auf die von der Beteiligungsgesellschaft oder den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien entfällt. Gleichermaßen gilt, wenn sich die Beteiligungsgesellschaft nach Ablauf der genannten Frist auflöst oder Beteiligungen an Objektgesellschaften nach Fristablauf veräußert oder Objektgesellschaften die von ihnen gehaltenen Immobilien veräußern.

Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Anleger oder Veräußerung von Beteiligungen an Objektgesellschaften durch die Beteiligungsgesellschaft oder Immobilienverkäufen durch die Objektgesellschaften vor Ablauf von 10 Jahren seit deren Anschaffung kann ein Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG festzustellen sein, sofern nicht vorrangig ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Bei einer Schenkung von Anteilen an vermögensverwaltenden Personengesellschaften mit Schulden handelt es sich gemäß § 10 Abs. (1) Satz 3 i. V. m. § 7 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) um eine sog. gemischte Schenkung. In dem Umfang, in dem der Beschenkte im Rahmen der Schenkung die anteiligen Schulden übernimmt, liegt ein Entgelt und damit ein grundsätzlich einkommensteuerbares Geschäft vor.

Damit führt auch eine Schenkung der Beteiligung innerhalb der Zehnjahresfrist zu einem privaten Veräußerungsgeschäft und kann neben Schenkungsteuer auf den unentgeltlichen Teil der Schenkung (vgl. weitere Erläuterungen unter „4.3 Erbschafts- und Schenkungsteuer“) unter Umständen auch Einkommensteuer auf den entgeltlichen Teil der Schenkung auslösen.

Maßstab für die Fristberechnungen im Sinne des § 23 EStG sind jeweils die schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfte, also hier der Beitritt des Anlegers zur Beteiligungsgesellschaft bzw. die Veräußerung der Beteiligung. Die Fristberechnungen erfolgen taggenau.

Der Gewinn im Sinne des § 23 EStG errechnet sich als Differenz zwischen dem anteiligen Veräußerungserlös für die verkauftete Immobilie und dem anteiligen steuerlichen Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung. Der Gewinn ist mit dem individuellen Einkommensteuersatz des Anlegers zu versteuern.

4.1.2 Gewerblicher Grundstückshandel

Am 26. März 2004 (Az. IV A 6 - S-2240 - 46/04, BStBl. 2004 I, S. 434) hat das BMF ein neues Schreiben zur „Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel“ veröffentlicht. Dieses Schreiben versucht, die in den vergangenen Jahren ergangene Rechtsprechung mit den bisherigen Schreiben zusammenzuführen. Das Schreiben unterscheidet dabei bei Beteiligungen an Personengesellschaften zwischen Anteilsverkäufen durch die Gesellschafter einer Personengesellschaft und Grundstücksveräußerungen durch die Personengesellschaft selbst.

Veräußerung eines Gesellschaftsanteils

Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils durch den Gesellschafter wird in Tz. 18 des BMF-Schreibens behandelt.

Danach ist die Veräußerung der Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichzustellen. Für die Erfüllung der „Drei-Objekt-Grenze“ kommt es nach Auffassung der Finanzverwaltung auf die Zahl der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke an. Sofern der zukünftig beabsichtigte Immobilienerwerb durch Erwerb von Anteilen an anderen vermögensverwaltenden Personengesellschaften vollzogen wird, werden die im Eigentum der Beteiligungsgesellschaft oder der jeweiligen Objektgesellschaft stehenden Grundstücke für diese Zwecke den Gesellschaftern der Beteiligungsgesellschaft anteilig zugerechnet.

Zu beachten sind dabei immer die grundsätzlichen Regelungen der Tz. 5 bis 7 des vorgenannten Erlasses sowie die gesetzliche Regelung des

§ 15 EStG (Einkünfte aus Gewerbebetrieb). Nach Tz. 5 ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit einzustufen.

Nach Tz. 6 zählen grundsätzlich nur solche Veräußerungen im Rahmen der Berechnung der „Drei-Objekt-Grenze“ mit, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Erwerb und Veräußerung besteht, wobei als zeitliche Obergrenze ein Zeitraum von 5 (unter besonderen Umständen, z.B. bei branchenkundigen Personen wie Architekten, Grundstücksmakler und Bauunternehmern: 10) Jahren heranzuziehen ist, sodass ein gewerblicher Grundstückshandel bei einer Besitzdauer von mehr als 5 (10) Jahren folglich nicht mehr vorliegen kann.

Die Besitzdauer im Sinne der Tz. 18 ist der Zeitraum zwischen Beitritt und Veräußerung der Beteiligung (vgl. auch die von der Finanzverwaltung zu Tz. 18 gebildeten Beispiele). Sofern der Beitritt vor Abschluss des Kaufvertrages der Immobilie erfolgt, ist das Kaufvertragsdatum als maßgebender Fristbeginn anzusetzen.

Voraussetzung für die Behandlung der im Gesamthandsvermögen befindlichen Grundstücke als Zählobjekte ist jedoch, dass der Gesellschafter entweder zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder dass die Beteiligung unabhängig von der Höhe der Beteiligung im Zeitpunkt der Veräußerung einen Verkehrswert von mehr als EUR 250.000 hat. Auf den Verkehrswert des insoweit veräußerten Grundstücks kommt es anders als bei einem Verkauf durch die Gesellschaft nicht an. Der Verkehrswert der Beteiligung kann den Nominalwert der Beteiligung übersteigen.

Es ist jedem Verkaufsinteressenten zu empfehlen, vor dem Verkauf des Gesellschaftsanteils den Rat eines erfahrenen Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers einzuholen.

Grundstücksverkäufe durch die Objektgesellschaften und Verkäufe von Beteiligungen an den Objektgesellschaften durch die Beteiligungsgesellschaft

Nach Tz. 14 ist zunächst auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften zu prüfen, ob diese durch die Grundstücksverkäufe selbst als gewerbliche Grundstückshändler zu behandeln sind und damit originär Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Sofern dies nicht gegeben ist, werden die Grundstücksverkäufe durch die Beteiligungsgesellschaft bzw. die Objektgesellschaften den Gesellschaftern der Beteiligungsgesellschaft dann als Zählobjekte zugerechnet, wenn die in Tz. 17 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Neben den bereits unter „Veräußerung eines Gesellschaftsanteils“ genannten Voraussetzungen für die Behandlung von veräußerten Grundstücken als Zählobjekte (relative Grenze von 10 % Beteiligungsanteil oder Verkehrswert des Gesellschaftsanteils höher als EUR 250.000) tritt die weitere Alternative, dass der anteilige Verkehrswert des veräußerten Grundstücks bezogen auf den jeweiligen Gesellschaftsanteil höher als EUR 250.000 ist. Es ist dabei zu

IX STEUERLICHE GRUNDLAGEN

beachten, dass der anteilige Verkehrswert des veräußerten Grundstücks anders als der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils nicht durch die von der Gesellschaft aufgenommene Fremdfinanzierung gemindert wird.

Die Modellrechnungen dieses Beteiligungsprospektes gehen davon aus, dass Immobilienverkäufe nicht vor Ablauf der Haltefristen von 10 Jahren erfolgen, sodass Grundstücksverkäufe durch die Objektgesellschaften als Auslöser für einen gewerblichen Grundstückshandel voraussichtlich nicht in Betracht kommen werden.

Die vorgenannten Erläuterungen sind sinngemäß für die Fälle anzuwenden, in denen die Beteiligungsgesellschaft ihre Anteile an Objektgesellschaften veräußert.

Liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wären die steuerlichen Konsequenzen grundlegend anders als bei unterstellten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, von deren Vorliegen bei diesem Konzept ausgegangen wurde. Insbesondere wären dann mögliche Veräußerungsgewinne zu versteuern, wobei Abschreibungen auf die Immobilien nicht beansprucht werden könnten. Daneben würde Gewerbesteuerpflicht auf alle erzielten Gewinne einschließlich Veräußerungsgewinne bestehen. Zudem könnten andere bisher steuerfreie Grundstücksgeschäfte der Anleger den genannten Steuerpflichten unterliegen.

4.2. Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an der PV-Betreibergesellschaft oder der US-Gesellschaft unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Besteuerung nach den Regelungen der Abgeltungssteuer (vgl. 2.1.7), soweit nicht eine Besteuerung nach § 17 EStG in Betracht kommt. Eine derartige Veräußerung kann dabei sowohl durch die Beteiligungsgesellschaft als auch durch den Verkauf seiner Beteiligung durch den Anleger erfolgen.

Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn ergibt sich dabei aus der Differenz zwischen dem Veräußerungserlös abzgl. der Aufwendungen, die in unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, und den um die anteiligen fondsspezifischen Dienstleistungshonorare erhöhten Anschaffungskosten (vgl. 3.1.1).

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an der PV-Betreibergesellschaft oder der US-Gesellschaft sind nach § 17 EStG dann als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu versteuern, wenn der Anleger innerhalb der letzten 5 Jahre vor dem Verkauf an der Kapitalgesellschaft mittelbar zu mindestens 1 % beteiligt war. Die genannte Beteiligungsquote wird dabei im Rahmen einer Bruchteilsberechnung beim einzelnen Anleger ermittelt.

Bei der vorliegenden Beteiligungsgesellschaft kann § 17 EStG bei Anlegern dann zur Anwendung gelangen, wenn bei einem eingezahlten Beteiligungskapital von EUR 58.000.000 die einzelne eingezahlte Beteiligung mindestens EUR 580.000 beträgt. Bei einem

Veräußerungsvorgang vor Volleinzahlung aller Beteiligungsbeträge kann auch schon bei geringeren Beteiligungssummen eine Steuerpflicht nach § 17 EStG entstehen.

Die Besteuerung so entstandener Veräußerungsgewinne erfolgt dabei im Rahmen des Teileinkünfteverfahrens (vgl. §§ 3 Nr. 40, 3c Abs. 2 EStG). Daneben ist anteilig ein geringer Freibetrag zu berücksichtigen (§ 17 Abs. (3) EStG).

4.3 Übertragung der Beteiligung unter Lebenden oder von Todes wegen (Erbschafts- und Schenkungssteuer)

Auf die Anleger entfällt entsprechend ihrer Beteiligung auch ein Anteil am Vermögen und den Schulden der Beteiligungsgesellschaft, wobei für Zwecke der Vermögensteuer seit dem 1. Januar 1997 keine Werte mehr festgestellt werden.

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (ErbStRG) den Forderungen des Bundesverfassungsgerichts aus dem Beschluss vom 7. November 2006 zur Neuordnung der Erbschaftsbesteuerung ab dem 1. Januar 2009 Folge geleistet. Ob diese Neuregelung den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätzen genügt, werden die Finanzgerichte in Zukunft zu klären haben.

Die erbschafts- und schenkungssteuerliche Bewertung hängt zudem davon ab, ob der Anleger als Direktkommittist oder als Treugeber über die Treuhankommittistin beteiligt ist.

Die Bewertung sollte in beiden Fällen zu einem identischen Ergebnis führen. Es lässt sich jedoch nicht ausschließen, dass durch die Typisierung von Bewertungen im Rahmen von Rechtsverordnungen bzw. die Preisbildung von Anteilen im Zweitmarkt unterschiedliche Ergebnisse entstehen.

Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass eine Aussage über die Vorteilhaftigkeit der möglichen Beteiligungsvarianten nicht im Voraus getroffen werden kann.

In beiden Bewertungsfällen bleibt dem Anleger der Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts als dem durch die typisierenden Verfahren ermittelten Werts offen (§ 198 BewG).

4.3.1. Beteiligung als Direktkommittist

Für Erbschafts- und Schenkungssteuerzwecke wird zum Zeitpunkt des Erbfalles bzw. zum Schenkungszeitpunkt für Grundvermögen eine Bedarfsbewertung durchgeführt (§ 138 Abs. 5 BewG).

4.3.1.1 Erbschaftsteuer

Bebaute Grundstücke sind gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG in Verbindung mit §§ 157, 177 BewG mit dem gemeinen Wert im Sinne des § 9 BewG anzusetzen. Die Bewertung erfolgt dabei für unbebaute Grundstücke mit den von den Gemeinden festgestellten Bodenrichtwerten (§ 179 BewG). Für bebaute Grundstücke wird die

Bewertung abhängig von der Art der Bebauung (Grundstücksart) entweder im Vergleichswert-, im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren (vgl. § 182 BewG). Bei der vorliegenden Beteiligungsgesellschaft wird regelmäßig das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen (§ 184 BewG).

Die Anteile an der PV-Betreibergesellschaft und an der US-Gesellschaft sind ebenfalls mit dem gemeinen Wert nach § 9 BewG anzusetzen. Lässt sich der gemeine Wert nicht aus Verkäufen unter fremden Dritten ableiten, die weniger als ein Jahr zurückliegen, so ist er unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten der Gesellschaft zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 BewG). Hierbei findet grundsätzlich das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß §§ 199 ff. BewG Anwendung.

Zur Finanzierung der Wirtschaftsgüter aufgenommene Fremdmittel können bei der Erbschaftsteuer in vollem Umfang abgezogen werden, es sei denn, sie stehen im Zusammenhang mit begünstigtem Vermögen nach §§ 13 ff. BewG. In diesem Fall sind die Schulden lediglich in Höhe des steuerpflichtigen Anteils zum Abzug zugelassen. Für die Beteiligungsgesellschaft kann in diesem Zusammenhang § 13c BewG zur Anwendung kommen, der für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke eine Begrenzung der Bewertung auf 90 % des gemeinen Werts anordnet. Dies gilt auch für etwaige Darlehen, die zur Finanzierung der Einlageverpflichtung aufgenommen wurden (§ 10 Abs. 5 ErbStG).

4.3.1.2 Schenkungsteuer

Für die Schenkungsteuer gelten die zur Erbschaftsteuer gemachten Ausführungen mit Ausnahme der folgenden Einschränkungen entsprechend.

Den §§ 7, 10 ErbStG zufolge handelt es sich bei der Schenkung von Anteilen an vermögensverwaltenden Geschlossenen Immobilienfonds um eine gemischte Schenkung.

Die gemischte Schenkung führt dazu, dass die Übertragung in einen voll unentgeltlichen sowie in einen voll entgeltlichen Anteil aufgespalten wird, soweit der Gesellschaftsanteil oder die Gesellschaft selbst noch mit Schulden belastet ist. Die mit der Beteiligung verbundenen Schulden sind im Rahmen einer anzustellenden Verhältnisrechnung nur anteilig abziehbar; der schenkungsteuerliche Wert ist dadurch immer positiv. Hinsichtlich des voll entgeltlichen Anteils der Schenkung kann – soweit die Übertragung innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach Anschaffung der Beteiligung erfolgt – ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Ergebnis aus einem privaten Veräußerungsgeschäft (vgl. § 23 EStG sowie die Erläuterungen zu 4.1 in diesem Abschnitt) entstehen. Unberüht von Fristen entsteht hinsichtlich der von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Anteile an der PV-Betreibergesellschaft und an der US-Gesellschaft ein ertragsteuerlich relevantes Ergebnis, wenn diese Anteile mit Darlehen finanziert worden sind. Die Modellrechnungen sehen eine derartige Finanzierung allerdings nicht vor.

Die Prospektverantwortliche bittet die Gesellschafter, sich bei Schenkungen zu gegebener Zeit um den Rat eines erfahrenen Steuerberaters oder Rechtsanwaltes zu bemühen, weil ggf. Nachteile (z.B. Annahme einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht) auftreten könnten.

4.3.2 Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommilitin

Mit bundeseinheitlich abgestimmtem Erlass (vgl. Erlass des Finanzministeriums Bayern vom 14. Juni 2005, DStR 2005, S. 1231) hat die Finanzverwaltung ihre bisherige Auffassung zur erbschafts- und schenkungsteuerlichen Behandlung der Übertragung treuhänderisch gehaltener Vermögensgegenstände geändert.

Die Finanzverwaltung geht davon aus, dass der Anleger (Treugeber) bei Übertragung seiner treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung im Wege der Erbschaft oder Schenkung lediglich einen Sachleistungsanspruch auf Herausgabe der vom Treuhänder gehaltenen Kommanditbeteiligung überträgt. Die Bewertung eines solchen Sachleistungsanspruchs erfolgt mit dem „gemeinen Wert“ der Beteiligung, der i.d.R. dem Verkehrswert entspricht.

Wie der gemeine Wert bei der Übertragung treuhänderisch gehaltener Kommanditbeteiligungen zu ermitteln ist, hat die Finanzverwaltung noch nicht mitgeteilt.

Der Wert kann möglicherweise aus Verkäufen von Beteiligungen abgeleitet werden, welche zeitnah zum Bewertungsstichtag stattgefunden haben. Kann der Wert nicht aus zeitnahen Beteiligungsverkäufen abgeleitet werden, wäre er durch die Finanzverwaltung zu schätzen, wobei unklar bleibt, auf welcher Grundlage eine derartige Schätzung erfolgt.

5. BETEILIGUNG IM BETRIEBSVERMÖGEN

Für den Fall, dass der Anleger seine Beteiligung nicht im Privat- sondern im Betriebsvermögen hält, erzielt er aus der Beteiligung keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Kapitalvermögen, sondern Einkünfte derjenigen Einkunftsart, die für das Betriebsvermögen gilt.

Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben vom 29. April 1994 (BStBl. I, 1994, S. 282; sog. „Zebraerlass“) hinsichtlich der Ermittlung von Einkünften aus vermögensverwaltenden Personengesellschaften, die im Betriebsvermögen gehalten werden, Stellung genommen.

Danach ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn der anteilige Gewinn oder Verlust aus Vereinfachungsgründen in Höhe des aufgrund der Einnahmen-Werbungskostenrechnung der Beteiligungsgesellschaft ermittelten Ergebnisanteils übernommen wird, sofern die Beteiligung weniger als 10 % an der Personengesellschaft ausmacht.

IX STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Ertragsteuerlich sind die Ergebnisanteile sowie Entnahmen/Ausschüttungen auf einem sog. Beteiligungskonto zu erfassen und fortzuführen, sofern durch diese Handhabung keine ungerechtferigte Steuervorteile drohen.

Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Anleger oder bei Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften ist der Gewinn als Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Buchwert des Beteiligungskontos zu ermitteln. Voraussetzung für diese Verfahrensweise ist allerdings ein Antrag des Gesellschafters und die im Benehmen mit dem Betriebsfinanzamt zu erteilende Zustimmung des Wohnsitzfinanzamts des Anlegers. Die Erläuterungen zu den privaten Veräußerungsgeschäften (vgl. 4.1.1 in diesem Abschnitt), zum gewerblichen Grundstückshandel (vgl. 4.1.2 in diesem Abschnitt), zur Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (vgl. 4.2 in diesem Abschnitt) sowie zur Abgeltungsteuer (vgl. 2.1.7 in diesem Abschnitt) gelten bei Beteiligungen im Betriebsvermögen nicht. Gewerbesteuerlich sind die Gewinn- und Verlustanteile dem Gewerbeertrag hinzuzusetzen bzw. abzusetzen; die von der Personengesellschaft gezahlten Zinsen für die Fremdfinanzierung sowie ggf. zu berücksichtigende Zinsvorauszahlungen stellen beim Anleger Entgelte für Schulden im Sinne des § 8 Nr. 1 GewStG dar.

Mit Beschluss vom 11. April 2005 (GrS 2/02; BFH NV 2005, S. 1648) hat der Bundesfinanzhof die oben dargestellte Handhabung der Finanzverwaltung offenbar gebilligt, sodass zwischenzeitlich bestehende Rechtsunsicherheiten beseitigt sind.

Die Prospektverantwortliche rät jedem Anleger, der seine Beteiligung im Betriebsvermögen halten will, dazu, vor dem Eingehen einer Beteiligung den persönlichen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

6. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Ständige Änderungen und die zunehmende 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, weshalb die Hinzuziehung des persönlichen steuerlichen Beraters jedem Gesellschafter empfohlen wird.

Die steuerlichen Erläuterungen basieren auf dem Rechtsstand vom Februar 2010.

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

VORBEMERKUNG

Bei der Beteiligungsgesellschaft handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft. Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsgesellschaft grundsätzlich mittelbar als sog. Treugeber einer Treuhandkommanditistin. Die Treuhandkommanditistin Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München, ist im Außenverhältnis zivilrechtlich die alleinige Inhaberin ihres an der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Kommandanteils, welchen sie jedoch im Innenverhältnis im Auftrag und für Rechnung der sie beauftragenden Treugeber hält. Die Treuhandkommanditistin übt zugleich aufgrund eines mit der Beteiligungsgesellschaft gesondert abgeschlossenen Vertrages auch eine zeitlich und inhaltlich begrenzte Mittelverwendungskontrolle aus.

Die grundlegenden Vertragsbedingungen – Treuhandvertrag, Gesellschaftsvertrag und Mittelverwendungskontrollvertrag – sind in diesem Emissionsprospekt im Wortlaut abgedruckt. Ihr wesentlicher Inhalt wird nachstehend – ebenso wie der wesentliche Inhalt weiterer von der Beteiligungsgesellschaft abgeschlossener Verträge – zusammenfassend beschrieben. Die Lektüre dieser Zusammenfassung ersetzt das eingehende Studium der vorgenannten grundlegenden Vertragsbedingungen durch den interessierten Anleger vor Abgabe seines Angebotes auf Abschluss eines Treuhandvertrages („Beteiligungsangebot“) nicht.

1. TREUHANDVERTRAG

1.1 Zustandekommen und Ausführung des Treuhandvertrages

Grundlage der Beteiligung des einzelnen Treugebers ist der von ihm mit der Treuhandkommanditistin abgeschlossene Treuhandvertrag.

Durch die Unterzeichnung der im Beteiligungsangebot enthaltenen Erklärung bietet der Treugeber der Treuhandkommanditistin den Abschluss eines Treuhandvertrages mit dem in diesem Emissionsprospekt wiedergegebenen Inhalt, konkretisiert durch die Angaben im Beteiligungsangebot, an. Der Treuhandvertrag kommt zustande, wenn die Treuhandkommanditistin fristgerecht die Annahme erklärt (§ 1 Treuhandvertrag). Diese Erklärung muss dem Treugeber nicht zugehen.

Durch den Abschluss des Treuhandvertrages ist der Treugeber noch nicht – mittelbar – an der Beteiligungsgesellschaft beteiligt. Gegenstand des Treuhandvertrages ist zunächst nur der Auftrag des Treugebers an die Treuhandkommanditistin, in einem weiteren Schritt durch Abgabe einer entsprechenden Erklärung gegenüber der Beteiligungsgesellschaft (siehe § 4 Abs. (4) Gesellschaftsvertrag) ihre Pflichteinlage um den Betrag der vom Treugeber übernommenen Beteiligungssumme zu erhöhen und den dadurch entstehenden Teil ihres Kommandanteils künftig für Rechnung und im Interesse des Treugebers zu halten (§ 3 Abs. (1) Treuhandvertrag). Erst mit dieser Ausführung des erteilten Auftrages wird der „Beitritt“ des Treugebers zur Beteiligungsgesellschaft bewirkt und damit seine mittelbare Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft begründet.

Nach dem Vollzug des Beitritts wird die Treuhandkommanditistin den für Rechnung des Treugebers übernommenen Teil ihres

Kommandanteils für diesen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen halten und verwalten sowie die Mittelverwendungs-kontrolle nach näherer Maßgabe des Mittelverwendungskontrollvertrages (siehe Abschnitt 3.0, Seite 147 ff.) wahrnehmen.

1.2 Zahlungspflichten

Jeder Treugeber hat grundsätzlich den auf ihn entfallenden Teil der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin (Beteiligungssumme) zzgl. Agio aufzubringen. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 10.000 (zzgl. Agio). Höhere Beteiligungssummen müssen durch 500 ohne Rest teilbar sein. Insgesamt ist ein Beteiligungskapital (Summe aller von Treugebern übernommenen Beteiligungssummen) von EUR 57.997.500 vorgesehen; letztlich maßgeblich ist der Betrag, über den die Treuhandkommanditistin bis zur Schließung der Gesellschaft (siehe § 4 Abs. (7) Gesellschaftsvertrag) Treuhandverträge mit Treugebern abgeschlossen hat.

Der Treugeber kann zwischen zwei Einzahlungsvarianten wählen (§ 4 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag):

Bei der Einzahlungsvariante „M“ hat er – spätestens nach Anforderung der Treuhandkommanditistin – einen Betrag i.H.v. 10 % („Soforteinlage“) sowie das Agio i.H.v. 5 % bezogen auf die Beteiligungssumme auf ein Einzahlungskonto der Beteiligungsgesellschaft einzuzahlen. Den Restbetrag von 90 % der Beteiligungssumme kann er – wahlweise – in 60, 120 oder 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen entrichten, die – wenn kein anderweitiger Einzahlungstermin vereinbart wird – am Ersten eines jeden Kalendermonats fällig sind.

Bei der Einzahlungsvariante „O“ entfällt die „Soforteinlage“. Beteiligungssumme zzgl. Agio, das in diesem Falle 8 % bezogen auf die Beteiligungssumme beträgt, sind – wahlweise – in 60, 120 oder 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen zu zahlen, die – wenn kein anderweitiger Einzahlungstermin vereinbart wird – am Ersten eines jeden Kalendermonats fällig sind. Die zuerst fällige Teilzahlung wird auf die Beteiligungssumme, die folgenden Zahlungen werden dann zunächst auf das Agio angerechnet, bis dieses vollständig ausgeglichen ist. Erst danach werden die Zahlungen wieder auf die vereinbarte Beteiligungssumme verrechnet. Wegen der vorrangigen Verrechnung des Agios verzögert sich bei der Wahl der Einzahlungsvariante „O“ der Aufbau des Kapitalkontos I mit entsprechenden Auswirkungen auf das Stimmrecht, die Vermögens- und Ergebnisbeteiligung und sonstige vom Stand des Kapitalkontos I abhängige Rechte.

Der Treugeber ist jederzeit zu „Sonderzahlungen“ bis zur Höhe des noch nicht entrichteten Teils seiner Beteiligungssumme befugt. Dadurch erhöht sich das für ihn geführte Kapitalkonto I (siehe § 7 Abs. (2) Buchstabe a) Gesellschaftsvertrag), das für die Beteiligung am Vermögen, Ergebnis etc., z.B. auch die Höhe des Stimmrechts, maßgeblich ist. Durch Sonderzahlungen kann auch eine frühere Ausschüttungsberechtigung erreicht werden (siehe § 23 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag).

Mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin können Zahlungsverpflichtungen der Treugeber, wenn diese ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen, auf Antrag zinslos gestundet wer-

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

den, insgesamt i.d.R. jedoch für nicht mehr als 18 Monate. Der gestundete Betrag ist durch gleichmäßige Erhöhung der nach Ablauf des Stundungszeitraums fällig werdenden monatlichen Teilbeträge oder durch einmalige Zahlung mit Ablauf des Stundungszeitraums nachzuentrichten.

Erst nach Zahlung der „Soforteinlage“ und des Agios – bei der Einzahlungsvariante „M“ – bzw. des erstfälligen monatlichen Teilbetrages – bei der Einzahlungsvariante „O“ – wird die Treuhandkommanditistin den „Beitritt“ des Treugebers zur Beteiligungsgesellschaft bewirken, vorausgesetzt die weiteren in § 3 Abs. (2) des Treuhandvertrages definierten Bedingungen sind eingetreten; insbesondere muss also der Treugeber in das von der Treuhandkommanditistin geführte Treugeberregister eingetragen worden sein und, wenn die Gesellschaft noch keine Investition (aus Fremdmitteln) getätigt hat, der Treuhandkommanditistin ausführungsreife Treuhandaufträge über Beteiligungssummen von insgesamt mindestens EUR 1 Mio. vorliegen. Treten die Beitrittsvoraussetzungen endgültig nicht ein, können Treugeber und Treuhandkommanditistin gemäß § 15 des Treuhandvertrages den Rücktritt erklären mit der Folge, dass dem Treugeber die geleisteten Zahlungen zurückzuerstattet sind. Angefallene Zinsen stehen der Beteiligungsgesellschaft zu.

Über die vorstehend beschriebenen Zahlungsverpflichtungen hinaus hat der Anleger keine weiteren Leistungen zu erbringen, insbesondere keine weiteren Zahlungen zu leisten.

Zur Mittelverwendungskontrolle über die vom Treugeber geleisteten Zahlungen wird auf Abschnitt 3.0 verwiesen.

Erfüllt ein Treugeber nach vollzogenem „Beitritt“ die übernommenen Zahlungsverpflichtungen nicht, berechtigt dies die Treuhandkommanditistin, den Treuhandvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Die Beteiligungsgesellschaft kann den Treugeber unter den in § 30 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag näher beschriebenen Voraussetzungen ausschließen. Rechtsfolge ist in beiden Fällen, dass er (genauer: die Treuhandkommanditistin mit dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils) aus der Gesellschaft ausscheidet und Anspruch auf das Abfindungsguthaben hat. Dieses ist in den ersten Jahren der Beteiligungsdauer geringer als der Betrag, den der Treugeber bis dahin eingezahlt hat (siehe § 33 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag); auch bei späterem Ausscheiden kann das Abfindungsguthaben unter dem Betrag der geleisteten Beteiligungssumme liegen.

1.3 Stellung der Treugeber

Durch die Regelungen des Treuhandvertrages und des Gesellschaftsvertrages wird der einzelne Treugeber nach seinem „Beitritt“ zur Beteiligungsgesellschaft in vielen wesentlichen Belangen einem unmittelbar beteiligten Kommanditisten gleichgestellt. Die auf seinen Anteil entfallenden Zahlungsansprüche der Treuhandkommanditistin gegen die Beteiligungsgesellschaft (Ansprüche auf Entnahmen, Abfindungsguthaben, anteiligen Liquidationserlös) stehen ihm unmittelbar zu. Die Jahresergebnisse (Gewinne oder Verluste) der Beteiligungsgesellschaft und das Gesellschaftsvermögen werden ihm anteilig wirtschaftlich zuge-

rechnet. Er ist berechtigt, an den schriftlichen Abstimmungsverfahren der Beteiligungsgesellschaft bzw. an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und das auf seinen Anteil entfallende Stimmrecht selbst auszuüben. Auch das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB kann jeder Treugeber wie ein Kommanditist selbst ausüben.

Die Treuhandkommanditistin hat darüber hinaus alles, was sie zur Ausführung des Treuhandauftrages und aus ihrer treuhänderischen Tätigkeit erlangt, an den Treugeber herauszugeben.

1.4 Freistellungsverpflichtung, Haftung der Treugeber

Im Gegenzug hat der Treugeber die Treuhandkommanditistin von allen im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehenden Verbindlichkeiten freizustellen (§ 7 Treuhandvertrag). Diese Freistellungsverpflichtung erstreckt sich auch auf etwaige Inanspruchnahmen der Treuhandkommanditistin als Kommanditistin durch Gläubiger der Gesellschaft. Hierzu wird ausdrücklich auf die Beschreibung der Haftung eines Kommanditisten im Abschnitt 2.4 sowie nachstehend in Abschnitt 1.6 i. V. m. der Darstellung auf Seite 28 und Seite 38 (Abschnitte „Insolvenzrisiko der Treuhandkommanditistin“ und „Haftung der Kommanditisten“ im Kapitel „Risiken“) Bezug genommen.

1.5 Nachschussverpflichtung

Nachschussverpflichtungen, also Ansprüche der Beteiligungsgesellschaft auf über die vereinbarten Pflichteinlagen hinausgehende Einlageleistungen, sind vertraglich ausgeschlossen, d. h., dass keine Verpflichtung besteht, Liquiditätsunterdeckungen, Verluste der Beteiligungsgesellschaft oder etwaige bei der Liquidation auftretende Fehlbeträge auszugleichen. Unter Umständen können die Treugeber – bzw. die Gesellschafter – aber faktisch zur Erhaltung der Grundlagen ihrer Beteiligung gezwungen sein, trotz des vertraglichen Ausschlusses Nachschüsse aufzubringen.

1.6 Insolvenz der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin hat die treuhänderisch gehaltene Beteiligung getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten. Auf der Grundlage der bisherigen Rechtsprechung zur Insolvenzfestigkeit von Treuhandverhältnissen kann aber nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Falle der Insolvenz der Treuhandkommanditistin die treuhänderisch gehaltene Beteiligung Gegenstand der Insolvenzmasse wird (siehe zu den sich daraus ergebenden Risiken Seite 28).

1.7 Übertragung und sonstige Verfügungen

Verfügungen (z.B. Verpfändung oder Abtretung) des Treugebers über die einzelnen Ansprüche oder sonstigen Rechte aus der Beteiligung, die durch den Treuhandvertrag begründet werden, sind nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und des Gesellschaftsvertrages (siehe auch Abschnitt 2.11) zulässig, einzelne Zahlungsansprüche können so bspw. nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften abgetreten werden.

Über seine durch den Treuhandvertrag und dessen Ausführung insgesamt begründete Rechtsstellung, also die treuhänderische „Beteiligung“ als solche, kann der Treugeber im Wege der Vertragsübernahme nur mit Zustimmung der geschäftsführenden

Kommanditistin verfügen, die u.a. versagt werden kann, wenn die fällige Beteiligungssumme zzgl. Agio nicht vollständig eingezahlt ist. Die Verfügung über die Beteiligung auf diese Weise ist überdies nur mit Wirkung zum Ablauf eines Kalenderjahres möglich, frühestens zum Ende des Kalenderjahres, in dem sie gegenüber der Treuhandkommanditistin und/oder der Gesellschaft schriftlich mit notariell beglaubigten Unterschriften des verfügenden Treugebers und des Verfügungsempfängers offengelegt worden ist.

Für ihre Mitwirkung bei Verfügungen über eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung haben die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin gegen den verfügenden Treugeber Anspruch auf Entrichtung einer Gebühr i.H.v. insgesamt EUR 150 (je EUR 75 für jeden von ihnen); diese Vergütungen erhöhen sich um die Umsatzsteuer in ihrer jeweiligen gesetzlichen Höhe.

Die Prospektverantwortliche weist darauf hin, dass derzeit ein Markt für Beteiligungen an Publikumskommanditgesellschaften nicht bzw. nur in geringem Umfange besteht und es dementsprechend schwierig sein kann, einen Kaufinteressenten zu finden. Ein etwaiger Veräußerungserlös wird sich am Wert der Beteiligung zum Zeitpunkt der Veräußerung orientieren.

1.8 Erbfolge

Stirbt der Treugeber, geht seine Rechtsstellung aus dem Treuhandvertrag auf die Erben über. Mehrere Erben müssen einen gemeinsamen Bevollmächtigten bestellen. Die Erbfolge ist grundsätzlich durch Vorlage eines Erbscheins nachzuweisen.

1.9 Vergütung, Haftungsbeschränkung

Die Treuhandkommanditistin erhält für die Wahrnehmung ihrer durch den Gesellschaftsvertrag, durch den mit ihr gesondert abgeschlossenen Mittelverwendungskontrollvertrag und durch die Treuhandverträge mit den einzelnen Treugebern übertragenen Aufgaben kalenderjährlich, erstmals für 2010, eine Vergütung i.H.v. 0,15 % des Betrages, auf den sie zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage (Beteiligungskapital) erhöht hat. Die Vergütung erhöht sich um die jeweils gesetzlich geltende Umsatzsteuer. Ab dem Jahr 2020 ist eine Anpassung der Vergütung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland vorgesehen. Die Vergütung entsteht jeweils zum 31.01. des Folgejahres. Fällig werden die für die Zeit bis einschließlich 2020 vereinbarten Vergütungen indes zunächst nur insoweit, als die Beteiligungsgesellschaft aus den von ihr getätigten Investitionen in ausreichendem Umfang liquide Überschüsse erwirtschaftet hat, spätestens allerdings zum 31.12.2021 bzw. auf den Stichtag der Auflösung der Gesellschaft, wenn dieser vor dem vorgenannten Datum liegt. Reichen die liquiden Überschüsse nicht zur Befriedigung aller Vergütungsansprüche, deren Fälligkeit von der Erwirtschaftung von Liquiditätsüberschüssen abhängt, aus, gilt die in § 24 Abs. (5) Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages vereinbarte Rangfolge. Solange die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht eingetreten sind, hat die Beteiligungsgesellschaft die Vergütungsansprüche ab ihrem Entstehungszeitpunkt mit 4 % p. a. zu verzinsen. Die Treuhandkommanditistin kann monatliche Vorschüsse auf die voraussichtlich anfallende Vergütung i.H.v. je 1/12 des voraus-

sichtlichen Betrages bzw. in Höhe ihrer bereits entstandenen Ansprüche verlangen. Diese Vorschüsse sind ab Entstehung der Ansprüche, auf die sie geleistet wurden, ebenfalls mit 4 % p.a. zu verzinsen und werden durch Verrechnung mit den fällig werdenden Vergütungsforderungen getilgt. Bezuglich der weiteren Einzelheiten wird auf § 24 des Gesellschaftsvertrages und die diesbezüglichen Zahlenangaben in diesem Emissionsprospekt (Prognoseberechnung) nebst dazugehörigen Erläuterungen hingewiesen. Für ihre Mitwirkung bei Verfügungen gemäß § 12 der Treuhandverträge steht ihr die in Abschnitt 1.7 genannte Vergütung zu.

Die Haftung der Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber ist nach näherer Maßgabe des § 11 des Treuhandvertrages, auf den insoweit verwiesen wird, eingeschränkt. Die Treuhandkommanditistin haftet insbesondere nicht für den Eintritt der mit der Beteiligung verfolgten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Ziele und die Bonität der Vertragspartner bzw. die ordnungsmäßige Erfüllung der von diesen eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen.

1.10 Auswechslung der Treuhandkommanditistin

Gemäß § 26 des Gesellschaftsvertrages kann eine Ersetzung der jetzigen Treuhandkommanditistin durch einen anderen Treuhandkommanditisten stattfinden. Im Treuhandvertrag (§ 17) stimmt der jeweilige Treugeber der Vertragsübernahme des Treuhandvertrages und der Übernahme des treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils durch den neu bestimmten Treuhandkommanditisten vorab zu, auch wenn er selbst an der Beschlussfassung über die Auswechslung der Treuhandkommanditistin nicht teilnimmt, sich der Stimme enthält oder gegen die Auswechslung stimmt.

1.11 Dauer, Rücktritt und Kündigung

Der Treuhandvertrag wird grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Vor Ausführung des Treuhandauftrages (also vor dem Vollzug des „Beitritts“ des Treugebers zur Gesellschaft) können sowohl die Treuhandkommanditistin als auch der Treugeber den Rücktritt erklären, wenn feststeht, dass der Treuhandvertrag nicht ausgeführt werden kann bzw. nicht bis zum Ende der Platzierungsphase ausgeführt worden ist, die Treuhandkommanditistin überdies auch dann, wenn die Beteiligung aus sonstigen Gründen nicht ausgeführt wird, z. B. wenn der Treugeber mit der Einzahlung der erstfälligen Teilbeträge auf die Beteiligungssumme und das Agio ganz oder teilweise in Verzug geraten ist (§ 15 Abs. (1) Treuhandvertrag).

Nach seiner Ausführung endet der Treuhandvertrag insbesondere infolge ordentlicher Kündigung, die durch den Treugeber unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres erklärt werden kann. Die Treuhandkommanditistin ist zu einer ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrages, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres berechtigt, frühestens jedoch zum 31.12.2011. Daneben bleibt für jede Partei die sofortige Kündigung aus wichtigem Grund zulässig (§ 15 Abs. (2) und (3) Treuhandvertrag).

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Rücktritts- bzw. Kündigungserklärungen sind schriftlich durch ein geschriebenen Brief abzugeben.

Wegen weiterer Auflösungsgründe wird auf § 15 des Treuhandvertrages i. V. m. §§ 29ff. des Gesellschaftsvertrages hingewiesen. Insbesondere wird der Treuhandvertrag auch dadurch beendet, dass der Treugeber von dem ihm gemäß § 29 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages eingeräumten Recht, die auf den für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin entfallenden Kündigungsrechte selbst auszuüben, Gebrauch macht oder dadurch, dass die Treuhandkommanditistin mit dem treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Beteiligungsgesellschaft ausgeschlossen wird. Dieser Ausschluss kann auch wegen Zahlungsverzuges des Treugebers – nach schriftlicher Ausschlussandrohung – erfolgen (§ 30 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag).

1.12 Folgen der Auflösung des Treuhandvertrages

Endet der Treuhandvertrag vor seiner Ausführung, insbesondere durch Rücktritt, haben die Parteien die wechselseitig empfangenen Leistungen zurückzugewähren.

Die Auflösung des Treuhandvertrages nach „Beitritt“ des Treugebers zur Beteiligungsgesellschaft hat nicht ohne Weiteres auch die Beendigung der Beteiligung für den Treugeber zur Folge. Der Treugeber hat dann grundsätzlich Anspruch auf die Übertragung des treuhänderisch für ihn gehaltenen Kommanditanteils. Diese Übertragung ist nach Auflösung des Treuhandvertrages durch gesonderten Vertrag zu vollziehen. Bis zum Wirksamwerden der Übertragung wird die Treuhandkommanditistin den Anteil weiter treuhänderisch für Rechnung des Treugebers halten. Mit Vollzug der Übertragung wird der Treugeber unmittelbar Kommanditist, dessen Rechtsstellung, einschließlich der Möglichkeiten zur Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses, sich dann ausschließlich nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages bestimmt. Die Erfüllung des Übertragungsanspruches kann die Treuhandkommanditistin von der Befriedigung etwaiger Freistellungsansprüche und anderer Ansprüche, aber auch von der Erteilung einer Handelsregistervollmacht durch den Treugeber als zukünftigem Kommanditisten zugunsten der geschäftsführenden Kommanditistin oder einer von dieser zu bestimmenden Person abhängig machen.

Da diese Rechtsfolge häufig nicht gewollt ist, ist dem Treugeber gemäß § 29 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages das Recht eingeräumt, die auf den für ihn gehaltenen Teil des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin entfallenden Kündigungsrechte selbst durch schriftliche Erklärung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin auszuüben. Grundsätzlich wird die von ihm unmittelbar gegenüber der Gesellschaft abgegebene Kündigungserklärung als Kündigungserklärung i.S.d. § 29 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages angesehen, es sei denn, der Treugeber kündigt ausdrücklich nur das Treuhandverhältnis. Die gegenüber der Treuhandkommanditistin abgegebene Kündigungserklärung gilt grundsätzlich als nur zur Auflösung des Treuhandvertrages führende Kündigung.

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist gemäß § 29 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrages – nach vollständiger Erfüllung aller Zahlungspflichten unter Wahrung einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres – erstmals zum 31.12.2023 – zulässig, bei nicht vollständiger Erfüllung der Zahlungsverpflichtung unter Wahrung der gleichen Frist erstmals zum 31.12.2027. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, also eines Umstandes, der die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses unzumutbar macht, besteht das Recht zur fristlosen Kündigung.

Macht der Treugeber von dem ihm in § 29 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages eingeräumten Recht Gebrauch, ist Rechtsfolge nicht die Übertragung des Kommanditanteils auf ihn, sondern das teilweise Ausscheiden der Treuhandkommanditistin mit dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Beteiligungsgesellschaft, sodass dem Treugeber dann das anteilige Abfindungsguthaben nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages zusteht.

Die gleiche Rechtsfolge tritt ein, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Beteiligungsgesellschaft – namentlich aus wichtigem Grund – ausscheidet oder die Treuhandkommanditistin ihrerseits den Treuhandvertrag gegenüber dem Treugeber aus wichtigem Grund kündigt.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen nachfolgend zu Pos. 2.12 sowie die §§ 15 und 16 des Treuhandvertrages und die §§ 29 bis 31 und 33 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Regelungen über die Voraussetzungen und – insbesondere – Folgen der Beendigung des Treuhandvertrages und des Gesellschaftsverhältnisses schränken die Fungibilität der Beteiligung deutlich ein. In Folge der grundsätzlich frühestens erstmals zum 31.12.2023 bzw. 2027 vorgesehenen ordentlichen Kündigung muss die Beteiligung als langfristiges Engagement betrachtet werden.

1.13 Informationspflicht

Jeder Treugeber ist verpflichtet, unverzüglich schriftlich alle Änderungen seines Namens, seiner Anschrift, seiner Bankverbindung, seines Wohnsitzfinanzamtes und seiner Steuernummer mitzuteilen. Die zuletzt mitgeteilten Angaben gelten zugunsten der Treuhandkommanditistin, der Beteiligungsgesellschaft und deren Gesellschaftern, Organen und Vertragspartnern als richtig. Sie erfüllen ihre Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber ordnungsgemäß, wenn sie die Beteiligung betreffende Korrespondenz, auch die Ladungen zu Gesellschafterversammlungen bzw. Aufforderungen zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren an die zuletzt mitgeteilte Anschrift versenden.

2. GESELLSCHAFTSVERTRAG

2.1 Gründung

Die Beteiligungsgesellschaft wurde am 13.11.2009 als GmbH & Co. KG mit der Firma „Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG“ gegründet und zur Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts

Stuttgart angemeldet, wo sie unter der Registernummer HRA 724720 verzeichnet ist. Mit Wirkung zum 15.02.2010 wurde der in diesem Emissionsprospekt ab Seite 153 abgedruckte Gesellschaftsvertrag in Kraft gesetzt, dessen wesentliche Eckdaten nachfolgend beschrieben werden:

Gesellschafter sind die GF Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, als persönlich haftende Gesellschafterin, die FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf, als geschäftsführende Kommanditistin und die Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München, als Treuhandkommanditistin.

2.2 Unternehmensgegenstand

Der Gegenstand des Unternehmens ist in § 2 des Gesellschaftsvertrages festgelegt. Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt – verkürzt ausgedrückt –, fertiggestellte Wohn- und Gewerbeimmobilien zu erwerben, sich an Geschlossenen Fonds mit Investitionsschwerpunkt Immobilien zu beteiligen, Teile ihres Gesellschaftsvermögens in Edelmetalle anzulegen, eine Beteiligung an einer US-amerikanischen Gesellschaft zu begründen, die – mittelbar oder unmittelbar, gemeinsam oder mit anderen – Produktions- und/oder Förderrechte an Öl- und Gasvorkommen erwirbt sowie in Gesellschaften zu investieren, die Photovoltaikanlagen errichten, betreiben, an- oder verpachten, nutzen oder sich in sonstiger Weise an der Nutzung von Solarenergie beteiligen; wegen der Einzelheiten wird auf § 2 i. V. m. §§ 9 bis 13 des Gesellschaftsvertrages verwiesen. Die im Rahmen dieses Unternehmensgegenstandes vorgesehenen Tätigkeiten sind in diesem Emissionsprospekt ausführlich dargestellt.

2.3 Beiträge der Gesellschafter

Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt als Gesellschafterbeitrag die unbeschränkte persönliche Haftung und Vertretung. Von der Geschäftsführung ist sie ausgeschlossen. Eine Einlageleistung in Geld hat sie nicht zu erbringen.

Die geschäftsführende Kommanditistin übernimmt als Gesellschafterbeitrag die Geschäftsführung der Gesellschaft. Des Weiteren leistet sie eine Pflichteinlage i.H.v. EUR 2.500.

Die Treuhandkommanditistin beteiligt sich ausschließlich für Rechnung und im Interesse der sie beauftragenden Treugeber. Sie beabsichtigt, ihre Pflichteinlage zur Erfüllung der von ihr während der Platzierungsphase (§ 4 Abs. (7) Gesellschaftsvertrag) abgeschlossenen Treuhandverträge auf den Betrag der insgesamt von ihren Treugebern übernommenen Beteiligungssummen (zgsl. Agio) durch Abgabe entsprechender Erklärungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft (§ 4 Abs. (4) Gesellschaftsvertrag) zu erhöhen. Die hierdurch entstehenden Teile ihres Kommanditanteils wird sie für Rechnung ihrer jeweiligen Treugeber halten. Selbst ist sie zur Erfüllung der auf diese Teile ihres Kommanditanteils entfallenden Zahlungsverpflichtungen nur insoweit verpflichtet, als die sie beauftragenden Treugeber die ihr gegenüber übernommenen Zahlungsverpflichtungen erfüllen. Die Einlagenfälligkeit hängt von den von den Treugebern gewählten Einzahlungsvarianten (§ 4 Abs. (2) Gesellschaftsvertrag) ab.

Am 31.12.2012 endet die Platzierungsphase, wenn nicht die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin eine Verlängerung der Platzierungsphase um bis zu 12 Monate oder eine Verkürzung der Platzierungsphase festlegt. Durch Gesellschafterbeschluss kann zugelassen werden, dass auch andere Gesellschafter Einlageverpflichtungen übernehmen, weitere Gesellschafter beitreten und/oder Einlagen erhöht bzw. herabgesetzt werden etc. (vgl. § 28 Gesellschaftsvertrag).

2.4 Haftung

Die Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Beteiligungsgesellschaft bestimmt sich nach der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme, die vorliegend für die Treuhandkommanditistin zunächst EUR 1.000 beträgt und auf einen Betrag von bis zu 5 % der tatsächlich auf die Pflichteinlage in das Gesellschaftsvermögen geleisteten Zahlungen erhöht werden kann. Für die geschäftsführende Kommanditistin ist eine Haftsumme von EUR 2.500 eingetragen.

Die Einzahlung der Pflichteinlage in Höhe eines der Haftsumme entsprechenden Betrages durch die Kommanditisten, auch die Treuhandkommanditistin, befreit diese grundsätzlich von der Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft. Die Haftung kann jedoch u.U. durch Entnahmen, zu denen auch die Ausschüttungen sowie – bei Beendigung des Gesellschaftsverhältnisses – die Auszahlung des Abfindungsguthabens gehören, wieder auflieben. Soweit durch Entnahmen der Kapitalanteil eines Kommanditisten, also auch der Treuhandkommanditistin, unter den Betrag der für ihn eingetragenen Haftsumme herabgemindert wird oder Gewinnanteile bezogen werden, ohne dass zuvor angefallene Verluste ausgeglichen wurden, besteht die Möglichkeit unmittelbarer Inanspruchnahme der Kommanditisten durch Gläubiger der Beteiligungsgesellschaft bis zum Betrag der Haftsumme.

Hinsichtlich des Zeitpunktes, zu dem diese Haftung endet, wird auf Seite 38, „Haftung der Kommanditisten“ im Kapitel „Risiken“ verwiesen.

Beendet ein Treugeber das Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin und tritt der Gesellschaft unmittelbar als Kommanditist bei, gelten die vorstehenden Ausführungen für ihn unmittelbar.

Ansonsten ist direkte Schuldnerin der Gläubigeransprüche – neben der Beteiligungsgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin und u.U. den übrigen Kommanditisten – grundsätzlich die Treuhandkommanditistin. Diese kann allerdings von den einzelnen Treugebern anteilige Freistellung von den Verbindlichkeiten, für die sie in Anspruch genommen wird, verlangen (§ 7 Treuhandvertrag). Wirtschaftlich entspricht insoweit die Verpflichtung der Treugeber der Kommanditistenhaftung.

2.5 Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Beteiligungsgesellschaft erfolgt gesetzlich zwangsläufig durch die persönlich haftende Gesellschafterin. Sie ist jedoch gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages – insoweit abweichend von der gesetzlichen Regelung – von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zu dieser ist grundsätzlich die geschäftsführende

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Im Rahmen der Investitionstätigkeit sind jedoch dem Investitionsbeirat (§ 10 Gesellschaftsvertrag) und der Treuhandkommanditistin Mitwirkungsbefugnisse vorbehalten. Zu bestimmten Geschäften hat die geschäftsführende Kommanditistin die Zustimmung der Gesellschafter und Treugeber einzuholen (§ 15 Gesellschaftsvertrag). Sie ist berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben zu delegieren bzw. Erfüllungsgehilfen einzusetzen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist befugt, Vollmachten, ggf. unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu erteilen. Von dieser Befugnis hat sie gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin in § 14 Abs. (6) des Gesellschaftsvertrages in Form einer unwiderruflichen Generalvollmacht Gebrauch gemacht.

Änderungen der Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschlossen werden (§ 18 Abs. (7) i. V. m. §§ 17 Abs. (2) lit. j) und 28 Gesellschaftsvertrag).

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin unterliegen – ebenso wie alle Treugeber und etwaige weitere später beitretende Gesellschafter – keinem Wettbewerbsverbot. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die vorgenannten Gesellschafter weitere Beteiligungsgesellschaften gegründet haben, die in vergleichbarer Weise wie die Beteiligungsgesellschaft aktiv geworden sind und in denen sie vergleichbare Funktionen übernommen haben (Anspare FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG, Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG, Anspare FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG und Private FLEX Fonds 2 GmbH & Co. KG). Sie beabsichtigen, auch zukünftig weitere vergleichbare Beteiligungsgesellschaften zu gründen und in diesen entsprechende Funktionen zu übernehmen.

2.6 Vergütungen

Für ihre Tätigkeiten erhalten die funktionstragenden Gesellschafter die in § 24 des Gesellschaftsvertrages geregelten Vergütungen. Die Vergütungen sind in der Prognoseberechnung berücksichtigt.

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin ist vorstehend in Abschnitt 1.9 beschrieben.

Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin erhalten ab dem Jahr, das dem Jahr folgt, in dem die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage auf insgesamt mindestens EUR 57.997.500 erhöht, spätestens aber ab dem Jahr 2013, je Kalenderjahr eine laufende Vergütung. Der Grundbetrag der laufenden Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin ist 0,85 % bezogen auf den Nennbetrag der Pflichteinlagen, die die Kommanditisten der Beteiligungsgesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres übernommen haben, unabhängig von den tatsächlich auf die Pflichteinlagen geleisteten Zahlungen. Die volle Vergütung erhält die geschäftsführende Kommanditistin jedoch erst ab dem 6. Jahr. In dem Jahr, für das sie erstmalig eine laufende Vergütung beanspruchen kann, erhält sie nur 1/6, im folgenden Jahr 2/6, im 3. Jahr 3/6, im 4. Jahr 4 /6 und im 5. Jahr 5/6 des Grundbetrages.

Die Grundvergütung der persönlich haftenden Gesellschafterin beträgt 0,1 % bezogen auf die vorgenannte Bemessungsgrundlage. Auch die persönlich haftende Gesellschafterin erhält die volle Grundvergütung erstmals nach 6 Jahren; zuvor erhält sie – wie die geschäftsführende Kommanditistin – zunächst 1/6, dann 2/6 etc. des Grundbetrages.

Ab dem Jahr 2020 ist eine Anpassung der laufenden Vergütungen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland vorgesehen. Die laufenden Vergütungen entstehen jeweils zum 31.01. des Folgejahres. Fällig werden die bis einschließlich 2020 vereinbarten laufenden Vergütungen indes zunächst nur insoweit, als die Beteiligungsgesellschaft aus den von ihr getätigten Investitionen in ausreichendem Umfang liquide Überschüsse erwirtschaftet, spätestens allerdings zum 31.12.2021 bzw. auf den Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft, wenn dieser vor dem vorgenannten Datum liegt. Reichen die zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschüsse nicht zur Begleichung aller Vergütungsansprüche, deren Fälligkeit von der Erwirtschaftung von Liquiditätsüberschüssen abhängt, aus, werden die Mittel in der in § 24 Abs. (5) Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages festgelegten Rangfolge befriedigt. Solange die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht eingetreten sind, hat die Beteiligungsgesellschaft die Vergütungsansprüche ab ihrem Entstehungszeitpunkt mit 4 % p.a. zu verzinsen. Geschäftsführende Kommanditistin und persönlich haftende Gesellschafterin können monatliche Vorschüsse auf die voraussichtlich anfallenden laufenden Vergütungen i.H.v. je 1/12 des voraussichtlichen Betrages bzw. in Höhe ihrer bereits entstandenen laufenden Vergütungen verlangen. Diese Vorschüsse sind ab Entstehung der Ansprüche, auf die sie geleistet werden, ebenfalls mit 4 % p.a. zu verzinsen und werden durch Verrechnung mit den fällig werdenden Vergütungsforderungen getilgt. Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf § 24 des Gesellschaftsvertrages und die diesbezüglichen Zahlenangaben in diesem Emissionsprospekt (Prognoseberechnung) nebst dazugehörigen Erläuterungen hingewiesen. Als zusätzliche Erfolgsvergütung erhält die geschäftsführende Kommanditistin – erstmals für das Geschäftsjahr 2015 – außerdem für jedes Geschäftsjahr die Hälfte des Mehrbetrages, um den die für dieses Geschäftsjahr festgestellten ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse den Prozentanteil bezogen auf den Saldo aller Kapitalkonten I und III übersteigen, der gemäß der in diesem Prospekt abgedruckten Prognoserechnung geplant ist. Diese zusätzliche Erfolgsvergütung der geschäftsführenden Kommanditistin wird zwei Wochen nach Feststellung der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse, auf deren Grundlage sie berechnet wurde, fällig.

Scheidet ein Treugeber vor Ablauf von vier vollen Kalenderjahren seit seinem Beitritt aus, erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Sondervergütung die Differenz zwischen den von dem betreffenden Treugeber auf die Beteiligungssumme geleisteten Zahlungen und dem gemäß § 33 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages an diesen auszuzahlenden Abfindungsguthaben. Diese Sondervergütung ist zugleich mit dem Abfindungsguthaben des betreffenden Treugebers fällig. Im Gegenzug hat die geschäftsführende Kommanditistin ggf. die Differenz zu erstatten, die sich ergibt, wenn das bezahlte Abfindungsguthaben höher ist als das Abfindungsguthaben, das zu zahlen wäre, wenn der betreffende

Treugeber seine Beteiligung unverändert bis zum Ende des 5. vollen Kalenderjahres seit seinem Beitritt weitergeführt hätte; höchstens jedoch in Höhe der erhaltenen Sondervergütung.

Ferner erhält die geschäftsführende Kommanditistin für ihre Mitwirkung an etwaigen Verfügungen über Kommanditanteile die in § 25 Abs. 2 letzter Satz des Gesellschaftsvertrages vereinbarte Vergütung von EUR 75.

Soweit die funktionstragenden Gesellschafter Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wahrnehmung ihrer Aufgaben tätigen, sind ihnen diese gemäß § 24 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages zu ersetzen.

Die Mitglieder des Investitionsbeirates erhalten die mit ihnen gesondert vereinbarten Aufwandsentschädigungen (§ 24 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag). Mit den ersten Mitgliedern des Investitionsbeirates sind Vergütungen i.H.v. EUR 120 bzw. EUR 140 pro Stunde (für den Beiratsvorsitzenden) zzgl. USt. und Spesen vereinbart.

Alle Vergütungen erhöhen sich um die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer.

Alle genannten Vergütungen und Aufwendungsersatzansprüche gelten im Verhältnis der Gesellschafter und Treugeber untereinander als Aufwand der Beteiligungsgesellschaft. Anspruch auf Bezahlung der Vergütung besteht auch in Verlustjahren und unabhängig von ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüssen.

2.7 Geplante Investitionen

Die Beteiligungsgesellschaft verwendet das ihr – abhängig von den Resultaten der Platzierung des Beteiligungskapitals – zur Verfügung stehende Kapital überwiegend, ggf. zum Teil auch die nicht anderweitig (z. B. für Ausschüttungen) benötigten, aus der Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse zur Anlage-Investition.

Die geplante Investitionstätigkeit wird in diesem Emissionsprospekt erläutert. Soweit die mit der Verwaltung bzw. Bewirtschaftung der Beteiligungsgesellschaft und ihres Vermögens verbundenen Kosten und die von ihr an ihre Vertragspartner und die funktionstragenden Gesellschafter zu zahlenden Vergütungen einschließlich Aufwendungsersatz unter Berücksichtigung der zu leistenden Vorschüsse oder – bei entsprechender Festlegung durch die geschäftsführende Kommanditistin – Teile der geplanten Ausschüttungen insbesondere in den Anfangsjahren nicht durch ein entsprechendes Ergebnis der Beteiligungsgesellschaft oder Darlehenmittel abgedeckt sind, gehen diese Ausgaben zu Lasten des Betrages, der für Anlage-Investitionen zur Verfügung steht.

Die Details der durchzuführenden Investitionsmaßnahmen stehen zunächst noch nicht fest. Der Rahmen der möglichen Investitionsmaßnahmen ist in § 9 des Gesellschaftsvertrages, auf den ausdrücklich Bezug genommen wird, beschrieben. Die Beteiligungsgesellschaft kann nur solche Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien und Anteile an Geschlossenen Fonds mit Investitionsschwerpunkt Immobilien erwerben, Anlagen in Edelmetalle tätigen sowie

Investitionen im Bereich der Öl- bzw. Gasinvestitionen sowie der Photovoltaik-Anlagen übernehmen, die die in § 9 des Gesellschaftsvertrages im Einzelnen definierten Voraussetzungen erfüllen, wenn nicht die Gesellschafter und Treugeber durch einen mit 75 % der abgegebenen Stimmen mehrheitlich gefassten Beschluss Abweichungen zulassen.

Die Auswahl geeigneter Investitionsprojekte obliegt zunächst der geschäftsführenden Kommanditistin. Hat diese eine geeignete Investitionsmöglichkeit vorbereitet, hat sie – § 13 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages – einen detaillierten schriftlichen Investitionsplan auszuarbeiten, der Angaben zu den gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages zu beachtenden Investitionskriterien enthält, die von der Beteiligungsgesellschaft zur Durchführung der Investition abzuschließenden Verträge beschreibt, sowie den Investitionsaufwand und seine Finanzierung durch Eigenmittel der Gesellschaft (insbesondere Einlagen, ggf. auch erwirtschaftete Liquiditätsüberschüsse) und/oder Fremdmittel ausweist.

Der schriftliche Investitionsplan ist dem gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages eingerichteten Investitionsbeirat vorzulegen, der überprüft, ob die gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages zu beachtenden Investitionskriterien eingehalten sind. Der Investitionsbeirat besteht aus mindestens drei natürlichen Personen, die von der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin bestimmt werden. Mitglied des Investitionsbeirates kann nur werden, wer als Architekt, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater oder öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Bereich des Bauwesens oder der Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, Mieten und Pachten zugelassen ist. In den mit den Beiratsmitgliedern getroffenen Vereinbarungen kann die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie ggf. auch auf bestimmte Haftsummen begrenzt werden. Es kann ferner vereinbart werden, dass das jeweilige Beiratsmitglied nicht für den wirtschaftlichen Erfolg der vom Investitionsbeirat befürworteten Investitionen oder für Fehlentscheidungen der geschäftsführenden Kommanditistin haf- tet, sondern ausschließlich dafür, dass zum Zeitpunkt der vom Investitionsbeirat getroffenen Entscheidung die in § 9 des Gesellschaftsvertrages definierten Voraussetzungen vorgelegen haben.

Nur wenn der Investitionsbeirat eine von der geschäftsführenden Kommanditistin vorgeschlagene Investitionsmaßnahme befürwortet, wird der schriftliche Investitionsplan sodann der Treuhandkommanditistin zur Genehmigung zugeleitet. Diese überprüft, ob die Zustimmung des Investitionsbeirats vorliegt, die zur Finanzierung der Investition eingeplanten Pflichteinlagen zur Verfügung stehen, Fremdmittel verbindlich zugesagt und etwaige Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind und ob die zur Ausführung der geplanten Investition erforderlichen Verträge bzw. verbindlichen Vertragsangebote vorliegen.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, genehmigt sie den Investitionsplan, der sodann umgesetzt werden kann.

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Mittelverwendungskontrolle bei der Ausführung genehmigter Investitionspläne siehe nachstehend Abschnitt 3.0.

Von der Einhaltung der in § 9 des Gesellschaftsvertrages vorgegebenen Investitionskriterien und dem vorstehend beschriebenen Genehmigungsverfahren kann nur dann abgewichen werden, wenn die Gesellschafter und Treugeber durch Gesellschafterbeschluss mit 75 % der abgegebenen Stimmen ihre Zustimmung erteilen.

2.8 Mitwirkung der Gesellschafter und Treugeber an der Willensbildung, Kontrollrechte

Soweit die Angelegenheiten der Beteiligungsgesellschaft nicht von der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin, dem Investitionsbeirat und/oder der Treuhand-kommanditistin wahrzunehmen sind, entscheiden die Gesellschafter und Treugeber durch Beschlussfassung.

Die Treugeber sind wie die Gesellschafter unmittelbar teilnahme- und stimmberechtigt, sobald der Monat abgelaufen ist, in dem sie die erste auf die Pflichteinlage fällige Zahlung vollständig erfüllt haben und die Treuhand-kommanditistin ihren „Beitritt“ zur Beteiligungsgesellschaft bewirkt hat. In der Platzierungsphase sind also nur die Treugeber stimmberechtigt, für die die Treuhand-kommanditistin zum vorgenannten Stichtag die Pflichteinlagen-erhöhung gemäß § 4 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrages gegenüber der Gesellschaft erklärt hat. Das Stimmengewicht der Treugeber und der Kommanditisten richtet sich nach ihrem jeweiligen Kapitalkonto I, also dem Betrag der tatsächlich geleisteten Einlagen (ohne Agio). Jede voll eingezahlten EUR 50 (ohne Berücksichtigung der Zahlungen auf das Agio) gewähren eine Stimme. Der persönlich haftenden, aber nicht am Gesellschaftskapital beteiligten Komplementär stehen 1.000 Stimmen zu. Die Treuhand-kommanditistin selbst ist nicht stimmberechtigt. Sie kann nur für die Treugeber, die nicht selbst an der Abstimmung teilnehmen und ihr eine entspre-chende Weisung erteilen, das auf diese entfallende Stimmrecht ausüben.

Es ist mindestens einmal jährlich ein schriftliches Abstimmungs-verfahren durchzuführen, in Ausnahmefällen auch alternativ eine Gesellschafterversammlung. Wegen der Einzelheiten der Beschluss-fassung und des Beschlussfassungsverfahrens wird auf § 17 bis § 20 des Gesellschaftsvertrages verwiesen. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur innerhalb der in § 18 Abs. (9) des Gesellschaftsvertrages geregelten Ausschlussfrist (1 Monat nach Kenntniserlangung, spätestens aber 3 Monate nach dem Tag der Beschlussfassung) durch Feststellungsklage gegen die Beteiligungsgesellschaft geltend gemacht werden.

Den Treugebern und Kommanditisten stehen die in § 166 HGB für Kommanditisten beschriebenen Kontrollrechte zu, sie sind also berechtigt, die abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere zu prüfen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes können sie zudem beim zuständigen Gericht beantragen, dass dieses die Mitteilung einer Bilanz oder eines Jahresabschlusses oder sonstige Aufklärungen sowie die Vorlegung der Bücher und Papiere anordnet.

2.9 Jahresabschluss, Beteiligung am Vermögen und Ergebnis

Das Geschäftsjahr der Beteiligungsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Innerhalb der den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Zeit ist alljährlich der Jahresabschluss aufzustellen. Der Jahresabschluss wird den Gesellschaftern sowie den Treugebern zum Zwecke der Feststellung mit der Aufforderung zur Abstimmung im jährlichen schriftlichen Abstimmungsverfahren bzw. mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung zugesandt. Eine Abschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer bzw. eine Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft findet nur statt, wenn die Gesellschafter bzw. Treugeber dies beschließen bzw. die Beteiligungsgesellschaft gesetzlich zur Abschlussprüfung verpflichtet ist.

Am Vermögen der Beteiligungsgesellschaft sind die Gesellschafter bzw. Treugeber grundsätzlich im Verhältnis der von ihnen tatsäch-lich eingezahlten Einlagen (ohne Agio), also im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zur Summe aller Kapitalkonten I beteiligt.

Auch die Zuweisung des Jahresergebnisses (Gewinn oder Verlust) richtet sich nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I zur Summe aller Kapitalkonten I, also den eingezahlten Einlagen ohne Agio. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten I am 31.12. des Geschäftsjahrs, dessen Ergebnis zugewiesen wird. Die im Laufe des betreffenden Geschäftsjahrs geleisteten Zahlungen werden inso-weit also – anders als bei der Berechnung der anteiligen Ausschüttungen – unabhängig vom Zahlungszeitpunkt voll berücksichtigt.

Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto II verbucht. Sie werden den Gesellschaftern und Treugebern auch dann zugerech-net, wenn sie die Höhe der jeweils geleisteten bzw. übernommenen Einlage übersteigen. Die entstandenen Ausschüttungsansprüche und die getätigten Ausschüttungen werden auf dem Kapitalkonto III erfasst, sonstige Einzahlungen der Gesellschafter bzw. Treugeber, z. B. das Agio, auf einem gesonderten Kapitalkonto IV.

Eine Nachschussverpflichtung – auch zum Ausgleich negativer Konten – besteht nicht.

Werbungskosten der einzelnen Treugeber und Gesellschafter kön-nen bei der Steuererklärung nur berücksichtigt werden, wenn sie unaufgefordert bis spätestens 3 Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs von dem betreffenden Treugeber bzw. Gesell-schafter der Beteiligungsgesellschaft mitgeteilt und entsprechende Belege vorgelegt werden (§ 21 Abs. (4) Gesellschaftsvertrag). Eine Berücksichtigung bei der persönlichen Steuererklärung des jeweili-gen Treugebers bzw. Gesellschafters ist nicht möglich.

2.10 Entnahmen („Ausschüttungen“)

Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages ermöglichen grundsätz-lich Entnahmen (= Ausschüttungen).

Gegenstand der Entnahme sind zunächst die in einem Geschäfts-jahr erwirtschafteten ausschüttungsfähigen Liquiditätsüber-schüsse, d.h. die von der Beteiligungsgesellschaft aus ihrer Investitionstätigkeit erwirtschafteten Einnahmen abzgl. der liquidi-

tätswirksam abfließenden Kosten, ggf. vermindert um die Beträge, die zur Erfüllung absehbarer vertraglicher, gesetzlicher und sonstiger Verpflichtungen erforderlich oder vorgesehen sind, auch soweit diese nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres anfallen. Von diesen Überschüssen stehen die Teile nicht zur Verfügung, die nach Festlegung durch die geschäftsführende Kommanditistin zur Durchführung weiterer Investitionen verwendet oder der Liquiditätsreserve zugeführt werden. Die Einlageleistungen der Gesellschafter und Treugeber und Fremdmittelvalutierungen bleiben bei der Ermittlung der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse unberücksichtigt, soweit die geschäftsführende Kommanditistin nichts Abweichendes festlegt. Der ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschuss wird von der geschäftsführenden Kommanditistin ermittelt und durch Gesellschafterbeschluss festgestellt.

Ausschüttungsberechtigt sind die Gesellschafter und Treugeber, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben.

Der Anteil des jeweiligen Gesellschafters bzw. Treugebers an den Ausschüttungen bestimmt sich nach dem Verhältnis des Saldos seiner Kapitalkonten I (eingezahlte Pflichteinlagen/Beteiligungssummen ohne Agio) und III (entstandene Ausschüttungsansprüche abzüglich getätigter Ausschüttungen) zur Summe der Kapitalkonten I und III aller Treugeber und Gesellschafter. Maßgeblich ist der jeweilige Kontenstand am letzten Tag des Geschäftsjahrs, dessen Liquiditätsüberschuss ausgeschüttet werden soll. Ist für den betreffenden Gesellschafter/Treugeber in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu. Der Ausschüttungsanspruch wird einen Monat nach Feststellung des zur Entnahme zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschusses durch Gesellschafterbeschluss fällig, erstmals – auch für die bis dahin bereits entstandenen Ausschüttungsansprüche – jedoch einen Monat nach der Fassung des vorgenannten Gesellschafterbeschlusses für das Geschäftsjahr, in dem mindestens 5 volle Kalenderjahre seit dem Tag der Wertstellung der ersten von dem betreffenden Gesellschafter bzw. Treugeber auf die Pflichteinlage geleisteten Zahlungen auf seinem Kapitalkonto I abgelaufen sind. Auf dem Kapitalkonto III verbucht werden die nach Eintritt der Ausschüttungsberechtigung entstandenen jährlichen Ausschüttungsansprüche – auch schon in den Jahren vor der ersten Fälligkeit – jeweils mit Wertstellung zum 31.12. des Geschäftsjahrs, in dem der betreffende Liquiditätsüberschuss erwirtschaftet worden ist.

Der Treugeber/Gesellschafter kann den Wunsch äußern, dass an sich zur Auszahlung fällige Ausschüttungsansprüche nicht bedient werden, diese also „stehen zu lassen“. Das Kapitalkonto III wird dann nicht durch Entnahme geschmälert, sodass sich für die Folgezeit die für den betreffenden Treugeber bzw. Gesellschafter maßgebliche Bemessungsgrundlage für die Berechnung seines Anteils am erwirtschafteten Liquiditätsüberschuss vergrößert (wenn nicht alle Treugeber/Gesellschafter sich in gleicher Weise entscheiden). Auch wenn der Gesellschafter bzw. Treugeber sich

zunächst für das „Stehenlassen“ entschieden hat, kann er seine Entscheidung jederzeit revidieren und die Auszahlung der stehen gelassenen Guthaben auf seinem Kapitalkonto III beanspruchen. Ein solches Guthaben wird bei Ausscheiden des Treugebers/Gesellschafters spätestens mit dem Abfindungsguthaben, bei Auflösung der Gesellschaft mit der Verteilung des Liquidationsüberschusses ausgezahlt.

Das danach mögliche unterschiedliche Ausschüttungsverhalten der einzelnen Gesellschafter bzw. Treugeber findet bei der Berechnung des für die Gewinn- und Verlustverteilung maßgeblichen Verteilungsschlüssels, bei der Bestimmung des Beteiligungsverhältnisses am Vermögen, bei der Gewichtung des Stimmrechtes, bei der Berechnung des Abfindungsguthabens bei Ausscheiden sowie der Beteiligung am Liquidationserlös nach Auflösung der Gesellschaft keine Berücksichtigung. Lediglich der für die Ausschüttung (Entnahme) maßgebliche Verteilungsschlüssel wird beeinflusst.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt, keinesfalls aber verpflichtet, unverbindliche Abschlagszahlungen auf voraussichtlich später fällig werdende Ausschüttungsansprüche durchzuführen.

Ausschüttungen, etwaige Abschlagszahlungen hierauf und Auszahlungen von „stehen gelassenen“ Guthaben sind nur dann vorzunehmen, wenn die Liquiditätslage der Beteiligungsgesellschaft es zulässt.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Ausschüttungsregelungen, der Wertstellungen auf den Kapitalkonten etc. wird auf § 23 und § 7 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages Bezug genommen.

2.11 Verfügung über einen Gesellschaftsanteil

Die rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Kommanditanteil ist nur mit schriftlicher Zustimmung (§ 25 Abs. (1) und (2) Gesellschaftsvertrag) der geschäftsführenden Kommanditistin und nur mit Wirkung zum 31.12. eines Jahres zulässig, frühestens zum Ende des Kalenderjahres, in dem die vorgenannte Zustimmung erteilt worden ist. Die Zustimmung darf grundsätzlich nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Verweigerung der Zustimmung ist stets berechtigt, wenn der Gesellschafter seine Zahlungsverpflichtungen noch nicht vollständig geleistet hat oder in der Person des Anteilsübernehmers ein wichtiger Grund vorliegt. Des Weiteren darf die Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass der Anteilserwerber eine Handelsregistervollmacht erteilt.

Die vorgenannten Verfügungsbeschränkungen gelten nicht für die Treuhandkommanditistin, die über die von ihr treuhänderisch gehaltenen Teile ihres Kommanditanteils entsprechend den sich aus den von ihr abgeschlossenen Treuhandverträgen ergebenden Erfordernissen verfügen kann. Die Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung insgesamt auf einen anderen Treuhandkommanditisten ist in § 26 des Gesellschaftsvertrages gesondert geregelt (siehe auch Abschnitt 1.10).

Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin dürfen gemäß § 25 Abs. (4) des Gesellschafts-

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

vertrages ihre Anteile nur dann auf andere Personen übertragen, wenn dieser Übertragung durch Gesellschafterbeschluss zugesimmt worden ist und der vorgesehene Anteilsübernehmer sich verbindlich verpflichtet hat, den Anteil mit allen Aufgaben, Rechten und Pflichten zu übernehmen.

2.12 Erbfolge

Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Beteiligung mit seinen Erben fortgesetzt. Mehrere Erben haben jedoch einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu benennen. Die Erbfolge soll durch Vorlage des Erbscheines nachgewiesen werden (§ 27 Gesellschaftsvertrag). Ist die Erbfolge nicht nachgewiesen oder ein gemeinsamer Bevollmächtigter nicht vorhanden, ruhen die Rechte des bzw. der Erben mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung und etwaiger Entnahmerechte. Zahlungen werden jedoch erst nach der Vorlage des Erbscheines fällig.

2.13 Dauer der Beteiligungsgesellschaft und Ausscheiden

Die Beteiligungsgesellschaft besteht auf unbestimmte Zeit. Ihre Auflösung kann zum Ende eines Geschäftsjahres, frühestens zum 31.12.2034 beschlossen werden.

Das Gesellschaftsverhältnis kann von den Kommanditisten, nach näherer Maßgabe des § 29 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages, aber auch unmittelbar von den Treugebern der Treuhandkommanditistin hinsichtlich des von dieser für sie treuhänderisch gehaltenen Kommandanteils, durch schriftliche Erklärung mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres, erstmals jedoch zum Ende des Jahres 2023, ordentlich gekündigt werden. Dabei ist vorausgesetzt, dass der betreffende Gesellschafter bzw. Treugeber seine Einlageverpflichtung (zgl. Agio) zum Zeitpunkt der Abgabe der Kündigungserklärung vollständig erfüllt hat, soweit dies nicht der Fall ist, ist die ordentliche Kündigung erstmals zum 31.12.2027 zugelassen. In besonderen Härtefällen, über deren Vorliegen aufgrund entsprechender Nachweise die geschäftsführende Kommanditistin nach billigem Ermessen entscheidet (§ 29 Abs. (1) Satz 2ff. Gesellschaftsvertrag), sind vorzeitige Kündigungen unter Wahrung einer Frist von 2 Wochen zum Ende eines Kalendermonates möglich.

Unberührt ist das Recht zur fristlosen Kündigung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.

Wegen der den Treugebern weiter zustehenden Kündigungsmöglichkeiten siehe Abschnitt 1.11.

Die ordentliche Kündigung der geschäftsführenden Kommanditistin und der persönlich haftenden Gesellschafterin ist nur dann wirksam, wenn ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bzw. Kommanditist die Aufgaben, Rechte und Pflichten des Kündigenden übernimmt und ein zustimmender Gesellschafterbeschluss vorliegt.

Gesellschafter können aus wichtigen Gründen, die Treuhandkommanditistin auch mit Teilen ihres Kommandanteils aus in der Person eines Treugebers liegenden wichtigen Gründen, aus der Beteiligungsgesellschaft ausgeschlossen werden (§ 30 Gesellschaftsvertrag). Die nicht vollständige Zahlung der Einlage zzgl.

Agio trotz Mahnung kann ein wichtiger Grund sein. Bestimmte Insolvenz- bzw. Zwangsvollstreckungsfälle führen gemäß § 31 des Gesellschaftsvertrages ebenfalls zum Ausscheiden des betroffenen Gesellschafters.

Das Ausscheiden eines Gesellschafters hat gemäß § 32 des Gesellschaftsvertrages – außer in den dort genannten Ausnahmefällen – nicht die Auflösung der Gesellschaft zur Folge, sondern führt zur Fortsetzung der Beteiligungsgesellschaft unter den verbleibenden Gesellschaftern.

2.14 Abfindungsguthaben, Anteil am Liquidationserlös

Dem ausgeschiedenen Gesellschafter bzw. Treugeber steht ein Abfindungsguthaben zu, das gemäß § 33 des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich auf der Basis des Verkehrswertes des Gesellschaftsvermögens zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres bzw. – beim Ausscheiden zum 31.12. eines Geschäftsjahres – zum Ende dieses Geschäftsjahres ermittelt wird. Von diesem Wert steht dem ausscheidenden Gesellschafter bzw. Treugeber als Abfindungsguthaben der Anteil zu, der sich aus dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I, jeweils am maßgeblichen Stichtag, ergibt. Hat der Gesellschafter oder Treugeber nach dem maßgeblichen Stichtag weitere Einlagen geleistet, erhöht sich sein Abfindungsguthaben um den Betrag dieser Einlagen (ohne das darin etwa enthaltene Agio).

Hiervon abweichend – nämlich unabhängig vom Verkehrswert – beträgt das Abfindungsguthaben bei Ausscheiden im Jahre des Beitrittes des Gesellschafters oder Treugebers und in dem darauf folgenden Kalenderjahr gemäß § 33 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages 70 % der von ihm insgesamt auf die auf ihn entfallende Pflichteinlage (ohne Agio) geleisteten Zahlungen, im darauf folgenden Kalenderjahr 75 % und im anschließenden Kalenderjahr 80 %. Der Differenzbetrag zu 100 % steht der geschäftsführenden Kommanditistin als Sondervergütung zu (siehe Abschnitt 2.6). Da die Abfindungsguthaben in den vorgenannten Fällen unabhängig vom Verkehrswert der jeweiligen Beteiligung zu zahlen sind, kann es sein, dass die vorzeitig ausscheidenden Treugeber oder Gesellschafter zu Lasten des Gesellschaftsvermögens und damit zu Lasten der verbleibenden Treugeber und Gesellschafter, begünstigt werden. Für diese und die Beteiligungsgesellschaft ist die Regelung nur dann vorteilhaft, wenn der Verkehrswert der betreffenden Beteiligungen höher als 100 % der auf sie geleisteten Beteiligungssummen zzgl. der auf die Sondervergütung der geschäftsführenden Kommanditistin entfallenden Umsatzsteuer liegt.

Die Auszahlung des Abfindungsguthabens erfolgt binnen 6 Monaten nach Feststellung der Höhe des Abfindungsguthabens, in den Fällen des § 33 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages binnen 4 Wochen seit dem Ausscheiden. Die Ansprüche auf Zahlung eines Abfindungsguthabens sind mit 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, höchstens jedoch mit 7 % p.a., ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens zu verzinsen.

Genügt die zur Verfügung stehende Liquidität unter Berücksichtigung der Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft nicht, um alle Ansprüche auf Abfindungsguthaben zu befriedigen, so sind in

dem jeweiligen Geschäftsjahr vorrangig die Abfindungsansprüche zu befriedigen, die aus einem jeweils zeitlich früheren Ausscheiden resultieren. Bei zeitgleichem Ausscheiden werden die Abfindungsansprüche anteilig beglichen. In jedem Falle sind Abfindungsguthaben in 5 gleich hohen Jahresraten, von denen die erste spätestens 12 Monate nach dem Ausscheiden zu zahlen ist, fällig.

Anspruch auf Sicherheitsleistung der Gesellschaft oder der verbleibenden Gesellschafter für das Abfindungsguthaben besteht nicht.

Wird vor Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters die Beteiligungsgesellschaft aufgelöst bzw. die Auflösung beschlossen, hat er anstelle des Anspruchs auf Abfindungsguthaben Anspruch auf Beteiligung am Liquidationserlös.

Wegen der Einzelheiten wird auf § 33 des Gesellschaftsvertrages verwiesen.

Die Verteilung des Liquidationserlöses im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt gemäß § 34 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrages an die Gesellschafter und Treugeber im Verhältnis ihrer Beteiligung am Vermögen (Kapitalkonto I).

Die Höhe des Abfindungsguthabens und des Anteils am Liquidationserlös hängt vom tatsächlichen Wert des Gesellschaftsvermögens am maßgeblichen Stichtag, die Auszahlung von der dann bestehenden Liquiditätssituation der Beteiligungsgesellschaft ab.

2.15 Mitteilungspflichten

Die Gesellschafter sind verpflichtet, unverzüglich alle Änderungen von Name und Anschrift der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich mitzuteilen. Die Korrespondenz wird an die zuletzt mitgeteilte Anschrift versandt.

3. MITTELVERWENDUNGSKONTROLLE

Die Treuhandkommanditistin übt auf der Grundlage eines zwischen ihr und der Beteiligungsgesellschaft gesondert abgeschlossenen Vertrages die – zeitlich und inhaltlich begrenzte – Mittelverwendungskontrolle aus.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, dass bis zur Schließung der Gesellschaft allein die Mittelverwendungskontrolleurin über die Bankkonten der Beteiligungsgesellschaft verfügberechtigt ist. Die Mittelverwendungskontrolleurin wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, ist also auch befugt, Geschäfte mit sich selbst oder mit von ihr vertretenen Dritten zu tätigen.

Die auf diese Konten von Treugebern eingezahlten Gelder wird sie nur dann freigeben, wenn auch die Voraussetzungen für die Ausführung der von diesen ihr in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin erteilten Treuhandaufträge (§ 3 Abs. (2) der von ihr abgeschlossenen Treuhandverträge) vorliegen. Über die danach verwendbaren Mittel darf sie gemäß § 2 Abs. (2) des Mittelverwendungskontrollvertrages nur zur Erfüllung von Verbindlichkeiten verfügen, die in Vollzug genehmigter Investitionspläne begründet worden sind, aus den in den Abschnitten 3.0 bis 8.0 beschriebenen

Verträgen oder § 24 des Gesellschaftsvertrages resultieren, außerdem zur Besteitung der sonst mit der Verwaltung bzw. Bewirtschaftung der erworbenen Investitionsobjekte und der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft in Zusammenhang stehenden Aufwendungen und sonstigen Verbindlichkeiten und etwaiger fälliger gesetzlicher Verbindlichkeiten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf § 2 des Mittelverwendungskontrollvertrages verwiesen.

Dabei ist die zweckgerechte Verwendung der freizugebenden Mittel möglichst durch Auszahlung an die jeweiligen Gläubiger sicherzustellen.

Die Mittelverwendungskontrolle erstreckt sich – bis zur Schließung der Gesellschaft – weiterhin gemäß § 3 Abs. (2) des Mittelverwendungskontrollvertrages auf die Verwendung von Eigen- oder Fremdmitteln der Beteiligungsgesellschaft, die zur Gesamtfinanzierung genehmigter Investitionspläne vorgesehen sind. Die Mittelverwendungskontrolle endet mit der Schließung der Gesellschaft gem. § 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages, planmäßig also zum 31.12.2012.

Sie erstreckt sich also nicht auf die bis dahin noch nicht ausgegebenen und auf die später zufließenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio). Sie erstreckt sich – außer in dem in § 3 Abs. (2) des Mittelverwendungskontrollvertrages beschriebenen Umfang – auch nicht auf die der Gesellschaft vor oder nach Schließung zufließenden Erträge aus den getätigten Investitionen und auf Fremdmittel.

Da die Zahlungsabwicklung über Konten der Beteiligungsgesellschaft erfolgt, kann die Mittelverwendungskontrolle einen Schutz vor dem Zugriff von Gläubigern der Gesellschaft bzw. im Falle der Insolvenz der Gesellschaft nicht gewährleisten. Sie bietet auch keinen Schutz vor vertragswidriger Abwicklung des Zahlungsverkehrs durch die Beteiligungsgesellschaft über nicht der Mittelverwendungskontrolle unterliegende Konten bzw. in sonstiger Weise. Es ist zudem nicht sichergestellt, dass die kontoführenden Kreditinstitute Weisungen der satzungsmäßigen Vertreter der Beteiligungsgesellschaft zur Änderung der Verfügungsberechtigung über die Konten nicht Folge leisten. Ebenso wenig schützt die Mittelverwendungskontrolle vor Haftungsrisiken bzw. Freistellungsansprüchen gemäß § 7 der Treuhandverträge (siehe Abschnitt 1.4), wenn Gläubiger der Beteiligungsgesellschaft die Treuhandkommanditistin bzw. andere Kommanditisten direkt in Anspruch nehmen (siehe Abschnitt 2.4 und die dort in Bezug genommenen Abschnitte des Kapitels „Risiken“).

Der Mittelverwendungskontrollvertrag ist ein Vertrag zugunsten Dritter, d.h., dass die Treugeber im Falle der Verletzung der dort niedergelegten Pflichten unmittelbar Ansprüche gegen die Mittelverwendungskontrolleurin, ggf. auch gegen die Beteiligungsgesellschaft, erwerben können. Die Wahrnehmung der Mittelverwendungskontrolle ist mit der Vergütung, die die Mittelverwendungskontrolleurin in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin gemäß § 24 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages erhält, abgegolten. Der Mittelverwendungskontrollvertrag endet mit der Freigabe oder Rückerstattung aller der Mittelverwendungskontrolle unterliegenden Geldmittel, spätestens mit Schließung der Gesellschaft, ansonsten nur durch Kündigung aus wichtigem Grund.

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin für die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer durch den Mittelverwendungskontrollvertrag begründeten Aufgaben ist auf einen Höchstbetrag von EUR 1 Mio. beschränkt. Es gehört nicht zu ihren Aufgaben, die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die persönlich haftende Gesellschafterin zu überwachen. Sie haftet überdies nicht für den Inhalt des – von ihr nicht geprüften – Beteiligungsangebotes, den Eintritt der von der Beteiligungsgesellschaft oder den Gesellschaftern bzw. Treugebern angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Zielsetzungen, für die Bonität der Vertragspartner der Beteiligungsgesellschaft oder dafür, dass diese ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen. Auch die Haftung für den termin- und fachgerechten Beginn der von der Beteiligungsgesellschaft beabsichtigten Investitionen sowie die Erzielung der prospektierten Erträge und Ausschüttungen ist ausgeschlossen (siehe § 7 des Mittelverwendungskontrollvertrages). Ergänzend gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften“, Stand Oktober 2007.

4. STEUERBERATUNGSVERTRAG

Für die steuerliche Beratung der Beteiligungsgesellschaft ist ein Steuerberatungsvertrag mit optegra:hhk GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, einer mit der Treuhandkommanditistin verflochtenen Gesellschaft, abgeschlossen worden.

Der Auftrag erstreckt sich auf die Einrichtung der Finanzbuchführung, deren Durchführung mit Umsatzsteuervoranmeldungen, die Aufstellung der Eröffnungsbilanz sowie des Jahresabschlusses, die Erstellung des Anhangs, die Entwicklung der Steuerbilanz aus der Handelsbilanz oder Ableitung des steuerlichen Ergebnisses vom Handelsbilanzergebnis, die Fertigung des schriftlichen Erläuterungsberichtes zu den vorgenannten, Bilanzen bzw. Abschlüsse betreffenden Tätigkeiten. Darüber hinaus ist die Steuerberaterin mit der Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, Kapitalvermögen und sonstigen Einkünften beauftragt. Sie hat die Umsatzsteuerjahreserklärung sowie die Erklärung zur gesonderten Feststellung der Einkünfte zu fertigen und die ihr von der Beteiligungsgesellschaft fristgerecht vorgelegten Steuerbescheide zu prüfen. Der Vertrag umfasst auch die in § 23 Steuerberatergebührenverordnung genannten Anträge im Rahmen der Besteuerungsverfahren (z.B. auf Stundung, Erlass, Erstattung) sowie die Teilnahme an Prüfungen oder Durchsuchungen der Steuerfahndung.

Die Steuerberaterin vertritt die Beteiligungsgesellschaft gegenüber der Finanzverwaltung, auch als Empfangs- und Zustellungsbevollmächtigte in Steuersachen. Der Auftrag umfasst nicht die Führung von Prozessen und Rechtsbehelfsverfahren für die Beteiligungsgesellschaft sowie die steuerliche Beratung der einzelnen Gesellschafter bzw. Treugeber.

Für ihre Tätigkeit erhält die Steuerberaterin kalenderjährlich eine Vergütung i.H.v. 0,15 % des Nennbetrages der Pflichteinlagen die

die Kommanditisten der Beteiligungsgesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres übernommen haben, unabhängig von den tatsächlich auf die Pflichteinlagen geleisteten Zahlungen. Die Vergütung erhöht sich um die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Für ihre Fälligkeit, Bevorschussung und Rückführung der Vorschüsse gelten die gleichen Regeln wie für die laufende Vergütung der Treuhandkommanditistin. Insoweit wird auf die Ausführungen oben in Abschnitt 1.9 verwiesen.

Die Haftung der Steuerberaterin für fahrlässig verursachte Schäden ist auf EUR 4 Mio. beschränkt. Die Haftung für mündlich gegebene Auskünfte und/oder Informationen ist ausgeschlossen.

Das Vertragsverhältnis kann erstmals zum 31.12.2019 gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht 3 Monate vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt wird. Die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit gemäß § 627 BGB ist ausgeschlossen.

Ergänzend zum abgeschlossenen Vertrag gelten die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“, Stand Januar 2002.

5. KONZEPTION UND MARKETING

Vertragspartnerin dieses Vertrages ist die GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH, Schorndorf. Die Vertragspartnerin hat das gesamte, diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegende wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Konzept entwickelt bzw. in ihrem Auftrag entwickeln lassen. Sie hat die Projektbeteiligten ausgewählt, die Vertragsverhandlungen geführt und weitere Vorbereitungsmassnahmen ausgeführt. Sie ist Prospektverantwortliche und schuldet die Erstellung des Emissionsprospektes. Der Auftrag umfasst u.a. auch den Entwurf, die grafische Darstellung, Herstellung und den Druck der Prospektunterlagen in der benötigten Stückzahl, die Organisation und Durchführung von Vertriebsschulungen sowie die Überprüfung aller Investitionspläne darauf, ob sie mit dem von ihr entwickelten Gesamtkonzept in Einklang stehen. Die Vertragspartnerin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der von der Beteiligungsgesellschaft bzw. den Gesellschaftern und Treugebern angestrebten steuerlichen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Folgen. Die von ihr für rechtliche oder steuerliche Beratungen gezahlten Honorare sind mit der vereinbarten Vergütung abgegolten.

Die Gebühr für diese Aufgaben beträgt 0,75 % der von der Treuhandkommanditistin für Rechnung eines jeden Treugebers übernommenen Beteiligungssumme und zusätzlich 1,16 % bezogen auf die Eigen- und Fremdmittel, die die Beteiligungsgesellschaft beim Vollzug der genehmigten Investitionspläne ausgibt. Die Vergütung erhöht sich um die gesetzliche Umsatzsteuer. Der letztgenannte Vergütungsteil entsteht mit der Verwendung der Gelder, die ihre Bemessungsgrundlage bilden, der erstgenannte Vergütungsteil in Höhe eines Teilbetrages von 10 % nach Ablauf von 12 Kalendermonaten seit dem Beitritt des Treugebers, dessen Beteiligungssumme die Bemessungsgrundlage bildet, i.H.v. weiteren 20 %

nach Ablauf von 24 Kalendermonaten, i.H.v. weiteren 30 % nach Ablauf von 36 Kalendermonaten und in Höhe der letzten 40 % nach Ablauf von 48 Kalendermonaten seit dem vorgenannten Zeitpunkt.

Für die Fälligkeit der Vergütungsansprüche, ihre Verzinsung sowie die Leistung und Rückführung von Vorschüssen gelten die in § 24 Abs. (5) Buchstaben a) und b) des Gesellschaftsvertrages für die Vergütungen der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Treuhandkommanditistin getroffenen Vereinbarungen entsprechend mit der Maßgabe, dass Vorschüsse jeweils erst ab Entstehung der Vergütungsansprüche beansprucht werden können. Auf die zitierte Vorschrift sowie die Beschreibung der Vergütungen der genannten Beteiligten in den Abschnitten 1.9 und 2.6 wird verwiesen.

6. EIGENKAPITALBESCHAFFUNG

Die Beteiligungsgesellschaft hat die PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, Schorndorf, damit beauftragt, Kapitalanleger zu vermitteln, die sich über die Treuhandkommanditistin nach näherer Maßgabe der vorgesehenen Treuhandverträge als Treugeber an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen.

Die Vertragspartnerin ist berechtigt, freie Vertriebsgesellschaften und Anlagevermittler zu beauftragen. Das Vergütungsrisiko für diese sowie das Kostenrisiko für die notwendigen Werbemaßnahmen liegen ausschließlich bei der Vertragspartnerin. Eine Verpflichtung, eine Mindestzahl von Treugebern oder eine Mindestsumme an Beteiligungskapital zu vermitteln, besteht nicht.

Für die Vermittlungs- bzw. Nachweistätigkeit erhält die Vertragspartnerin das von dem jeweiligen Treugeber eingezahlte Agio i.H.v. 5 % bzw. 8 % bei der Einzahlungsvariante „0“. Der Vergütungsanspruch entsteht mit Zufluss der von dem jeweiligen Treugeber hierauf geleisteten Zahlungen. Der Vergütungsanspruch wird nach Abrechnung, soweit die Vergütung aus Geldmitteln zu bestreiten ist, die der Mittelverwendungskontrolle unterliegen, jedoch frühestens mit Freigabe durch die Mittelverwendungskontrolleurin, fällig; es ist vorgesehen, monatliche Abrechnungen zu erteilen.

Die Vergütung erhöht sich, sofern anfallend, um die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

7. FINANZIERUNGSVERMITTLUNG

Die Beteiligungsgesellschaft hat die PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, Schorndorf, als Finanzierungsvermittlerin damit beauftragt, Darlehensverträge über die Aufnahme der Fremdmittel, die die Beteiligungsgesellschaft (bzw. von ihr beherrschte Objektgesellschaften und die im Investitionsbereich Photovoltaik agierenden Projektgesellschaften) gemäß § 11 Abs. (1) Buchstabe e) i. V. m. Abs. (3) ihres Gesellschaftsvertrages zur Durchführung von Investitionen aufzunehmen beabsichtigt, zu vermitteln bzw. die Gelegenheit zum Abschluss der-

artiger Darlehensverträge nachzuweisen. Der Auftrag erstreckt sich nur auf die erstmalige Aufnahme der vorgenannten Fremdmittel.

Die Auftragnehmerin ist nicht berechtigt, für die von ihr vermittelten oder nachgewiesenen Darlehensverträge auch von dritter Seite, insbesondere den Kreditinstituten, Vergütungen zu beanspruchen oder entgegenzunehmen. Sie übernimmt keine Gewähr dafür, dass es ihr gelingt, die gewünschten Darlehensverträge zu vermitteln bzw. nachzuweisen. Für ihre Tätigkeit erhält sie eine Vergütung i.H.v. 0,9 % bezogen auf die jeweils vermittelten bzw. nachgewiesenen Netto-Darlehenssummen. Für die Fälligkeit der Vergütungsansprüche, ihre Verzinsung sowie die Leistung und Rückführung von Vorschüssen gelten die Regelungen gemäß § 24 Abs. (5) Buchstaben a) und b) des Gesellschaftsvertrages entsprechend mit der Maßgabe, dass die Vertragspartnerin Vorschüsse jeweils erst ab Entstehung ihrer Vergütungsansprüche beanspruchen kann. Auf die vorstehend zitierte Regelung des Gesellschaftsvertrages sowie deren Beschreibung in den Abschnitten 1.9 und 2.6 wird verwiesen.

Die vorgenannten Vergütungen erhöhen sich, sofern anfallend, um die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.

8. BESTANDSPFLEGEVERTRAG

Die Beteiligungsgesellschaft beauftragt die PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, Schorndorf, auch damit, den Kontakt zu den von ihr vermittelten Treugebern auch nach deren Beitritt zur Gesellschaft aufrecht zu erhalten und etwa zur Förderung und Stabilisierung der Beteiligungsverhältnisse erforderliche oder sinnvolle Maßnahmen zu ergreifen, u.a. bei Zahlungsverzug oder Stornierungsgefahr eine Regelung mit den betreffenden Treugebern zu erreichen.

Hierfür erhält die Vertragspartnerin eine von der vom Treugeber gewählten Ausschüttungsvariante und seinem Einzahlungsverhalten abhängige Vergütung. Bei regulärem Verlauf erhält die Vertragspartnerin im 2. Jahr nach Beitritt des Treugebers zur Beteiligungsgesellschaft 0,55 % (Ausnahme Variante 15%: 0,46 %), im 3. Jahr weitere 1,56 % (Variante 15%: 1,53 %), im 4. Jahr weitere 2,57 % (Variante 15%: 2,60 %) und im 5. Jahr 3,57 % (Variante 15%: 3,66 %) bezogen auf die von jedem der Beteiligungsgesellschaft beigetretenen Treugeber übernommene Beteiligungssumme. Bei nicht planmäßiger Einzahlung der auf die Beteiligungssumme zu leistenden Zahlungen können sich unterschiedliche jährliche Anteile und längere Entstehungszeiträume ergeben. Nach Ablauf von 60 Kalendermonaten seit dem Beitritt des jeweiligen Treugebers zur Beteiligungsgesellschaft erhält die Vertragspartnerin einen Betrag i.H.v. 0,3 % bezogen auf die von diesem jeweils bis zum 31.12. des Jahres auf die übernommene Beteiligungssumme geleisteten Zahlungen. Der letztgenannte Vergütungsteil entsteht jeweils am 31.01. des Folgejahres, der erste Vergütungsteil in einem Zeitraum von regelmäßig 5 Jahren seit dem Beitritt des Treugebers.

Für die Fälligkeit der Vergütungsansprüche, ihre Verzinsung sowie die Leistung und Rückführung von Vorschüssen gelten die den Beteiligten bekannten Regelungen in § 24 Abs. (5) Buchstabe a) und

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Buchstabe b) des Gesellschaftsvertrages entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auftragnehmerin Vorschüsse jeweils erst ab Entstehung ihrer Vergütungsansprüche beanspruchen kann.

Soweit die Fälligkeitsvoraussetzungen der Vergütungsansprüche eingetreten sind, werden sie während der Dauer der Mittelverwendungskontrolle frühestens fällig, wenn die von der Mittelverwendungskontrolleurin gemäß dem Mittelverwendungskontrollvertrag zu beachtenden Mittelfreigabevoraussetzungen eingetreten sind und sie die benötigten Gelder, soweit sie der Mittelverwendungskontrolle unterliegen, freigegeben hat. Diese Voraussetzungen gelten auch für die Gewährung von Vorschüssen.

9.0 DARLEHENSVERTRÄGE

Sofern die Beteiligungsgesellschaft von der in § 11 Abs. (3) und (4) des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Möglichkeit der Fremdmittelaufnahme Gebrauch macht, sind die entsprechenden Darlehensverträge unter Beachtung der dort geregelten Vorgaben abzuschließen. Dabei können die banküblichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Sicherungsvereinbarungen und andere Formularverträge zugrunde gelegt werden. Die Gegenstände des Gesellschaftsvermögens können als Kreditsicherheiten eingesetzt werden.

Mit dem Kreditgeber kann vereinbart werden, dass die Fremdmittel nicht annuitätisch zurückgezahlt werden, sondern aus den Ablaufleistungen von Versicherungen zurückgeführt werden, die die Beteiligungsgesellschaft zu diesem Zweck im Zusammenhang mit der Fremdmittelaufnahme abschließt. Beim Abschluss von Versicherungsverträgen obliegt die Benennung der versicherten Personen der geschäftsführenden Kommanditistin.

10. BERATUNGSVERTRAG IM BEREICH ÖL- UND GASINVESTITIONEN

Die Beteiligungsgesellschaft wird ihre im Öl- und Gasgeschäft beabsichtigten Investitionen über eine US-Gesellschaft abwickeln. Es handelt sich um die FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc., eine texanische Kapitalgesellschaft mit Hauptniederlassung in 1980 Post Oak Boulevard, Suite 720, Houston, Tx 77056 (im Folgenden „FI Inc.“ genannt). Die FI Inc. ist eine Tochtergesellschaft der Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG und der Anspur FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG, zwei ebenfalls von der GF Gesellschaft für Konzeption und Marketing von Vermögensanlagen mbH initiierten Beteiligungsgesellschaften.

Die FI Inc. hat mit der Wildes Exploration LLC, einer texanischen Limited Liability Company mit Hauptniederlassung in 3517 Gillon Avenue, Dallas, Tx 75205 (im Folgenden unter Einschluss Dritter wie deren Organe, Mitarbeiter, Erfüllungsgehilfen und verbundenen bzw. nahe stehenden Unternehmen „Berater“ genannt), am 13.07.2007 einen Beratungsvertrag abgeschlossen, dessen wesentliche Eckdaten nachfolgend beschrieben werden:

Gegenstand des Vertrages ist die Verpflichtung des Beraters, geeignete Beteiligungen im US-amerikanischen Öl- und Gasbereich aus-

findig zu machen, zu prüfen und der FI Inc. zum Zwecke des Aufbaus eines breit gefächerten Portfolios von Beteiligungen zu empfehlen. Der Berater hat hierbei die von FI Inc. aufgestellten Investitionskriterien zu beachten. Die Empfehlungen des Beraters können sich bspw. auf den Erwerb von einzelnen Fördermengen, von Beteiligungen, Unterbeteiligungen, von Bearbeitungsrechten an der Exploration oder an Produktionsbohrungen usw. beziehen. Die Empfehlungen sind mit umfangreichen Unterlagen und Fakten zu versehen, die die Entscheidungsfindung erleichtern sollen. Gleichzeitig unterstützt der Berater die FI Inc. bei den ggf. zu führenden Verhandlungen.

Vertretungsbefugnisse hat der Berater grundsätzlich nicht, es sei denn, es werden entsprechende schriftliche Vollmachten im Einzelfall oder für einen bestimmten Kreis von Geschäften erteilt.

Bei der Entscheidung, ob einer Empfehlung des Beraters gefolgt wird, bleibt die FI Inc. frei. Wenn sie einer vom Berater empfohlenen Investition zustimmt, wird dieser die erforderlichen Schritte zur Realisierung der Investition einleiten und das Investitionsprojekt während seiner Durchführung begleiten und kontrollieren und hierbei alle Leistungen erbringen, die im Interesse der FI Inc. erforderlich sind (z.B. Beratung in fachlichen, technischen und wirtschaftlichen Fragen, Umweltfragen und Wahrnehmung von Kontrollaufgaben). Der zeitliche Aufwand, den der Berater zu erbringen hat, steht in dessen pflichtgemäßem Ermessen und richtet sich nach den zu erfüllenden Aufgaben.

Gegenseitiger Konkurrenzschutz wird nicht gewährt, d.h. (auch) der Berater ist berechtigt, sich im Geschäftsbereich der FI Inc. zu engagieren und/oder Konkurrenzinvestments einzugehen, es sei denn, es kommt hierdurch zur vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Schädigung der FI Inc. oder aber es liegt ein Verstoß gegen vertragliche Treuepflichten vor. Die Parteien haben ein Schlichtungsverfahren zur Vermeidung und Lösung von Interessenkonflikten des Beraters in Bezug auf Anlagechancen vereinbart, welches u.U. die FI Inc. zu einer fristlosen Kündigung des Beratungsvertrages berechtigt. Der Berater und die FI Inc. verpflichten sich gegenseitig, während der Vertragslaufzeit keine vergleichbaren Vertragsbeziehungen mit Dritten einzugehen. Hiervon ausgenommen sind solche bereits bestehenden Beratungsverhältnisse des Beraters, die im Vertragsanhang aufgeführt sind. Bei der Zuweisung von Geschäftschancen an die vom Berater betreuten Unternehmen wird sich der Berater von Treu und Glauben leiten lassen.

Die FI Inc. sowie die Beteiligungsgesellschaft verpflichten sich während der Laufzeit des Beratungsvertrages, die für Investitionen in den Öl- und Gasbereich zur Verfügung stehenden Mittel bis zu einer Obergrenze von EUR 13 Mio. ausschließlich in vom Berater empfohlene Projekte zu investieren. Diese Einschränkung gilt nicht für die bloße Beteiligung an börsennotierten Unternehmen durch Erwerb und Halten von Anteilen.

Die Vergütung des Beraters setzt sich aus mehreren Einzelbestandteilen zusammen:

Das Verwaltungshonorar des Beraters betrug in der Anfangsphase, die als Zeitraum zwischen der ersten Genehmigung eines vom

Berater empfohlenen Projektes bis Ende 2008 definiert ist, 1 % p.a. bezogen auf den Durchschnittswert des jeweils von der FI Inc. in Öl- und Gasprojekte investierten Kapitals. Es erfolgt eine quartalsmäßige Berechnung.

Ab dem 01.01.2009 bis zum Ende der Vertragslaufzeit, welche vorbehaltlich bestimmter Kündigungs- und Verlängerungsmöglichkeiten der Parteien auf den 31.12.2016 begrenzt ist, beträgt der Vergütungsanspruch 2,85 % p.a.

Der Berater hat zudem Anspruch auf eine umsatzabhängige Vergütung („Betriebshonorar“) i.H.v. 22,5 % p.a. bezogen auf aus den getätigten Investitionen erzielte Bruttoerträge nach Abzug bestimmter Steuern und näher definierter direkter Kosten der jeweiligen Investition. Das Betriebshonorar ist grundsätzlich erst auf Bruttoerträge zahlbar, die ab dem 01.01.2009 erzielt werden. Sollte die Summe der Erträge bereits vorher die Summe der investierten Mittel übersteigen (sog. Amortisation nach den im Einzelnen geltenden vertraglichen Regeln), ist das Betriebshonorar bereits ab diesem Zeitpunkt zahlbar. In jedem Fall erfolgt eine Anrechnung des Verwaltungshonorars auf das Betriebshonorar.

Zusätzlich zum Betriebshonorar erhält der Berater ein Erfolgs -honorar i.H.v. 5 % (10 %) des Ertrages eines Kalenderjahres, falls dieser Ertrag wenigstens 80 % (100 %) desjenigen durchschnittlichen im betreffenden Jahr investierten Kapitals ausmacht, das bereits vor mindestens 2 Jahren seitens der FI Inc. investiert worden ist.

Wenn die FI Inc. während der Vertragslaufzeit (längstens bis zum 31.12.2016) einzelne Vermögenswerte veräußert und den Erlös nicht in Ersatzprojekte investiert, erhält der Berater ein Honorar aus dem Verkaufserlös i.H.v. 22,50 % des Nettogewinns vor Steuern aus dem Verkauf.

Im Falle der ordentlichen Kündigung des Beratungsvertrages durch die FI Inc. vor dem Ende der Vertragslaufzeit, also vor dem 31.12.2016, hat der Berater Anspruch auf Weiterzahlung des sog. Betriebshonorars für einen Zeitraum von 60 Monaten, längstens jedoch bis zum 31.12.2016 und auf Weiterzahlung des Honorars aus Verkaufserlösen, sofern die entsprechenden Honorarvoraussetzungen vorliegen („Kündigungshonorar“).

Ab dem 31.12.2016 oder, falls bereits vorher sämtliche Vermögenswerte von FI Inc. veräußert sind, verlängert sich der Beratungsvertrag jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine der Parteien vorher fristgerecht, d. h., mit einer Frist von 30 Tagen kündigt. Ein Kündigungshonorar ist nicht zahlbar, wenn der Beratungsvertrag nach dem 31.12.2016 gekündigt wird.

Nach dem 31.12.2009 kann jede Partei den Beratungsvertrag ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 30 Tagen kündigen. Im Falle der Kündigung durch den Berater ist kein Kündigungshonorar zahlbar.

Während der gesamten Vertragslaufzeit kann der Berater mit einer Frist von 30 Tagen unter Verlust seines Kündigungshonorars kündigen, wenn die FI Inc. nicht bestimmte Mindestinvestitionen inner-

halb festgelegter Fristen vornimmt. Der Berater hat dann nur Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen und Kosten.

Die FI Inc. kann aus mehreren Gründen jederzeit außerordentlich kündigen, so u.a., wenn die vom Berater empfohlenen und von der FI Inc. realisierten Investitionen nicht bestimmten Mindesterfolgs -kriterien entsprechen (so müssen von den ersten acht Bohrungen wenigstens vier marktüblich produktiv sein und nach Ablauf von 2 Jahren nach Beginn der Investitionstätigkeit von FI Inc. muss in den Folgejahren p.a. wenigstens ein Gewinn von 20 % erzielt werden). Unter Umständen hat der Berater im Falle einer außerordentlichen Kündigung ein Nachbesserungsrecht und kann ein Schiedsverfahren einleiten.

Der Beratungsvertrag beinhaltet weitgehende Regelungen zur Haftungsfreistellung und Schadloshaltung des Beraters im Falle der gerichtlichen und außergerichtlichen Inanspruchnahme durch Dritte im Zusammenhang mit den nach dem Beratungsvertrag zu erbringenden Leistungen und Tätigkeiten des Beraters. Ausgenommen hiervon ist nur die Inanspruchnahme aufgrund vorsätzlicher oder grob fahrlässigen Fehlverhaltens. Daneben enthält der Vertrag auch weit reichende Haftungsausschlüsse zu Gunsten des Beraters für fahrlässiges Handeln.

Auf den Beratungsvertrag ist das Recht des US-Bundesstaates Texas anzuwenden. Streitigkeiten sind nach der Schiedsordnung der American Arbitration Association vor einem Schiedsgericht in Austin, Texas auszutragen.

11. GRÜNDUNG UND FINANZIERUNG DER US-GESELLSCHAFT

Zum Zwecke der Durchführung von Investitionen im Öl- und Gasgeschäft wird sich die Beteiligungsgesellschaft an der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. (FI Inc.), die am 03. Juli 2007 bei der zuständigen Behörde in Austin, Texas registriert wurde, als weitere Aktionärin beteiligen. Sitz der Gesellschaft ist Houston, Texas. Wegen der Einzelheiten wird ergänzend auf die Angaben im Abschnitt „Partner“ verwiesen. Die FI Inc. darf – vorbehaltlich weiterer Kapitalerhöhungen – 50.000 Anteile („Shares“) ausgeben, wobei der Ausgabepreis jeweils individuell von einem Gremium („Board of directors“) festgelegt wird. Die Planungen der Beteiligungsgesellschaft sehen eine Beteiligung an der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. i.H.v. in US-\$ umgerechnet EUR 2,5 Mio. vor. Zum Zeitpunkt der Herausgabe des Prospektnachtrages hat sich die Beteiligungsgesellschaft noch nicht an der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. beteiligt.

Im Rahmen der bisherigen finanziellen Ausstattung zur Durchführung von Investitionen haben die Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG und die Anspars FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG derzeit „Shares“ zu einem Preis von US-\$ 1.903.000 bzw. US-\$ 136.000 übernommen.

Entsprechend den Planungen der Beteiligungsgesellschaft wird diese der FI Inc. darüber hinaus Darlehen i.H.v. in US-\$ umgerechnet EUR 7,5 Mio. gewähren, über welche Schuldscheine

X RECHTLICHE GRUNDLAGEN

(„Promissory note“) ausgestellt werden, in denen die Fl Inc. anerkennt, den jeweiligen Darlehensbetrag der Beteiligungsgesellschaft zzgl. einer Verzinsung i.H.v. 15 % p.a. zu schulden. Nach Wahl des „Board of directors“ können auch unterjährige Zinszahlungen erfolgen. Das Darlehen ist spätestens am 31.12.2017 zurückzuzahlen, nach Wahl des „Board of directors“ jedoch auch vorher ohne nachteilige Folgen für die Fl Inc.

Im Rahmen der bisherigen finanziellen Ausstattung hat die Private FLEX Fonds 1 GmbH & Co. KG der FLEX Fund Oil & Gas 1, Inc. derzeit Darlehen i.H.v. insgesamt US-\$ 5.709.000 (ca. EUR 3.981.150) und die Anspars FLEX Fonds 1 GmbH & Co. i.H.v. US-\$ 408.000 (ca. EUR 275.879) gewährt.

12. PHOTOVOLTAIK

Zur Realisierung von Investitionen im Bereich Photovoltaik hat sich die Beteiligungsgesellschaft zunächst mit einem Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 2.400 an der FLEX Fund New Energy GmbH (Stammkapital insgesamt derzeit EUR 25.000) beteiligt. In gleicher Höhe ist die Private FLEX Fund 2 GmbH & Co. KG beteiligt, die restlichen Geschäftsanteile hält derzeit die GF-Beteiligungs GmbH, also die persönlich haftende Gesellschafterin der Beteiligungsgesellschaft. Die Abgabe weiterer Anteile an andere FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften ist beabsichtigt.

Die FLEX Fund New Energy GmbH wird gemeinsam mit der FLEX Fonds Solar GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der persönlich haftenden Gesellschafterin, Projektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gründen. Die FLEX Fonds Solar GmbH wird deren Komplementärin, die FLEX Fund New Energy GmbH geschäftsführende Kommanditistin. Die Projektgesellschaften ihrerseits werden geeignete Flächen, insbesondere Dachflächen, anmieten, um auf diesen Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung zu errichten.

Die FLEX Fonds Solar GmbH und die FLEX Fund New Energy GmbH haben zur Vorbereitung dieser Investitionen eine Rahmenvereinbarung mit der Scatec Solar Engineering GmbH, Regensburg, einem Beteiligungsunternehmen der Scatec-Gruppe, abgeschlossen. Der Rahmenvertrag fixiert die wesentlichen Inhalte der Generalübernehmerverträge, die die Projektgesellschaften über die betriebsfertige Errichtung einzelner Photovoltaik-Anlagen mit der Scatec Solar Engineering GmbH abschließen sollen, sowie der Service- und Wartungsverträge, die für die voraussichtliche Betriebsdauer der einzelnen Photovoltaik-Anlagen, also i.d.R. 20 volle Kalenderjahre, abgeschlossen werden sollen. Die vorgesehenen Verträge enthalten u.a. weitgehende Haftungsbeschränkungen auf 50 % des vereinbarten Werklohns bzw. der jährlich geschuldeten laufenden Vergütung. Die Möglichkeit, die Vertragsbeziehungen zu kündigen, sind eingeschränkt. Die in der Rahmenvereinbarung fixierten finanziellen Eckdaten der Kooperation zwischen FLEX Fund New Energy und Scatec Solar Engineering GmbH sind in der Prognoserechnung berücksichtigt.

Die FLEX Fund New Energy GmbH wird die von den Projektgesellschaften benötigten Investitionsmittel, die nicht durch Kredite finanziert werden, diesen als Kommanditistin zur Verfügung stellen. Die FLEX Funds New Energy GmbH ihrerseits wiederum wird die erforderlichen Mittel von den an ihr beteiligten FLEX-Fonds-Beteiligungsgesellschaften, also auch der hier vorgestellten Beteiligungsgesellschaft, beziehen.

Zu diesem Zweck wird die Beteiligungsgesellschaft voraussichtlich der FLEX Fund New Energy GmbH sogenannte partiarische Darlehen in der erforderlichen Höhe zur Verfügung stellen. Hierfür soll die Beteiligungsgesellschaft eine feste Verzinsung der zur Verfügung gestellten Darlehenmittel von zunächst 4,25 % p.a. erhalten, die ab dem 4. Jahr der Darlehensgewährung auf 4,5 % p.a., im Folgejahr auf 4,75 %, dann auf 5 %, im 7. Jahr auf 5,5 %, im 8. Jahr auf 6 %, im 9. Jahr auf 8 % und ab dem 10. Jahr auf 9 % p.a. steigt. Die Verzinsung wird ergänzt durch eine variable Vergütung in Höhe eines 20%igen Anteils am steuerlichen Jahresgewinn der FLEX Fund New Energy GmbH, korrigiert um nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gemäß § 4 Abs. (5) EStG, erhöhte Abschreibungen und Sonderabschreibungen. Steuerfreie Rücklagen sind dem Ergebnis im Jahr ihrer Bildung zuzurechnen und im Jahr ihrer Auflösung vom Jahresergebnis abzuziehen. Eine Verlustbeteiligung ist ausgeschlossen. Die fest vereinbarte Verzinsung ist jeweils mit Ablauf des betreffenden Monatsende fällig, der variable Vergütungsanspruch nach Aufstellung des ihr zugrunde liegenden Jahresabschlusses. Der Beteiligungsgesellschaft sollen die gleichen Kontrollrechte wie einem stillen Gesellschafter zustehen. Die Darlehen sind vom Darlehensnehmer jährlich mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündbar, für die Darlehensgeberin erstmals zum Ablauf von 20 vollen Kalenderjahren; abweichende Tilgungsvereinbarungen können jederzeit getroffen werden. Das Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 490 Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.

Das partiarische Darlehen wird nachrangig gewährt, d.h. die Beteiligungsgesellschaft kann Befriedigung erst nach Beseitigung einer etwaigen Überschuldung der Darlehensnehmerin aus künftigem Bilanzgewinn, aus einem Liquiditätsüberschuss oder aus sonstigem freien Vermögen verlangen (qualifizierter Rangrücktritt). Im Insolvenzfall der FLEX Fund New Energy GmbH muss daher mit einem vollständigen Darlehensausfall gerechnet werden.

Es wird ggf. erforderlich, dass die Beteiligungsgesellschaft die Haftung für Verbindlichkeiten der einzelnen Projektgesellschaften übernimmt. Insoweit besteht ggf. also ein zusätzliches Ausfallrisiko.

13. SONSTIGE VERTRÄGE

Zur Durchführung der zukünftig geplanten Investitionsmaßnahmen wird die Beteiligungsgesellschaft eine Vielzahl weiterer Verträge abschließen müssen, deren Inhalt naturgemäß zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht. Über die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbeziehungen im Detail entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin unter Berücksichtigung der sich aus dem Gesellschaftsvertrag ergebenden Vorgaben in eigener Verantwortung.

XI VERTRÄGE

1. Gesellschaftsvertrag
2. Treuhandvertrag
3. Mittelverwendungs-kontrollvertrag

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG

Vorbemerkung

Die Gesellschaft wurde am 13.11.2009 gegründet und am 22.12.2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart zur Registernummer HRA 724720 eingetragen. Mit Wirkung zum 15. Februar 2010 tritt der nachstehend niedergelegte Gesellschaftsvertrag unter Aufhebung aller vorher geltenden gesellschaftsvertraglichen Absprachen in Kraft.

§ 1 Rechtsform, Firma und Sitz

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft.
- (2) Die Firma der Gesellschaft lautet „Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG“.
- (3) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Schorndorf.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist
 - a) der Erwerb von inländischen Wohn- und/oder Gewerbe -immobilien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, die Nutzung – insbesondere durch Vermietung oder Verpachtung – und die Verwaltung des der Gesellschaft gehörenden Grundbesitzes;
 - b) die – mittelbare oder unmittelbare – Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung an in- oder ausländischen Gesellschaften, Gemeinschaften, Sondervermögen o.ä. – gleich welcher Rechtsform –, die ihr Vermögen ihrerseits überwiegend unmittelbar oder mittelbar (auch durch Beteiligung an Gesellschaften etc. im Sinne dieses Buchstaben b)) in in- oder ausländische Immobilien – gleich welcher Art – investieren;
 - c) die Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung an einer US-amerikanischen Gesellschaft, die – unmittelbar oder mittelbar, allein oder gemeinsam mit anderen – Produktions- und/oder Förderrechte an Öl- und Gasvorkommen bzw. an Öl- und Gasquellen erwirbt oder sich in sonstiger Weise an deren Nutzung, Ausbeutung oder Suche beteiligt;
 - d) die – mittelbare oder unmittelbare – Beteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung an Gesellschaften, die – unmittelbar oder mittelbar, allein oder gemeinsam mit anderen, im In- oder Ausland – Photovoltaik-Anlagen errichten, betreiben, an- oder verpachten, nutzen oder sich in sonstiger Weise an der Nutzung von Solarenergie beteiligen;

- e) die Anlage in Edelmetalle im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Unternehmensgegenstand zusammenhängenden und dem Gesellschaftszweck förderlichen Geschäfte vorzunehmen, z.B. auch dazu, zur Liquiditätsvorhaltung Teile des Gesellschaftsvermögens im eigenen Namen und für eigene Rechnung in Wertpapieren und Geldwerten anzulegen.

Ausgeschlossen sind in jedem Fall Geschäfte, für deren Ausführung besondere Genehmigungen, z.B. gemäß § 32 KWG, § 34c Gewerbeordnung, erforderlich sind.

§ 3 Gesellschafter

- (1) Gesellschafter sind
 - a) die GF Beteiligungs-GmbH, Schorndorf, als persönlich haftende Gesellschafterin,
 - b) die FLEX Fonds Capital AG, Schorndorf, als geschäftsführende Kommanditistin und
 - c) die CURIA HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München, als Treuhandskommanditistin.
- (2) Die persönlich haftende Gesellschafterin übernimmt keine Pflichteinlage. Ihr Beitrag besteht in der Übernahme der im Außenverhältnis unbeschränkten Haftung sowie der Wahrnehmung der ihr durch diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Aufgaben, insbesondere der Vertretung der Gesellschaft.
- (3) Die geschäftsführende Kommanditistin hat eine Pflichteinlage i.H.v. EUR 2.500 zu leisten, die spätestens 2 Wochen nach Schließung der Gesellschaft (§ 4 Abs. (7)) fällig ist. Darüber hinaus besteht ihr Gesellschafterbeitrag in der Wahrnehmung der ihr durch diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen besonderen Aufgaben, insbesondere der Geschäftsführung.
- (4) Die Treuhandskommanditistin übernimmt zunächst eine Pflichteinlage von EUR 1.000 zzgl. 5 % Agio; dieser Teil der Pflichteinlage ist nach erster Ausführung eines ihr erteilten Treuhandauftrages nach Maßgabe der von dem betroffenen Treugeber gewählten Fälligkeitsregelung (§ 4 Abs. (2)) fällig.

Die Treuhandskommanditistin beabsichtigt, ihre Pflichteinlage, wie nachstehend in § 4 geregelt, zu erhöhen.

§ 4 Pflichteinlagenerhöhung der Treuhandskommanditistin

- (1) Die Treuhandskommanditistin ist berechtigt, ihre Pflichteinlage in Erfüllung der von ihr abgeschlossenen Treuhandverträge auf den Betrag zzgl. Agio zu erhöhen, für dessen Übernahme ihr bis zum Abschluss der Platzierungsphase (§ 4 Abs. (7)) Treuhandaufträge von Treugebern erteilt werden.

XI VERTRÄGE

Die Treuhandkommanditistin kann ihre Pflichteinlage jedoch nur zur Ausführung solcher Treuhandverträge erhöhen, in denen die Treugeber sich verpflichten, eine Beteiligungssumme von EUR 10.000 (Mindestbetrag) oder eine höhere, durch EUR 500 ohne Rest teilbare Beteiligungssumme zzgl. Agio auf den Gesamtbetrag, zu übernehmen, wobei die Treugeber zwischen den nachstehend in Abs. (2) beschriebenen Fälligkeitsregelungen auswählen können.

- (2) Die Treuhandkommanditistin kann mit den Treugebern folgende Fälligkeitsregelungen vereinbaren:

- a) Variante M:

Ein Teil von 10 % der Beteiligungssumme sowie ein Agio i.H.v. 5 % der Beteiligungssumme, insgesamt also 15 %, sind vor Ausführung des Treuhandvertrages vom jeweiligen Treugeber zu zahlen, der Rest – also 90 % der Beteiligungssumme – wahlweise in 60, 120 oder 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen.

- b) Variante O:

Die gesamte Beteiligungssumme sowie das Agio, das bei dieser Variante 8 % bezogen auf die Beteiligungssumme beträgt, ist wahlweise in 60, 120 oder 180 gleich hohen monatlichen Teilbeträgen zu entrichten. Die auf den ersten vereinbarten monatlichen Teilbetrag eingehenden Zahlungen werden bei dieser Variante auf die Beteiligungssumme (Kapitalkonto I), die danach eingehenden auf das Agio und erst nach dessen vollständigem Ausgleich wieder auf die Beteiligungssumme angerechnet.

- c) Die monatlichen Teilbeträge sind sowohl bei Variante M als auch bei Variante O jeweils am 1. eines jeden Kalendermonates fällig. Einvernehmlich können die einzelnen Treugeber mit der geschäftsführenden Kommanditistin einen anderen Tag des Kalendermonates als Fälligkeitstermin vereinbaren.
- d) Sowohl in der Variante M als auch bei der Variante O ist der jeweilige Treugeber jederzeit zu vorfälligen Zahlungen („Sonderzahlung“) in beliebiger Höhe – bis zum vollständigen Ausgleich der Beteiligungssumme und des Agios – berechtigt. Sonderzahlungen werden grundsätzlich auf die zuletzt fällig werdenden monatlichen Teilbeträge angerechnet („Laufzeitverkürzung“), wenn nicht die geschäftsführende Kommanditistin schriftlich einer anderen vom Treugeber gewünschten Anrechnung, z. B. einer gleichmäßigen Verringerung aller noch offenen monatlichen Teilbeträge, zustimmt.
- e) Mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin können Zahlungsverpflichtungen der Treugeber, wenn diese ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen,

auf Antrag zinslos gestundet werden, in der Regel jedoch insgesamt nicht länger als 18 Monate. Der gestundete Betrag ist durch gleichmäßige Erhöhung der nach Ablauf des Stundungszeitraumes fällig werdenden monatlichen Teilbeträge oder durch einmalige Zahlung mit Ablauf des Stundungszeitraums nachzuentrichten.

- (3) Von Abs. (1) und Abs. (2) abweichende Vereinbarungen zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern sind nur mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zulässig.
- (4) Das Recht zur Pflichteinlagenerhöhung wird durch einseitige Erklärungen der Treuhandkommanditistin gegenüber der Gesellschaft, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, ausgeübt. In den Erklärungen muss außer der Gesamtsumme der jeweiligen Pflichteinlagenerhöhung auch die Zuordnung der einzelnen Teilbeträge zu den namentlich zu bezeichnenden Treugebern und die von diesen jeweils gewählte Fälligkeitsvariante angegeben werden. Die Treuhandkommanditistin kann die Erklärungen auch aufschiebend bedingt oder – soweit gemäß nachstehendem Satz 5f. zugelassen – unter dem Vorbehalt der Rückabwicklung abgeben. In gleicher Weise kann sie durch einseitige Erklärungen ihre Pflichteinlage wieder herabsetzen, wenn und soweit sie mit dem für einen Treugeber übernommenen Teil ihres Kommandanteils wieder aus der Gesellschaft ausscheidet.
- Die Pflichteinlagenerhöhung unter dem Vorbehalt der Rückabwicklung ist nur zulässig, wenn die Treuhandkommanditistin mit vorheriger Einwilligung der geschäftsführenden Kommanditistin mit den sie beauftragenden Treugebern vereinbart hat, dass diesen ein Widerrufs-, Rücktrittsrecht o.ä. eingeräumt wird, nach dessen Ausübung die Ausführung des Treuhandauftrages rückgängig gemacht wird; ein derartiges Recht kann nur für solche Fälle begründet werden, in denen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Treuhandvertrages dem Treugeber für die Anlageentscheidung wesentliche Umstände nicht bekannt waren, weil ihm nicht rechtzeitig ein aktueller Emissionsprospekt zur Verfügung gestellt wurde oder zu dieser Zeit eine Gesellschafterbeschlussfassung über für die Anlageentscheidung wesentliche Beschlussanträge stattfand oder ein vergleichbarer Fall vorübergehender Ungewissheit über entscheidungserhebliche Umstände vorlag. Das Widerrufs-, Rücktrittsrecht o.ä. darf nur für eine Frist von längstens einem Monat ab Wegfall des Grundes, der zu seiner Einräumung führte, eingeräumt werden.
- (5) Die Treuhandkommanditistin hält ihren Kommandanteil rechtlich im eigenen Namen, wirtschaftlich aber für Rechnung und im Interesse der sie beauftragenden Treugeber. Zur Erfüllung der auf ihren Kommandanteil entfallenden Einlagepflichten ist die Treuhandkommanditistin selbst nur insoweit verpflichtet, als die sie beauftragenden Treugeber ihre entsprechenden Zahlungspflichten erfüllen.

- (6) Die von der Treuhandkommanditistin übernommenen Pflichteinlagen zzgl. Agio sind nur fällig, wenn und soweit die Treugeber ihre gegenüber der Treuhandkommanditistin übernommenen Zahlungspflichten erfüllt haben.

Die Verwendung der von den Treugebern der Treuhandkommanditistin auf deren Pflichteinlage zzgl. Agio eingezahlten Beträge unterliegt bis zur Schließung der Gesellschaft (§ 4 Abs. (7)) der Mittelverwendungskontrolle, die die Treuhandkommanditistin aufgrund eines gesondert zwischen ihr und der Gesellschaft abgeschlossenen Vertrages ausübt. Der Mittelverwendungskontrollvertrag ist diesem Gesellschaftsvertrag als Anlage 1 beigefügt und inhaltlich Bestandteil dieses Gesellschaftsvertrages. Die Gesellschaft, ihre Gesellschafter und die Treugeber erkennen die der Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Mittelverwendungskontrolleurin eingeräumten Befugnisse als für sie verbindlich an.

- (7) Der Zeitraum der Anwerbung von Treugebern („Platzierungsphase“), die der Treuhandkommanditistin Treuhandaufträge erteilen, endet am 31.12.2012. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin die Platzierungsphase um bis zu 12 Monate, also bis zum 31.12.2013, zu verlängern. Ebenso ist die geschäftsführende Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt, die Platzierungsphase zu einem von ihr festgelegten früheren Zeitpunkt enden zu lassen. Mit Ablauf der Platzierungsphase ist die Gesellschaft geschlossen.

§ 5 Rechtsstellung der Treugeber

- (1) Die Treugeber der Treuhandkommanditistin werden im Innenverhältnis der Gesellschafter untereinander, soweit dies rechtlich zulässig ist, möglichst wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten behandelt; ihnen stehen deshalb die auf die für sie jeweils treuhänderisch gehaltenen Teile des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin entfallenden Kommanditistenrechte unmittelbar zu. Jeder Treugeber ist daher bei den Gesellschafterbeschlussfassungen teilnahme- und mit den auf den für ihn treuhänderisch gehaltenen Anteil entfallenden Stimmen stimmberechtigt. Entnahmerechte, Ansprüche auf Auszahlung des anteiligen Abfindungsguthabens und des anteiligen Liquidationserlöses, die Informations- und Kontrollrechte gemäß § 166 HGB sowie die übrigen Mitgliedschaftsrechte stehen jedem Treugeber insoweit unmittelbar zu, als sie auf den für ihn gehaltenen Teil des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin entfallen. Wirtschaftlich wird jedem Treugeber das auf den für ihn von der Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils entfallende Gesellschaftsvermögen und Ergebnis der Gesellschaft (Gewinn oder Verlust) zugerechnet. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, vorsorglich in den Treuhandverträgen den Treugebern jeweils anteilig sämtliche Rechte abzutreten, die ihr aufgrund der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung zustehen, und jeden Treugeber zur Ausübung aller auf den für ihn treuhänderisch gehaltenen

Teil ihres Kommanditanteils entfallenden Stimm- und sonstigen Mitgliedschaftsrechte zu bevollmächtigen.

- (2) Sofern bei Beendigung eines Treuhandverhältnisses die Treuhandkommanditistin den bisher von ihr für einen Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils auf den Treugeber oder einen Dritten überträgt, wird der Anteilsübernehmer direkt beteiligter Kommanditist. Ihm stehen die auf den übertragenen Anteil entfallenden Rechte und Pflichten dann kraft seiner Kommanditistenstellung unmittelbar zu.

§ 6 Haftsumme

- (1) Die Haftung der Kommanditisten gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bestimmt sich ausschließlich nach der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Für die Treuhandkommanditistin wird zunächst eine Haftsumme von EUR 1.000 eingetragen. Sie kann die Haftsumme – in von ihr zu bestimmenden Zeitabständen – auf einen Betrag von bis zu 5 % der tatsächlichen Zahlungen auf die Pflichteinlage in das Gesellschaftsvermögen erhöhen.
- (2) Die Haftsumme der geschäftsführenden Kommanditistin entspricht ihrer Pflichteinlage.

§ 7 Gesellschafterkonten

- (1) Es werden für jeden Gesellschafter, der eine Einlageverpflichtung gegenüber der Gesellschaft übernommen hat, getrennte Konten gemäß der nachfolgend in Abs. 2 aufgeführten Aufteilung geführt.

Für jeden treuhänderisch über die Treuhandkommanditistin beteiligten Treugeber werden entsprechende Unterkonten zu den Konten der Treuhandkommanditistin so geführt, als sei der Treugeber unmittelbar Kommanditist. Die Summe dieser Unterkonten bestimmt das jeweilige Konto der Treuhandkommanditistin. Die Unterkonten sind für die Bestimmung des auf den jeweiligen Treugeber entfallenden Teils des von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditanteils maßgeblich. Zur Vereinfachung werden die für die Treugeber geführten Unterkonten in diesem Gesellschaftsvertrag – wie die Gesellschafterkonten der unmittelbar beteiligten Gesellschafter – auch als „Kapitalkonten“ bezeichnet.

- (2) Es werden folgende Kapitalkonten geführt:
- a) Auf dem Kapitalkonto I werden die von jedem Gesellschafter bzw. Treugeber tatsächlich eingezahlten Pflichteinlagen (ohne Agio) erfasst; die Wertstellung einer jeden Zahlung erfolgt auf den letzten Tag des Kalendermonates, in dem sie geleistet wird.
 - b) Auf einem variablen Kapitalkonto II werden alle Gewinn- und Verlustanteile des Gesellschafters bzw. Treugebers erfasst. Die Wertstellung erfolgt auf den Tag der Feststellung des Jahresabschlusses für das betreffende Geschäftsjahr.

XI VERTRÄGE

- c) Dem Kapitalkonto III werden die Entnahmeansprüche des Gesellschafters bzw. Treugebers gemäß § 23 mit Wertstellung auf die in § 23 Abs. (4) Buchstabe b) definierten Zeitpunkte gutgeschrieben sowie die Entnahmen des Gesellschafters bzw. Treugebers belastet. Die Wertstellung der Entnahmen erfolgt jeweils auf den letzten Tag des Kalendermonats, in dem die entsprechende Zahlung aus dem Vermögen der Gesellschaft abgeflossen ist.
 - d) Auf dem Kapitalkonto IV werden sonstige Einzahlungen der Gesellschafter bzw. Treugeber, insbesondere das Agio erfasst.
- (3) Die Salden auf den in Abs. (2) Buchstaben a) bis Buchstabe d) aufgeführten Gesellschafterkonten sind unverzinslich. Es besteht keine Nachschussverpflichtung zum Ausgleich negativer Konten.

§ 8 Kein Wettbewerbsverbot

- (1) Auf die Gesellschafter und Treugeber findet § 112 HGB (Wettbewerbsverbot) keine Anwendung.
- (2) Die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin sind berechtigt, eigene unternehmerische Tätigkeiten, auf die sich gemäß § 2 auch der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft erstreckt, auszuüben, sich mittelbar oder unmittelbar an Gesellschaften oder Einzelunternehmen zu beteiligen, die sich in gleicher Weise unternehmerisch betätigen, für solche konkurrierende Unternehmen als Organ, Geschäftsbesorger, Berater, sonstige Beauftragte oder in ähnlicher Funktion tätig zu sein.

§ 9 Investitionskriterien

- (1) Die Gesellschaft beabsichtigt, die ihr gemäß § 11 i. V. m. § 12 zur Verfügung stehenden Investitionsmittel wie folgt anzulegen:
 - a) Immobilien
 - aa) Erwerb von Gewerbeimmobilien (Abs. (2))
 - bb) Erwerb von Wohnimmobilien (Abs. (3))
 - cc) Erwerb von Beteiligungen an Geschlossenen Fonds mit Investitionsschwerpunkt Immobilien (Abs. (4))
 - b) Öl- und Gasvorkommen bzw. -quellen (Abs. (5))
 - c) Photovoltaik (Abs. (6))
 - d) Edelmetalle (Abs. (7))
- (2) Eine Gewerbeimmobilie kann nur erworben werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:
 - a) Die Immobilie muss zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs auf die Gesellschaft bezugsfertig sein. Die erste Bezugsfertigstellung darf zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs auf die Gesellschaft jedoch nicht

länger als 15 Jahre zurückliegen; der ersten Bezugsfertigstellung steht die erneute Bezugsfertigstellung nach durchgeführter Sanierung oder Revitalisierung gleich.

- b) Der Kaufpreis (ohne Umsatzsteuer, soweit die Gesellschaft diese im Rahmen des Vorsteuerabzuges geltend machen kann) einschließlich etwaiger Revitalisierungskosten und einschließlich der voraussichtlichen Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und ggf. Maklerprovisionen) darf das 13,25fache der Summe aller aus der Vermietung der Immobilie voraussichtlich insgesamt nachhaltig erzielbaren Jahresnettomieten nicht übersteigen. Jahresnettomiete ist – bezogen auf eine Vermietungseinheit – der Betrag der für die Überlassung von Mietflächen, für einen Zeitraum von 12 Monaten nachhaltig erzielbaren Miete ohne – soweit anfallend – Umsatzsteuer und ohne die vom Mieter zu tragenden bzw. auf diesen umlegbaren Betriebs- und sonstigen Nebenkosten und ohne etwaige weitere Kostentragungs- und/oder sonstige Leistungspflichten des Mieters; hat ein Mieter gemäß den Bedingungen des Mietvertrages nicht sämtliche Betriebs- und sonstigen Nebenkosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich Schönheitsreparaturen zu tragen, die in „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ einem Wohnungsmieter rechtlich zulässigerweise auferlegt werden können, ist zur Berechnung der Jahresnettomiete der voraussichtliche Jahresbetrag der nicht vom Mieter zu tragenden bzw. auf ihn umlegbaren vorgenannten Kosten in Abzug zu bringen. Soweit die Immobilie ganz oder teilweise verpachtet wird oder werden soll, gelten die vorstehenden Vorschriften entsprechend mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Miete die Pacht tritt.
- c) Die Immobilie muss innerhalb der Bundesrepublik Deutschland in Städten oder Gemeinden mit einem Einzugsgebiet von mindestens 5.000 Einwohnern und verkehrsgünstig, d.h. für den Individualverkehr und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, und möglichst zentral liegen.
- d) Vermietung:
 - aa) Die vermietbaren Nutzflächen der Immobilie müssen zu mindestens 75 % durch Mietverträge, die eine für den Mieter verbindliche Restlaufzeit bei wirtschaftlichem Übergang auf die Gesellschaft von mindestens 5 Jahren vorsehen, fest vermietet sein. Ist die Vermietungsquote höher als 75 %, können vermietbare Nutzflächen, die nicht zur Belegung der Mindestquote gemäß Satz 1 erforderlich sind, auch für kürzere Restlaufzeiten vermietet sein, wenn für diese Flächen der Verkäufer oder ein Dritter die Garantie übernimmt, dass er für den zu dem Zeitraum von 5 Jahren ab wirtschaftlichem Über-

- gang fehlenden Zeitraum die Gesellschaft mindestens so stellt, wie sie stünde, wenn die über diese Flächen zum Zeitpunkt des Ankaufs bestehenden Mietverträge zu unveränderten Bedingungen mindestens für den fehlenden Zeitraum verlängert werden, und diese Garantie bis zur möglichen Höhe ihrer jeweiligen Inanspruchnahme durch die einredefreie Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen deutschen Kreditinstitutes oder in vergleichbar werthaltiger Weise gesichert ist.
- bb) Die Bonität von Mieter, die mehr als 20 % der vermietbaren Nutzfläche der Immobilie angemietet haben, muss durch Einholung geeigneter Auskünfte überprüft werden. Auch hinsichtlich der Mieter kleinerer Flächen dürfen keine Zweifel an der Bonität bestehen, es sei denn, der Anteil des Mieters an der im Gesamtobjekt erzielten Jahresnettomiete ist geringer als 5 %.
- cc) Soweit Nutzflächen verpachtet werden, steht dies der Vermietung gleich.
- e) Der Erwerb muss frei von Grundpfandrechten – außer solchen, die ausschließlich der Sicherung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft dienen – erfolgen. In Abt. II des Grundbuchs eingetragene Belastungen können übernommen werden, soweit diese nicht wertmindernd sind oder der Betrag der Wertminderung bei der Vereinbarung des Kaufpreises berücksichtigt wurde; im letzteren Fall verringert sich die zulässige Kaufpreisobergrenze gemäß Buchstabe b) um den Betrag der Wertminderung.
- f) Dem Erwerb des Grundstückseigentums steht der Erwerb von Erbbaurechten sowie Teileigentum bzw. Teilerbau-rechten gleich. Die Gesellschaft kann die Immobilien zu Allein- oder Miteigentum, ggf. auch – z. B. durch Beteiligung an einer entsprechenden Objektgesellschaft – zu Gesamthandseigentum erwerben. Letzterenfalls steht eine mittelbare Beteiligung an der Objektgesellschaft, z.B. unter Zwischenschaltung eines Treuhandgeschafter, der unmittelbaren Beteiligung gleich.
- (3) Eine Wohnimmobilie kann nur erworben werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:
- a) Die Wohnimmobilie muss zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs auf die Gesellschaft bezugsfertig sein. Die erste Bezugsfertigstellung darf zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs auf die Gesellschaft jedoch nicht länger als 15 Jahre zurückliegen; der ersten Bezugsfertigstellung steht die erneute Bezugsfertigstellung nach durchgeführter Sanierung gleich.
- b) Der Kaufpreis einschließlich etwaiger Renovierungskosten und einschließlich der voraussichtlichen Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie ggf. anfallende Maklerprovisionen) darf das 13,25fache der nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete i. S. d. Abs. (2) Buchstabe b) Satz 2 nur dann übersteigen, wenn der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche EUR 1.000 nicht überschreitet.
- c) Die Immobilie muss im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gelegen sein.
- d) Die vermieterbaren Wohnflächen müssen zu mindestens 75 % fest vermietet sein.
- e) Der Erwerb muss frei von Grundpfandrechten – außer solchen, die ausschließlich der Sicherung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft dienen – erfolgen. In Abt. II des Grundbuchs eingetragene Belastungen können übernommen werden, soweit diese nicht wertmindernd sind oder der Betrag der Wertminderung bei der Vereinbarung des Kaufpreises berücksichtigt wurde; im letzteren Fall verringert sich die zulässige Kaufpreisobergrenze gemäß Buchstabe b) um den Betrag der Wertminderung.
- f) Dem Erwerb des Grundstückseigentums steht der Erwerb von Erbbaurechten sowie Wohnungseigentum bzw. Wohnungserbaurechten gleich. Die Gesellschaft kann die Immobilien zu Allein- oder Miteigentum, ggf. auch – z.B. durch Beteiligung an einer entsprechenden Objektgesellschaft – zu Gesamthandseigentum erwerben. Letzterenfalls steht eine mittelbare Beteiligung an der Objektgesellschaft, z.B. unter Zwischenschaltung eines Treuhandgeschafter, der unmittelbaren Beteiligung gleich.
- (4) Die Beteiligung an Geschlossenen Fonds kann unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:
- a) Der Geschlossene Fonds kann die Rechtsform einer BGB-Gesellschaft, einer Kommanditgesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft haben. Andere in- oder ausländische Rechtsformen sind zulässig, wenn für die Gesellschaft als dem Fonds beitretende oder in sonstiger Weise Anteile übernehmende Gesellschafterin keine Haftungsrisiken begründet werden, die über die Haftungsrisiken eines Kommanditisten, der seine Einlage vollständig bezahlt hat, hinausgehen. Der unmittelbaren Beteiligung als Gesellschafter steht die mittelbare Beteiligung durch Zwischenschaltung eines Treuhandgeschafters gleich.
- b) Der geschlossene Fonds muss mindestens 65 % der von ihm aufgewandten Investitionssumme in in- oder ausländische Immobilien beliebiger Nutzungsart angelegt haben.

XI VERTRÄGE

- c) Der Geschlossene Fonds muss gemäß den für ihn gültigen Vertragsbedingungen die von ihm erwirtschafteten Gewinne oder Liquiditätsüberschüsse regelmäßig ausschütten.
- d) Der Aufwand für den Erwerb der Beteiligung einschließlich Erwerbsnebenkosten darf insgesamt nicht höher als das 15fache des durchschnittlich für die letzten drei vollen Kalenderjahre, für die die (Jahres-)Abschlüsse vorliegen, ermittelten jährlichen Ausschüttungsbetrages vor etwaigen Steuern, der auf die zum Erwerb vorgesehene Beteiligung entfällt, sein.
- e) Konkret bestehende Haftungsrisiken (Gefahr der Inanspruchnahme durch Gläubiger des Geschlossenen Fonds bzw. ggf. diesbezüglich bestehende Freistellungsansprüche eines Treuhandgesellschafters) dürfen nur übernommen werden, wenn sie summenmäßig exakt quantifiziert, vom Erwerbspreis gemäß vorstehendem Buchstabe d) abgezogen wurden oder eine werthaltige Freistellung erfolgt. Bei dem Erwerb von Beteiligungen an Geschlossenen Fonds in der Rechtsform der BGB-Gesellschaft gelten nur solche Haftungsrisiken i. S. d. vorstehenden Satzes als konkret bestehend, die sich aus Forderungen Dritter ergeben, die voraussichtlich aus dem Vermögen der betreffenden BGB-Gesellschaft nicht erfüllt werden können.
- f) Nachschussverpflichtungen müssen ausgeschlossen sein. Dies gilt nicht beim Erwerb von Beteiligungen an Geschlossenen Fonds in der Rechtsform der BGB-Gesellschaft.
- g) Der Erwerb der Beteiligung an einem Geschlossenen Fonds kann nur lastenfrei erfolgen; ausgenommen sind solche Belastungen, die ausschließlich der Sicherung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft dienen.
- h) Es dürfen nur Beteiligungen an solchen Geschlossenen Fonds erworben werden, aufgrund derer die Gesellschaft bzw. ihre Gesellschafter und Treugeber Einkünfte i. S. d. §§ 20, 21, 22 EStG und/oder des § 23 EStG erzielen.
- i) Sofern die Gesellschaft und/oder die an ihr beteiligten Gesellschafter bzw. Treugeber durch den Erwerb der Beteiligung an einem Geschlossenen Fonds mit den von diesem erzielten und/oder auf die Beteiligung entfallenden Einkünften einer ausländischen Besteuerung unterliegen, darf die Beteiligung nur erworben werden, wenn zwischen dem betreffenden ausländischen Staat und der Bundesrepublik Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen besteht.
- j) Erwirbt die Gesellschaft einen Anteil von mehr als 90 % am Vermögen eines Geschlossenen Fonds, dem – wirtschaftlich betrachtet – im Wesentlichen lediglich eine Immobilie oder ein räumlich zusammenhängendes

Immobilienensemble gehört, gilt dieser Erwerb als Beteiligung an einer Objektgesellschaft i. S. d. vorstehenden Abs. (2) Buchstabe f) Satz 2f. bzw. des vorstehenden Abs. (3) Buchstabe f) Satz 2f., sodass auch die gemäß Abs. (2) und/oder Abs. (3) zu beachtenden Investitionskriterien maßgeblich sind.

(5) Öl- und Gasinvestitionen:

Zur Durchführung der geplanten Öl- und Gasinvestitionen wird die Gesellschaft sich alleine oder mit anderen an einer US-amerikanischen Gesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft beteiligen und diese mit Gesellschaftskapital sowie verzinslichen Gesellschafterdarlehen finanziell ausstatten. Diese US-amerikanische Gesellschaft wird, beraten durch einen auf derartige Investitionen spezialisierten Kooperationspartner, Beteiligungen an Produktions- und Förderrechten an Öl- und Gasquellen bzw. Öl- und Gasvorkommen erwerben. Die einzelnen Investitionsentscheidungen der US-Gesellschaft, auch über die Reinvestition erwirtschafteter Mittel, treffen ausschließlich deren dafür zuständige Organe in Abstimmung mit den zu beauftragenden Kooperationspartnern. Die Gesellschaft darf die von ihr der US-Gesellschaft zur Verfügung zu stellenden Gelder transferieren, sobald der Abschluss eines Beratungsvertrages mit einem einschlägig erfahrenen Kooperationspartner nachgewiesen ist und die von ihr als Gesellschafterin zu erfüllenden Einlageverpflichtungen bzw. Verpflichtungen zur Gewährung verzinslicher Gesellschafterdarlehen fällig sind.

(6) Die Investition in Photovoltaik-Anlagen wird die Gesellschaft voraussichtlich wie folgt vornehmen:

Die Gesellschaft hält einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von EUR 2.400 (entspricht 9,6 %) an der FLEX Fund New Energy GmbH. Die übrigen 90,4 % der Anteile halten die persönlich haftende Gesellschafterin und derzeit eine, später ggf. weitere FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften. Es ist geplant, dass die FLEX Fund New Energy GmbH als geschäftsführende Kommanditistin und eine 100%ige Tochtergesellschaft der persönlich haftenden Gesellschafterin, die FLEX Fonds Solar GmbH, als Komplementärin Projektgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG gründen. Diese Projektgesellschaften sollen geeignete Flächen, insbesondere Dachflächen, anmieten, um auf diesen Photovoltaik-Anlagen errichten zu lassen, die unter Berücksichtigung der Vorschriften des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) betrieben werden. Soweit die Projektgesellschaften ihre Investition nicht durch Fremdmittel finanzieren, stellt ihr die FLEX Fund New Energy GmbH als Kommanditistin die erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung. Die FLEX Fund New Energy GmbH finanziert sich in erster Linie durch partiarische Gesellschafterdarlehen der Gesellschaft bzw. anderer an ihr beteiligter FLEX Fonds-Beteiligungsgesellschaften.

Die Gesellschaft wird der FLEX Fund New Energy GmbH nur dann partiarische Gesellschafterdarlehen zur Errichtung bestimmter Photovoltaik-Anlagen durch Projektgesellschaften gewähren, wenn

- a) ein Ertragsgutachten (soweit von dem die Projektgesellschaft finanzierten Kreditinstitut gefordert, erstellt durch ein anerkanntes Fachinstitut, z. B. meteo-control GmbH) vorliegt, aufgrund dessen planmäßig mit Rückflüssen i.H.v. mindestens 220 % auf das von der jeweiligen Projektgesellschaft zur Errichtung der Photovoltaik-Anlage gemäß Finanzmodell einzusetzende Kapital bis zum Ablauf eines Betriebszeitraums von 20 Kalenderjahren gerechnet werden kann,
 - b) der Projektgesellschaft eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung der von Kreditinstituten zur Verfügung zustellenden Kreditmittel vorliegt, soweit das Finanzmodell eine Kreditaufnahme vorsieht,
 - c) die zur betriebsfertigen Erstellung der jeweiligen Photovoltaik-Anlage bis zu ihrer Inbetriebnahme (Beginn der entgeltpflichtigen Einspeisung des produzierten Stroms in das öffentliche Stromnetz) erforderlichen Leistungen, einschließlich etwa erforderlicher Genehmigungen, zu dem von der Projektgesellschaft kalkulierten Preis von einem oder mehreren fachlich geeigneten Unternehmen verbindlich angeboten werden,
 - d) ein Wartungs- und Betriebsführungsvertrag zwischen der Projektgesellschaft und einem fachlich geeigneten Unternehmen für die voraussichtliche Betriebsdauer der Photovoltaik-Anlage zu den im Finanzmodell kalkulierten Konditionen verbindlich angeboten ist und
 - e) der Einspeisevertrag zwischen der jeweiligen Projektgesellschaft und dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abgeschlossen oder – vorbehaltlich der Zustimmung der die Projektgesellschaft fremdfinanzierenden Bank – die Einspeisezusage des zuständigen Energieversorgungsunternehmens nachgewiesen ist.
- (7) Edelmetalle (Platin, Gold, Silber) soll die Gesellschaft in physischer Form erwerben; Termingeschäfte sind ausgeschlossen.
- (8) Der Erwerbsaufwand für eine einzelne Gewerbeimmobilie darf EUR 20 Mio., für eine einzelne Wohnimmobilie EUR 5 Mio. und für Beteiligungen an einem bestimmten Geschlossenen Fonds EUR 2,5 Mio. nicht übersteigen.
- (9) Investitionen, die von den vorstehend definierten Investitionskriterien abweichen, sind zulässig, wenn der entsprechenden Investitionsdurchführung durch Gesellschafterbeschluss zugestimmt wurde.

§ 10 Investitionsbeirat

- (1) Es dürfen nur solche Investitionen durchgeführt werden, die der Investitionsbeirat befürwortet. Der Investitionsbeirat darf nur solche Investitionen befürworten, die den in § 9 niedergelegten Investitionskriterien genügen.
 - (2) Der Investitionsbeirat besteht aus mindestens 3 natürlichen Personen, die von der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin bestimmt werden.
- Mitglied des Investitionsbeirates kann nur werden, wer als Architekt, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Steuerberater oder öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Bereich des Bauwesens oder für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, Mieten und Pachten zugelassen ist.
- (3) Der Investitionsbeirat tritt nach Bedarf zusammen. Er wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden. Der Investitionsbeirat entscheidet durch Beschlussfassungen. Er ist nur beschlussfähig, wenn an der Beschlussfassung mindestens 2/3 seiner Mitglieder teilnehmen. Das Nähere regelt eine Geschäftsordnung, die sich der Investitionsbeirat selbst gibt.
 - (4) Der Investitionsbeirat hat ausschließlich darüber zu befinden, ob die von der geschäftsführenden Kommanditistin vorgelegten Investitionsvorschläge den in § 9 definierten Anforderungen genügen. Der Investitionsbeirat haftet nicht für den wirtschaftlichen Erfolg der von ihm gebilligten Investitionen oder für Fehlentscheidungen der geschäftsführenden Kommanditistin, sondern nur dafür, dass zum Zeitpunkt der von ihm getroffenen Entscheidung die vorgenannten Voraussetzungen vorgelegen haben.

Die Überwachung der geschäftsführenden Kommanditistin ist nicht Aufgabe des Investitionsbeirates.

§ 11 Investitionsmittel

- (1) Die Investitionsplanung der Gesellschaft geht davon aus, dass folgende Mittel zur Verfügung stehen werden:

a) Pflichteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin	EUR 2.500
b) Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin (Beteiligungskapital)	EUR 57.997.500
c) Agio (mindestens 5 % von Buchstabe b))	EUR 2.899.875
d) Fremdmittel netto	EUR 42.000.000
- (2) Die in Abs. (1) Buchstabe b) und Buchstabe c) angegebenen Beträge sind Planwerte. Die tatsächliche Höhe der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin und des davon abhängigen Agios steht erst bei Schließung der Gesellschaft fest, sie kann höher oder niedriger als der in Abs. (1) unterstellte Planwert des Beteiligungskapitals sein. Das Agio ist in Abs. (1)

XI VERTRÄGE

Buchstabe c) i.H.v. 5 % bezogen auf die Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin angegeben. Bei Wahl der „Variante O“ (§ 4 Abs. (2) Buchstabe b)) erhöht sich das Agio auf 8 %, also wenn alle Treugeber diese Variante wählen, auf bis zu EUR 4.639.800 (bei einem Beteiligungskapital in der in Abs. (1) Buchstabe b) genannten Höhe).

Der tatsächliche Zufluss der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin und des Agios erfolgt entsprechend der von dieser mit den Treugebern getroffenen Vereinbarungen und abhängig von deren Zahlungsverhalten in Teilbeträgen über eine Laufzeit von planmäßig bis zu 15 Jahren.

- (3) Der in Abs. (1) Buchstabe d) angegebene Betrag der Netto-Fremdmittel ist ebenfalls ein Planwert. Ist der nach Schließung der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin gemäß Abs. (2) tatsächlich übernommene Betrag der Pflichteinlage höher oder geringer, als vorstehend in Abs. (1) Buchstabe b) angegeben, erhöht bzw. verringert sich im gleichen Verhältnis auch der Betrag der Netto-Fremdmittel. Der sich danach ergebende Betrag ist zugleich die Höchstgrenze der Fremdmittelaufnahme durch die Gesellschaft, die nur durch mitfinanzierte Damna und Bearbeitungsgebühren um höchstens 10 % sowie durch Kontokorrentkredite gemäß nachstehendem Abs. (4) überschritten werden darf.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die vorgenannte Höchstgrenze auszuschöpfen.

Die Fremdmittelaufnahme erfolgt planmäßig sukzessive in Teilbeträgen. Der Umfang der jeweiligen Fremdmittelaufnahme, ihr Zeitpunkt, die Konditionen etc. werden von der geschäftsführenden Kommanditistin mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin festgelegt.

Die Fremdmittelaufnahme ist nur in EUR und – vorbehaltlich Abs. (4) – nur zur Finanzierung vorgesehener Investitionen im Rahmen der von der Treuhandkommanditistin gemäß § 13 genehmigten Investitionspläne zulässig.

Mit dem Kreditgeber kann vereinbart werden, dass die Fremdmittel nicht annuitätisch zurückgezahlt werden, sondern aus den Ablaufleistungen von Versicherungen zurückgeführt werden, die die Gesellschaft zu diesem Zweck im Zusammenhang mit der Fremdmittelaufnahme abschließt. Beim Abschluss von Versicherungsverträgen obliegt die Benennung der versicherten Personen der geschäftsführenden Kommanditistin.

Als Fremdmittelaufnahme durch die Gesellschaft gelten auch die von Objektgesellschaften (§ 9 Abs. (2) Buchstabe f) Satz 2f., Abs. (3) Buchstabe f) Satz 2f., Abs. (4) Buchstabe j) und Projektgesellschaften gemäß § 9 Abs. (6) in Anspruch genommenen Kredite mit dem rechnerisch auf die Gesellschaft entfallenden Anteil, nicht hingegen die etwa von den in § 9 Abs. (4), außer Buchstabe j), und Abs. (5) genannten Gesellschaften

aufgenommenen Darlehen. Der rechnerische Anteil der Gesellschaft an den von einer Projektgesellschaft i.S.d. § 9 Abs. (6) aufgenommenen Krediten bestimmt sich nach dem Anteil, den die von der Gesellschaft über die FLEX Fund New Energy GmbH investierten Mittel an dem von der Projektgesellschaft insgesamt investierten Eigenkapital (einschließlich etwaiger Gesellschafterdarlehen oder anderer gesellschafterseitig zur Verfügung gestellter Gelder) haben.

- (4) Die Gesellschaft kann Kontokorrentkredite bis zu einer Höhe von EUR 500.000 in Anspruch nehmen. Diese Kredite werden auf die vorstehend in Abs. (3) festgelegte Höchstgrenze nicht angerechnet.
- (5) Als Investitionsmittel stehen der Gesellschaft außer den in Abs. (1) aufgeführten, gemäß § 12 zu Investitionszwecken zu verwendenden Teilen der Eigen- und Fremdmittel auch die von ihr erwirtschafteten und nicht ausgeschütteten Liquiditätsüberschüsse zur Verfügung.

§ 12 Investitionsaufteilung

- (1) Es ist beabsichtigt, die der Gesellschaft gemäß § 11 Abs. (1) zur Verfügung stehenden Mittel wie folgt zu verwenden:
- | | | | |
|----|--|-----|------------|
| a) | Gewerbeimmobilien | EUR | 60.000.000 |
| b) | Wohnimmobilien | EUR | 10.000.000 |
| c) | Beteiligungen an Geschlossenen Fonds | EUR | 5.000.000 |
| d) | Öl- und Gasinvestition gemäß § 9 Abs. (5) | EUR | 10.000.000 |
| e) | Investitionen in Photovoltaik gemäß § 9 Abs. (6) | EUR | 9.000.000 |
| f) | Edelmetalle gem. § 9 Abs. (7) | EUR | 2.500.000 |
| g) | Notar, Grundbuch | EUR | 1.050.000 |
| h) | Grunderwerbsteuer | EUR | 2.450.000 |

Das Agio wird als Vergütung für die Eigenkapitalbeschaffung (sog. „Vertriebsprovision“) an die damit beauftragte PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, Schorndorf, ausgezahlt.

- (2) Der in Abs. (1) niedergelegte Mittelverwendungsplan beruht auf der Annahme, dass die Treuhandkommanditistin die von ihr übernommene Pflichteinlage auf einen Betrag von EUR 57.997.500 (zzgl. Agio) erhöht und die Gesellschafter und Treugeber ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen.

Ist der Betrag des Beteiligungskapitals, auf den die Treuhandkommanditistin nach Schließung der Gesellschaft (§ 4 Abs. (7))

ihre Pflichteinlage erhöht, geringer oder höher als EUR 57.997.500, verändern sich die in Abs. (1) angegebenen Planzahlen grundsätzlich im gleichen Verhältnis, in dem das tatsächlich übernommene Beteiligungskapital zum vorgenannten Planwert steht.

- (3) Bei den vorstehend in Abs. (1) Buchstabe a) bis Buchstabe h) genannten, ggf. gemäß Abs. (2) anzupassenden Beträgen handelt es sich um Planwerte; die tatsächlichen Beträge hängen von der konkreten Umsetzung der geplanten Investitionen und den mit den Vertragspartnern der Gesellschaft zu treffenden Vereinbarungen ab. Die Verwendung erfolgt abhängig vom Zufluss der Mittel und auf der Grundlage der von der Treuhandkommanditistin genehmigten Investitionspläne.

Bei planmäßigem Verlauf ist vorgesehen, Teile der Investitionsmittel zunächst zu verwenden, um Vergütungsvorschüsse gemäß § 24 Abs. (5) Buchstabe b) sowie an die Vertragspartner der nachstehend in Abs. (6) aufgeführten Verträge zu zahlen; die Vorschüsse werden bei prognosemäßigem Verlauf bis Ende 2021 durch Verrechnung mit den später, abhängig von der Erwirtschaftung entsprechender Liquiditätsüberschüsse durch die Beteiligungsgesellschaft fällig werdenden Vergütungsansprüchen getilgt. Werden bis zu den in § 24 Abs. (5) Buchstabe a) drittletzter Satz genannten Zeitpunkten nicht genügend Liquiditätsüberschüsse erwirtschaftet, verbleiben die gezahlten Vorschüsse dann endgültig den Vergütungsempfängern und stehen nicht zu Investitionszwecken zur Verfügung.

- (4) Im Hinblick darauf, dass die Gesellschaft ihre Investtätigkeit sukzessive ausführt, braucht die sich aus Abs. (1) Buchstabe a) bis Buchstabe f) ergebende Aufteilung auf die einzelnen Investitionsbereiche nicht zu jeder Zeit gegeben zu sein. Auch nach Abschluss aller Investitionen sind Verschiebungen zwischen den einzelnen in Abs. (1) Buchstabe a) bis Buchstabe f) genannten Investitionsbereichen zulässig, jedoch sollen die für die einzelnen Investitionsbereiche gemäß Abs. (1) Buchstabe a) bis Buchstabe c) (Immobilien) vorgesehenen, ggf. gemäß Abs. (2) angepassten Beträge nicht um mehr als 15 % über- oder unterschritten werden. Für die Berechnung der Aufteilung gelten Wohnimmobilien, deren Kaufpreis nebst Nebenkosten i. S. d. § 9 Abs. (3) Buchstabe b) das 13,25fache der nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete i. S. d. § 9 Abs. (2) Buchstabe b) Satz 2 nicht übersteigen, als Gewerbeimmobilien.
- (5) Die in Abs. (1) angegebenen Beträge enthalten die etwa anfallende gesetzliche Umsatzsteuer, soweit die Gesellschaft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Soweit eine Vorsteuer-abzugsberechtigung besteht, mindert dies die Umsatzsteuer - zahllast der Gesellschaft regelmäßig erst mit zeitlichem Verzug. Etwaige hierdurch entstehende Belastungen müssen ggf. zwischenfinanziert werden.

Die gemäß Abs. (1) Buchstaben a) bis h) kalkulierten Beträge beinhalten ggf. auch weitere Erwerbsnebenkosten, wie z.B. Maklergebühren, die nicht in Abs. (1) gesondert ausgewiesen sind.

- (6) Vertragspartnerin des Eigenkapitalbeschaffungsvertrages, des Bestandspflegevertrages und des Finanzierungsvermittlungsvertrages ist die PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG, Schorndorf. Vertragspartnerin des Vertrages über Konzeption und Marketing ist die GF Gesellschaft für Konzeption und Marketing von Vermögensanlagen mbH, Schorndorf. Diese Vertragspartnerinnen sind mit der geschäftsführenden Kommanditistin und der persönlichen haftenden Gesellschafterin verflochten. Sie übernehmen die vorgenannten Aufgaben nicht als gesellschafterliche Pflichten, sondern wie Dritte aufgrund selbstständig abgeschlossener Drittleistungsverträge.

Die Vertragspartnerin des Steuerberatungsvertrages ist die optegra:hhk GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, die mit der Treuhandkommanditistin, nicht aber den übrigen Gründungsgesellschaftern verflochten ist.

§ 13 Investitionsausführung

- (1) Die Durchführung der einzelnen Investitionen in die in § 12 Abs. (1) Buchstabe a) bis Buchstabe f) genannten Anlageobjekte erfolgt, auch soweit hierbei Investitionsmittel gemäß § 11 Abs. (5) eingesetzt werden, – vorbehaltlich der Regelungen nachstehend in Abs. (6) – auf der Grundlage der von der geschäftsführenden Kommanditistin vorgeschlagenen, dem Investitionsbeirat befürworteten und der Treuhandkommanditistin genehmigten Investitionspläne i.S.d. nachstehenden Abs. (2).

Die Anlage der zufließenden Pflichteinlagen und Einnahmen bis zur planmäßigen anderweitigen Verwendung auf Tages-, Festgeldkonten, Geldmarktpapiere o.ä. ist keine Investition im vorgenannten Sinne. Hierzu ist die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als Mittelverwendungskontrolleurin ohne Weiteres befugt.

Die Treugeber und Gesellschafter sind berechtigt, ihnen – ggf. auch gemeinsam mit nahen Angehörigen – gehörende Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien und Beteiligungen an Geschlossenen Fonds, die die jeweils gemäß § 9 zu beachtenden Anforderungen erfüllen, der Gesellschaft zum Erwerb anzubieten. Die geschäftsführende Kommanditistin wird, soweit nach ihrer Entscheidung Investitionen in den betreffenden Investitionsbereichen und in dem sich aus den Angeboten von Treugebern bzw. Gesellschaftern ergebenden Umfang ausgeführt werden sollen, bevorzugt die Investition in diese Objekte vorschlagen, wenn diese mindestens zu gleichen Konditionen wie alternativ zur Verfügung stehende Angebote Dritter erworben werden können. Liegen mehr Angebote von Treugebern bzw. Gesellschaftern vor, als nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin zur Ausführung vorgeschlagen werden sollen, trifft sie nach freiem Ermessen die Auswahl. Rechtsansprüche der anbietenden Treugeber bzw. Gesellschafter, dass ein von ihnen angebotenes Objekt vorgeschlagen wird, bestehen in keinem Fall.

XI VERTRÄGE

- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin hat schriftliche Investitionspläne mit folgendem Inhalt vorzulegen:
- Das vorgesehene Investitionsvorhaben ist detailliert, insbesondere im Hinblick auf die in § 9 definierten Investitionskriterien, zu beschreiben.
 - Die einzelnen zur Durchführung des Investitionsplans von der Gesellschaft abzuschließenden Verträge sind im Entwurf, als verbindliches Angebot an die Gesellschaft oder – wenn sie unter dem Vorbehalt der Erteilung der gemäß diesem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Zustimmungen bereits abgeschlossen wurden – im Wortlaut vorzulegen.
 - Der Investitionsaufwand ist detailliert und exakt zu beifern.
 - Die Finanzierung des Investitionsaufwandes – durch Eigenmittel der Gesellschaft (insbesondere Pflichteinlagen der Treuhandkommanditistin und der anderen Gesellschafter, ggf. auch nicht für Ausschüttungen benötigte Liquiditätsüberschüsse) und/oder Fremdmittel – ist, ggf. unter Vorlage der Fremdmittelzusagen, vollständig zu belegen.
 - Ein vorgelegter Investitionsplan kann, soweit dies möglich und mit den betreffenden Vertragspartnern vereinbart ist, vorsehen, dass die Investition innerhalb eines bestimmten, durch Festlegung eines Mindest- und eines Höchstbetrages definierten Rahmens in Abhängigkeit vom Zufluss weiterer Eigen- und/oder Fremdmittel erfolgt. Für das Erreichen des Höchstbetrages soll ein Endzeitpunkt festgelegt werden; ist bei dessen Eintritt der Höchstbetrag nicht erreicht, wird der betreffende Investitionsplan nicht weiter ausgeführt.
- (3) Den detaillierten schriftlichen Investitionsplan hat die geschäftsführende Kommanditistin zunächst dem Investitionsbeirat zur Entscheidung darüber vorzulegen, ob die in § 9 festgelegten Investitionskriterien beachtet sind. Die geschäftsführende Kommanditistin hat dem Investitionsbeirat auf Verlangen sämtliche Auskünfte zu erteilen, die dieser für seine Entscheidung benötigt. Ebenso hat die geschäftsführende Kommanditistin dem Investitionsbeirat Einblick in alle ihr vorliegenden, die vorgesehene Investition betreffenden Unterlagen zu gewähren.
- (4) Befürwortet der Investitionsbeirat den Investitionsplan, ist dieser der Treuhandkommanditistin zuzuleiten. Diese hat zu überprüfen,
- ob die Zustimmung des Investitionsbeirates vorliegt,
 - ob die zur Finanzierung der Investition eingeplanten Pflichteinlagen zur Verfügung stehen,
- c) ob eingeplante Fremdmittel verbindlich zugesagt und etwaige Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind bzw. dann, wenn Fremdmittel benötigt werden, erfüllt werden können, und
- d) ob die zur Ausführung der geplanten Investition erforderlichen Verträge – ggf. unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Treuhandkommanditistin – abgeschlossen sind bzw. verbindliche Vertragsangebote der vorgesehenen Vertragspartner an die Gesellschaft vorliegen. Die Verträge dürfen keine ungesicherten Vorleistungen der Gesellschaft vorsehen, in der Regel haben Zahlungen Zug um Zug mit Erfüllung der Leistungspflicht des Vertragspartners zu erfolgen oder müssen in anderer Form, z.B. durch entsprechende notarielle Abwicklung, gesichert sein.
- Die geschäftsführende Kommanditistin hat der Treuhandkommanditistin auf Verlangen sämtliche Auskünfte zu erteilen, die diese benötigt, um ihre Entscheidung zu treffen. Ebenso hat sie der Treuhandkommanditistin Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, die mit dem zur Genehmigung vorgelegten Investitionsplan in Zusammenhang stehen.
- (5) Liegen die Voraussetzungen gemäß Abs. (4) vor, hat die Treuhandkommanditistin den Investitionsplan zu genehmigen. Während der Dauer der von ihr aufgrund eines gesonderten Vertrages ausgeübten Mittelverwendungskontrolle sind auch die ihr dort eingeräumten Mitwirkungsbefugnisse zu beachten.
- (6) Will die geschäftsführende Kommanditistin einen Investitionsplan vorschlagen, der von den vorgegebenen Investitionskriterien abweicht, oder genehmigen der Investitionsbeirat und/oder die Treuhandkommanditistin einen von der geschäftsführenden Kommanditistin vorgelegten Investitionsplan nicht, z.B. weil dieser nach ihrer Auffassung den zu beachtenden Anforderungen nicht genügt, kann der Investitionsplan trotzdem durchgeführt werden, wenn die Gesellschafter und Treugeber ihm durch Beschluss zustimmen.

§ 14 Geschäftsführung und Vertretung

- Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin unter Ausschluss der persönlich haftenden Gesellschafterin berechtigt und verpflichtet. Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf alle Handlungen, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb der Gesellschaft mit sich bringt, soweit nicht nach den Vorschriften dieses Gesellschaftsvertrages oder gesetzlich zwingend andere Organe der Gesellschaft zuständig sind.
- Die Vertretung der Gesellschaft obliegt der persönlich haftenden Gesellschafterin. Im Innenverhältnis hat sie die Weisungen der geschäftsführenden Kommanditistin zu beachten.
- Die geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

- (4) Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin sind berechtigt, sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
- (5) Die persönlich haftende Gesellschafterin und ihre satzungsmäßigen Vertreter sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie ist berechtigt, ihren Geschäftsführern oder Dritten Vollmachten zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen und auch diese Bevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien und sie zu berechtigen, in gleichem Umfang weitere Untervollmachten zu erteilen.
- (6) Unter Bezugnahme auf vorstehenden Abs. (5) erteilt die persönlich haftende Gesellschafterin der geschäftsführenden Kommanditistin hiermit unwiderruflich die umfassende Vollmacht, die Gesellschaft in allen Belangen zu vertreten (Generalvollmacht). Die geschäftsführende Kommanditistin und ihre satzungsmäßigen Vertreter sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, ihren Geschäftsführern oder Dritten Untervollmachten zu erteilen und auch diese Untervollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien und sie zu berechtigen, in gleichem Umfang weitere Untervollmachten zu erteilen.

Die geschäftsführende Kommanditistin kann verlangen, dass die vorstehend erteilte Vollmacht in gesonderter, notariell beurkundeter oder beglaubigter Urkunde wiederholt oder bestätigt und dabei auch für einzelne Rechtsgeschäfte, z.B. den Erwerb von Grundstücken, konkretisiert wird.

§ 15 Zustimmungsvorbehalte

Zu folgenden Geschäften bedarf die geschäftsführende Kommanditistin der Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss:

- (1) Veräußerung der in Ausführung von genehmigten Investitionsplänen erworbenen Investitionsobjekte, sofern nicht der durch die Veräußerung erzielte Erlös den für den Erwerb des Investitionsobjektes aufgewandten Betrag übersteigt,
 - (2) Erhöhung der Fremdmittelaufnahme über den in § 11 Abs. (3) und Abs. (4) festgelegten Rahmen hinaus,
 - (3) Begebung von Wechseln,
 - (4) Übernahme von Bürgschaften, Garantien u.ä. durch die Gesellschaft für Dritte, ausgenommen für die in § 2 Abs. (1) Buchstabe b) genannte US-Gesellschaft, für Objektgesellschaften i. S. v. § 9 Abs. (2) Buchstabe f) bzw. Abs. (3) Buchstabe f), die FLEX Fund New Energy GmbH und die von dieser kontrollierten Projektgesellschaften sowie ausgenommen die durch den Erwerb von Anteilen an Geschlossenen Fonds etwa begründete Haftung für deren Verbindlichkeiten,
- (5) sonstige über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehende Geschäfte.

§ 16 Informations- und Kontrollrechte

Den Kommanditisten und Treugebern stehen die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§ 166 HGB) zu. Die Gesellschafter und Treugeber, die dies ausdrücklich schriftlich wünschen, können den Jahresabschluss der Gesellschaft, ggf. auch weitere Informationen, die die in § 3 Abs. (1) genannten funktionstragenden Gesellschafter erteilen möchten, z.B. den vollständigen Geschäftsbericht, per E-Mail erhalten. Diese Erklärung ist jederzeit schriftlich widerruflich. Änderungen der eigenen E-Mail-Adresse hat der betreffende Gesellschafter oder Treugeber unverzüglich mitzuteilen; Fehlübermittlungen infolge von Adressänderungen sind ausschließlich vom betreffenden Gesellschafter bzw. Treugeber zu vertreten. Bei der Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren bzw. der Einladung zu einer Gesellschafterversammlung kann auf die per E-Mail übermittelten Informationen Bezug genommen werden.

§ 17 Gegenstand der Beschlussfassung der Gesellschafter und Treugeber

- (1) Über die Angelegenheiten der Gesellschaft entscheiden, soweit für diese nicht die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandommanditistin oder die persönlich haftende Gesellschafterin zuständig sind, die Gesellschafter und Treugeber durch Beschlussfassung.
- (2) Die Gesellschafter und Treugeber sind außer in den sonst in diesem Vertrag genannten Fällen bspw. zuständig für folgende Beschlussfassungen:
 - a) Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses;
 - b) Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin, der persönlich haftenden Gesellschafterin und der Mitglieder des Investitionsbeirates;
 - c) auf Vorschlag der geschäftsführenden Kommanditistin Entscheidung über die Verwendung des Jahresergebnisses und die Höhe der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse;
 - d) ggf. Wahl eines Abschlussprüfers;
 - e) Zustimmung zu einer von § 9 abweichenden Investition gemäß § 9 Abs. (9);
 - f) Zustimmung zu Investitionsplänen gemäß § 13 Abs. (6);
 - g) Zustimmung gemäß § 15;
 - h) Zustimmung zu Verfügungen der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin über ihren jeweiligen Gesellschaftsanteil gemäß § 25 Abs. (4);

XI VERTRÄGE

- i) Zustimmung zum Wechsel der Treuhandkommanditistin gemäß § 26 Abs. (1) und Abs. (3);
- j) Beschlüsse gemäß § 28 Abs. (1);
- k) Zustimmung zur Übernahme bei Kündigung der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin gemäß § 29 Abs. (1) Satz 8;
- l) Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 30 Abs. (2) Satz 1;
- m) Fortsetzung der Gesellschaft nach Auflösung gemäß § 32 Abs. (2) oder in sonstigen Fällen der Auflösung;
- n) Auflösung der Gesellschaft gemäß § 34 Abs. (2) oder Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 Umwandlungsgesetz
- o) Änderungen des Gesellschaftsvertrages.

§ 18 Beschlussfassung

- (1) Die Gesellschafter und die Treugeber sind berechtigt, an der Beschlussfassung teilzunehmen. Sie beschließen im Wege der schriftlichen Abstimmung (§ 19) oder in Gesellschafterversammlungen (§ 20).
- (2) Beschlussfähigkeit zur Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren ist dann gegeben, wenn die teilnahmeberechtigten Personen ordnungsgemäß zur Stimmabgabe aufgefordert worden sind.

Die Gesellschafterversammlung ist dann beschlussfähig, wenn die teilnahmeberechtigten Personen ordnungsgemäß zu ihr eingeladen wurden.

- (3) Stimmberechtigt sind – vorbehaltlich Satz 2 – die Gesellschafter und die Treugeber der Treuhandkommanditistin. Die Treuhandkommanditistin selbst ist nur insoweit stimmberechtigt, als Treugeber selbst von dem ihnen überlassenen Stimmrecht keinen Gebrauch machen und sie schriftlich anweisen, die auf die für sie treuhänderisch gehaltenen Teile ihres Kommanditanteils entfallenden Stimmrechte wahrzunehmen.
- (4) Auf je EUR 50 des Kapitalkontos I jedes stimmberechtigten Gesellschafters und jedes Treugebers entfällt eine Stimme. Entstehen nicht durch EUR 50 ohne Rest teilbare Beträge, so bleibt dieser Restbetrag bei der Ermittlung der Stimmenzahl unberücksichtigt. Auf jeden stimmberechtigten Gesellschafter und Treugeber entfällt aber mindestens eine Stimme.

Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I am letzten Tag des Kalendermonates, der dem Kalendermonat vorangegangen ist, an dem die erste Aufforderung zur Stimmabgabe im schriftlichen Abstimmungsverfahren bzw. die erste Ladung zur Gesellschafterversammlung versandt wurde. In der Platzierungsphase sind nur die Gesellschafter und die Treugeber stimmberechtigt, für die die Treuhandkommanditistin zum vorgenannten Stichtag die Pflichteinlagererhöhung gemäß § 4 Abs. (4) erklärt hat.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat 1.000 Stimmen.

- (5) Die Treuhandkommanditistin kann bei der Beschlussfassung entsprechend den ihr erteilten Weisungen der Treugeber voneinander abweichende Stimmabgaben vornehmen. Dies gilt ebenso für die Vertreter mehrerer Gesellschafter oder Treugeber. Im Übrigen können Gesellschafter und Treugeber für ihre Beteiligung nur einheitlich abstimmen.
- (6) Alle Beschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (7) Beschlüsse zu § 17 Abs. (2) Buchstabe e) bis Buchstabe o) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.
- (8) Eine Nachschussverpflichtung kann nur mit den Stimmen aller Gesellschafter und Treugeber beschlossen werden.
- (9) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung vom Zustandekommen der Beschlussfassung, spätestens aber 3 Monate nach dem Tage der Beschlussfassung, durch Feststellungsklage gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Tag der Beschlussfassung ist bei der Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der Tag, an dem diese endet, bei der Beschlussfassung im schriftlichen Abstimmungsverfahren der Tag, an dem die Frist zur Stimmabgabe gemäß § 19 Abs. (3) Satz 4 abläuft. Nach Ablauf der Klagefrist gelten etwaige Mängel der Beschlussfassung als geheilt.

§ 19 Schriftliches Abstimmungsverfahren

- (1) Es ist mindestens einmal jährlich ein schriftliches Abstimmungsverfahren durchzuführen (ordentliche Beschlussfassung). Das jährliche Abstimmungsverfahren ist bis spätestens dem 30.09. eines jeden Jahres, erstmals im Jahre 2011, einzuleiten. Das jährliche Abstimmungsverfahren braucht nicht stattzufinden, wenn stattdessen bis zum 30.09. des jeweiligen Jahres eine Gesellschafterversammlung einberufen wird.
- (2) Weitere schriftliche Abstimmungsverfahren sind dann durchzuführen, wenn die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Treuhandkommanditistin dies für erforderlich hält oder wenn Treugeber und/oder Gesellschafter, die insgesamt mindestens 2 % der vorhandenen Stimmen repräsentieren, dies unter Angabe mindestens eines bestimmten Beschlussantrages verlangen.
- (3) Die geschäftsführende Kommanditistin hat den teilnahmeberechtigten Personen die Aufforderung zur Abstimmung unter Angabe der einzelnen Beschlussgegenstände und -anträge zu übersenden. Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von ihr zu erläutern. Zur Durchführung der Stimmabgabe ist den teilnahmeberechtigten Personen ein vorbereiteter Abstimmungsbogen zu übermitteln, der jeden zur Abstimmung gestellten

Beschlussantrag enthält und zu jedem Beschlussantrag die Stimmabgabe durch Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung in geeigneter Weise, z.B. durch Ankreuzen, ermöglicht; der Abstimmungsbogen ist von der teilnahmeberechtigten Person oder einem Bevollmächtigten zu unterzeichnen.

Die geschäftsführende Kommanditistin hat eine Frist zur Stimmabgabe festzulegen, die einen Monat nach Aufgabe der letzten Abstimmungsaufforderung an eine teilnahmeberechtigte Person zur Post nicht unterschreiten darf. Nach Ablauf dieser Frist zugehende Stimmabgaben gelten als nicht erfolgt.

- (4) Über das Ergebnis einer schriftlichen Abstimmung unterrichtet die geschäftsführende Kommanditistin die teilnahmeberechtigten Personen schriftlich.
- (5) Verlangt die Treuhandkommanditistin oder verlangen die persönlich haftende Gesellschafterin oder Treugeber und/oder Gesellschafter nach § 19 Abs. (2) die Durchführung eines schriftlichen Abstimmungsverfahrens und gerät die geschäftsführende Kommanditistin mit der Durchführung dieses schriftlichen Abstimmungsverfahrens in Verzug, sind die genannten Personen berechtigt, selbst das schriftliche Abstimmungsverfahren durchzuführen. Soweit nach den vorstehenden Regelungen Aufgaben der geschäftsführende Kommanditistin bei der Durchführung des schriftlichen Abstimmungsverfahrens zugewiesen sind, treten in diesem Fall an deren Stelle, je nach der die Durchführung des schriftlichen Abstimmungsverfahrens verlangenden Personen, entweder persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuhandkommanditistin oder die Gesellschafter/Treugeber, die die Durchführung des schriftlichen Abstimmungsverfahrens verlangt haben.

§ 20 Gesellschafterversammlung

- (1) Eine Gesellschafterversammlung findet statt, wenn die geschäftsführende Kommanditistin, die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Treuhandkommanditistin die Einberufung einer Gesellschafterversammlung im Interesse der Gesellschaft für erforderlich halten oder wenn Treugeber und/oder Gesellschafter, die insgesamt mindestens 2 % der vorhandenen Stimmen repräsentieren, dies unter Angabe eines bestimmten Beschlussantrages verlangen.
- (2) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt schriftlich durch die geschäftsführende Kommanditistin unter Bekanntgabe der Tagesordnung und Wahrung einer Frist von mindestens einem Monat beginnend mit der Absendung (Aufgabe zur Post) der letzten Ladung an eine teilnahmeberechtigte Person.
- (3) Die Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin geleitet. Sie ist berechtigt, einen Vertreter mit der Leitung zu beauftragen.
- (4) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, welches von dem Leiter der Gesell-

schafterversammlung zu unterzeichnen und den teilnahmeberechtigten Personen zu übersenden ist.

- (5) Die teilnahmeberechtigten Personen können sich in der Gesellschafterversammlung nur durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Gesellschafter oder Treugeber vertreten lassen. Die Vollmacht ist für jede Gesellschafterversammlung neu zu erteilen. Den Bevollmächtigten kann die Befugnis eingeräumt werden, ihrerseits Untervollmacht zu erteilen. Sie können von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden. Das Recht der Treuhandkommanditistin, gemäß § 18 Abs. (3) für Treugeber, die an der Abstimmung nicht selbst teilnehmen, deren Stimmrechte weisungsgemäß auszuüben, bleibt unberührt.
- (6) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an der Gesellschafterversammlung teilnehmen zu lassen, wenn sie deren Erscheinen für erforderlich oder zweckmäßig hält.
- (7) Verlangt die persönlich haftende Gesellschafterin oder die Treuhandkommanditistin oder verlangen Gesellschafter bzw. Treugeber, die mindestens 2 % der vorhandenen Stimmen repräsentieren, die Einberufung einer Gesellschafterversammlung und kommt die geschäftsführende Kommanditistin mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung in Verzug, gilt § 19 Abs. (5) entsprechend.

S 21 Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Sondererwerbungskosten

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Innerhalb der den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Zeit ist von der geschäftsführenden Kommanditistin und der persönlich haftenden Gesellschafterin gemeinsam unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften der Jahresabschluss aufzustellen.
- (3) Eine Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft findet – außer in den gesetzlichen vorgeschriebenen Fällen – auch dann statt, wenn die Gesellschafter und Treugeber der Gesellschaft dies beschließen.
- (4) Der Jahresabschluss wird durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 17 Abs. (2) Buchstabe a) festgestellt. Eine Abschrift des – ggf. geprüften – Jahresabschlusses ist der Treuhandkommanditistin, den übrigen Gesellschaftern und den Treugebern mit der Aufforderung zur Abstimmung im jährlichen schriftlichen Abstimmungsverfahren bzw., wenn stattdessen eine Gesellschafterversammlung stattfindet, mit der Einladung zu dieser zuzusenden.
- (4) Die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin haben gemeinsam auch die zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der steuerlichen Einkünfte erforderlichen Erklärungen zu erstellen, die persönlich

XI VERTRÄGE

lich haftende Gesellschafterin hat sie abzugeben. Sonderwerbungskosten der einzelnen Treugeber und Gesellschafter können daher nur berücksichtigt werden, wenn sie bis spätestens 3 Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs von dem betreffenden Treugeber bzw. Gesellschafter der Gesellschaft mitgeteilt und entsprechende Belege vorgelegt werden. Eine besondere Aufforderung zur Mitteilung der Sonderwerbungskosten braucht nicht zu erfolgen. Später bekanntgegebene Sonderwerbungskosten müssen bei den Steuererklärungen nicht mehr berücksichtigt werden.

§ 22 Beteiligung am Ergebnis und Vermögen

- (1) Jeder Gesellschafter und Treugeber der Treuhandkommanditistin ist in dem sich aus dem Verhältnis seines Kapitalkontos I ergebenden Verhältnis zur Summe aller Kapitalkonten I am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
- (2) Am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) der Gesellschaft sind die Gesellschafter oder Treugeber der Treuhandkommanditistin ebenfalls grundsätzlich im Verhältnis ihres Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I beteiligt. Maßgeblich ist der Kontostand am letzten Tag des Geschäftsjahrs, dessen Ergebnis zugewiesen wird.
- (3) Allen Gesellschaftern und Treugebern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Einlage übersteigen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

§ 23 Entnahmen (Ausschüttungen)

- (1) Es ist vorgesehen, dass die Gesellschafter und Treugeber die von der Gesellschaft in einem Geschäftsjahr aus ihrer Investitionstätigkeit erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse, ggf. vermindert um die Beträge, die zur Erfüllung absehbarer vertraglicher, gesetzlicher und sonstiger Verpflichtungen oder für im Rahmen des Gesellschaftszweckes zu tätigende Aufwendungen und/oder zur Durchführung weiterer Investitionen erforderlich oder gemäß der Bestimmung der geschäftsführenden Kommanditistin vorgesehen sind, auch soweit diese nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahrs anfallen, entnehmen können. Die Einlageleistungen der Gesellschafter und Treugeber und Fremdmittelvalutierungen bleiben bei der Ermittlung der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse unberücksichtigt, soweit die geschäftsführende Kommanditistin nichts Abweichendes festlegt. Der Betrag der danach „ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse“ ist für jedes Geschäftsjahr zugleich mit dem Jahresabschluss zu ermitteln und zur Beschlussfassung vorzulegen.
- (2) Zur Entnahme von ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüssen sind nur die Gesellschafter und Treugeber berechtigt, die die auf sie entfallenden Pflichteinlagen (zzgl. Agio) vollständig eingezahlt haben; die Ausschüttungsberechtigung beginnt mit dem Kalendermonat, der dem Monat folgt, in dem die vorgenannte Voraussetzung eingetreten ist.
- (3) Der Anteil des jeweiligen Gesellschafters bzw. Treugebers an den Ausschüttungen bestimmt sich nach dem Verhältnis des

Saldos seiner Kapitalkonten I und III zur Summe aller Kapitalkonten I und III aller Gesellschafter bzw. Treugeber. Maßgeblich ist der Stand der Kapitalkonten jeweils am letzten Tag des Geschäftsjahrs, dessen Liquiditätsüberschuss ausgeschüttet werden soll. Ist für den betreffenden Gesellschafter bzw. Treugeber in diesem Geschäftsjahr die Ausschüttungsberechtigung gemäß vorstehendem Abs. (2) erstmals eingetreten, steht ihm nur je 1/12 des für ihn ermittelten Entnahmeanteils für jeden vollen Kalendermonat, in dem die Ausschüttungsberechtigung bestand, zu.

- (4) a) Der Ausschüttungsanspruch gemäß Abs. (3) wird einen Monat nach Feststellung des zur Entnahme zur Verfügung stehenden Liquiditätsüberschusses § 17 Abs. (2) Buchstabe c) durch Gesellschafterbeschluss fällig, erstmals – auch für die bis dahin bereits entstandenen Ausschüttungsansprüche – jedoch einen Monat nach der Fassung des vorgenannten Gesellschafterbeschlusses für das Geschäftsjahr, in dem mindestens 60 volle Kalendermonate seit dem Tag der Wertstellung der ersten von dem betreffenden Gesellschafter bzw. Treugeber auf die Pflichteinlage geleisteten Zahlungen auf seinem Kapitalkonto I abgelaufen sind. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin berechtigt, keinesfalls aber verpflichtet, unverbindliche Abschlagszahlungen auf voraussichtlich später fällig werdende Ausschüttungsansprüche durchzuführen.
- b) Die Ausschüttungsansprüche werden wie folgt dem Kapitalkonto III gutgeschrieben:
 - aa) Ausschüttungsansprüche gemäß Abs. (3) werden in den Geschäftsjahren, in denen die erste Fälligkeit gemäß Abs. (4) Buchstabe a) Satz 1 noch nicht eingetreten ist, jeweils zum 31.12. des Jahres gutgeschrieben, in dem der betreffende Anteil am ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschuss erwirtschaftet wurde.
 - bb) Im Übrigen werden die Ausschüttungsansprüche auf den Tag ihrer Fälligkeit dem Kapitalkonto III gutgeschrieben, Abschlagszahlungen jedoch bereits mit Wertstellung auf den Tag ihrer Auszahlung.
- (5) Jeder Gesellschafter bzw. Treugeber kann gegenüber der Gesellschaft schriftlich erklären, dass er die auf ihn entfallenden Ausschüttungen der Gesellschaft bis auf Weiteres belässt. In diesem Falle werden die Ausschüttungsansprüche, die später als einen Monat nach Zugang dieser Erklärung fällig werden, nicht sofort an den Gesellschafter bzw. Treugeber ausgezahlt, sodass sich auf dessen Kapitalkonto III ein Guthaben bildet. Sofern dieses Guthaben am maßgeblichen Stichtag noch besteht, erhöht sich dadurch der Anteil des Gesellschafters bzw. Treugebers am ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschuss (Abs. (3) Buchstabe a)). Der Gesellschafter bzw. Treugeber kann jedoch jederzeit schriftlich verlangen, dass an ihn Zahlungen bis zur Höhe seines auf dem Kapitalkonto III bestehenden Guthabens geleistet werden; diese Zahlungen

sind 2 Wochen nach Zugang der schriftlichen Erklärung fällig. Die Auszahlung eines etwaigen Guthabens auf dem Kapitalkonto III erfolgt spätestens bei Ausscheiden des Gesellschafters bzw. Treugebers aus der Gesellschaft gemeinsam mit dem Abfindungsguthaben bzw. bei Auflösung der Gesellschaft mit Auszahlung des Erlösüberschusses gemäß § 34 Abs. (4).

- (6) Ausschüttungen, Abschlagszahlungen auf Ausschüttungen und Auszahlungen von Guthaben gemäß vorstehendem Abs. (5) dürfen nur dann getätigt werden, wenn es die Liquiditätslage der Gesellschaft auch zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung zulässt.

§ 24 Vergütungen

- (1) Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos der Gesellschaft kalenderjährlich, erstmals für das Kalenderjahr das dem Jahr folgt, in dem die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage gemäß § 4 Abs. (4) mindestens auf den in § 11 Abs. (1) Buchstabe b) genannten Betrag erhöht, eine laufende Vergütung. Diese beträgt für das Jahr, für das erstmalig zu zahlen ist, 1/6 von 0,1 %, für das folgende Jahr 2/6 von 0,1 %, für das 3. Jahr 3/6 von 0,1 %, für das 4. Jahr 4/6 von 0,1 %, für das 5. Jahr 5/6 von 0,1 % und für die folgenden Jahre jährlich volle 0,1 %, jeweils vom Nennbetrag der Pflichteinlagen, die die Kommanditisten der Gesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres übernommen haben, unabhängig von den tatsächlich auf die Pflichteinlagen geleisteten Zahlungen.

Erhöht die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage nicht spätestens im Jahr 2012 auf den vorstehend in Satz 1 genannten Betrag, ist das Kalenderjahr, für das die laufende Vergütung erstmalig zu zahlen ist, das Jahr 2013.

- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung und die Verwaltung der Gesellschaft folgende Vergütungen:

- a) Kalenderjährlich, erstmals für das Kalenderjahr, das dem Jahr folgt, in dem die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage gemäß § 4 Abs. (4) mindestens auf den in § 11 Abs. (1) Buchstabe b) genannten Betrag erhöht, steht ihr eine laufende Vergütung zu. Diese beträgt für das Jahr, für das erstmalig zu zahlen ist, 1/6 von 0,85 %, für das folgende Jahr 2/6 von 0,85 %, für das 3. Jahr 3/6 von 0,85 %, für das 4. Jahr 4/6 von 0,85 %, für das 5. Jahr 5/6 von 0,85 % und für die folgenden Jahre jährlich volle 0,85 %, jeweils vom Nennbetrag der Pflichteinlagen, die die Kommanditisten der Beteiligungsgesellschaft am 31.12. des betreffenden Kalenderjahres übernommen haben, unabhängig von den tatsächlich auf die Pflichteinlagen geleisteten Zahlungen.

Erhöht die Treuhandkommanditistin ihre Pflichteinlage nicht spätestens im Jahr 2012 auf den vorstehend in Satz 1 genannten Betrag, ist das Kalenderjahr, für das die laufende Vergütung erstmalig zu zahlen ist, das Jahr 2013.

- b) Als zusätzliche Erfolgsvergütung erhält die geschäftsführende Kommanditistin – erstmals für das Geschäftsjahr 2015 – für jedes Geschäftsjahr die Hälfte des Mehrbetrages, um den die für das betreffende Geschäftsjahr gemäß § 23 Abs. (1) festgestellten ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse vor Abzug der hier geregelten zusätzlichen Erfolgsvergütung die folgenden Prozentanteile des Saldo aller Kapitalkonten I und III zum 31.12. des betreffenden Geschäftsjahres übersteigen:

2015–2017:	5,25 %
2018–2020:	5,50 %
2021–2023:	6,00 %
2024:	6,50 %
2025:	7,00 %
2026:	8,00 %
2027:	9,00 %
2028:	9,50 %
2029:	10,00 %
2030:	10,50 %
2031	11,00 %
2032:	11,50 %
ab 2033:	12,00 %

- c) Scheidet ein Treugeber vor Ablauf von vier vollen Kalenderjahren seit seinem Beitritt aus, erhält die geschäftsführende Kommanditistin die Differenz zwischen dem Betrag der von diesem bis dahin eingezahlten Beteiligungssumme (ohne Agio) und dem an ihn gemäß § 33 Abs. (2) zu zahlenden Abfindungsguthaben als Sondervergütung ausgezahlt. Im Gegenzug hat sie der Gesellschaft ggf. die Differenz zu erstatten, die sich ergibt, wenn das gezahlte Abfindungsguthaben höher ist als das Abfindungsguthaben, das zu zahlen wäre, wenn der betreffende Treugeber seine Beteiligung unverändert, insbesondere ohne weitere Einlageleistung, weitergeführt hätte und erst zum Ende des fünften vollen Kalenderjahres seit seinem Beitritt aus der Gesellschaft ausschieden wäre; diese Erstattungspflicht ist jedoch höchstens auf den Betrag begrenzt, der der Sondervergütung entspricht, die sie im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Treugebers erhalten hat.

- (3) Die Treuhandkommanditistin erhält für die Wahrnehmung ihrer durch den Gesellschaftsvertrag, durch den mit ihr gesondert abgeschlossenen Mittelverwendungskontrollvertrag und durch die Treuhandverträge mit den einzelnen Treugebern übertragenen Aufgaben kalenderjährlich, erstmals für 2010, eine laufende Vergütung i.H.v. 0,15 % des Betrages, auf den sie zum 31.12. des betreffenden Kalenderjahres ihre Pflichteinlage (Beteiligungskapital) erhöht hat, unabhängig von der Höhe des auf die Pflichteinlage tatsächlich gezahlten Betrages.

- (4) Die Vergütung der Mitglieder des Investitionsbeirates wird zwischen diesen und der Gesellschaft bei ihrer Bestimmung durch die geschäftsführende Kommanditistin in gesonderter Vereinbarung geregelt.

XI VERTRÄGE

(5) a) Die laufenden Vergütungen gemäß Abs. (1), Abs. (2) Buchstabe a) und Abs. (3) entstehen grundsätzlich jeweils am 31.01. eines Kalenderjahres für das zuvor abgelaufene Kalenderjahr. Fällig werden diese Vergütungen für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2020 jeweils nur insoweit, als die Gesellschaft Liquiditätsüberschüsse aus den von ihr getätigten Investitionen erwirtschaftet hat bzw. künftig erwirtschaftet, die ausreichen, um diese Vergütungen sowie die ebenfalls erst bei Erwirtschaftung entsprechender Liquiditätsüberschüsse fälligen Vergütungen der in § 12 Abs. (6) genannten Vertragspartner der Gesellschaft zu erfüllen, und die, wenn sie nicht zur Bezahlung der vorgenannten Vergütungen zu verwenden wären, i. S. d. § 23 Abs. (1) ausschüttungsfähig wären und für das jeweilige Geschäftsjahr zu Ausschüttungen über die für dieses gemäß Abs. (2) Buchstabe b) vorgesehenen Beträge hinaus führen würden. Die danach zur Begleichung aller von erwirtschafteten Liquiditätsüberschüssen abhängigen Vergütungsansprüchen zur Verfügung stehenden Mittel werden entsprechend § 23 Abs. (1) jährlich ermittelt und an die vergütungsberechtigten Personen ausgezahlt. Reichen die ermittelten Beträge nicht aus, um alle vorstehend geregelten bzw. genannten Vergütungsansprüche, soweit sie entstanden sind, zu begleichen, werden diese in folgender Rangfolge, soweit der festgestellte Betrag zu ihrer Begleichung ausreicht, fällig:

- PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG,
- Steuerberaterin,
- Treuhandkommanditistin,
- GF Gesellschaft für Konzeption und Marketing von Vermögensanlagen mbH,
- geschäftsführende Kommanditistin und
- persönlich haftende Gesellschafterin.

Stehen einer der genannten Personen Vergütungsansprüche, deren Fälligkeit von der Erwirtschaftung von Liquiditätsüberschüssen abhängt, aus mehreren Grundlagen zu, kann sie, soweit nicht alle ihre entstandenen Ansprüche fällig sind, die Verteilung der auf sie entfallenden Vergütungsanteile bestimmen.

Soweit die vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen für die bis dahin entstandenen Vergütungsansprüche nicht bis zum 31.12.2021 oder – falls diese vorher erfolgt – zur Auflösung der Gesellschaft eingetreten sind, werden die noch offenen Vergütungsansprüche dann, also zum 31.12.2021 oder auf den Zeitpunkt der Auflösung, fällig. Die nach den vorgenannten Zeitpunkten entstehenden Vergütungsansprüche sind mit ihrer Entstehung fällig.

Die entstandenen, aber noch nicht gezahlten Vergütungsansprüche sind bis zum Eintritt der Fälligkeit mit 4 % p.a. zu verzinsen.

b) Auf die laufenden jährlichen Vergütungen gemäß Buchstabe a) können vor ihrer Entstehung gemäß Buchstabe a) Satz 1 monatliche Vorschüsse bis zur Höhe von 1/12 der voraussichtlichen Gesamthöhe der Vergütungen gefordert werden, nach ihrer Entstehung Vorschüsse bis zur jeweiligen vollen Höhe. Diese Vorschüsse sind ab Entstehung der Vergütungen gemäß Buchstabe a) Satz 1 bis zu deren Fälligkeit mit 4 % p.a. zu verzinsen und mit den später fällig werdenden Vergütungsansprüchen zu verrechnen. Zu hohe Vorschüsse sind der Gesellschaft unverzüglich nach Feststellung der endgültigen Vergütungshöhe zu erstatten.

c) Die zusätzliche Erfolgsvergütung der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß Abs. (2) Buchstabe b) wird 2 Wochen nach Feststellung der ausschüttungsfähigen Liquiditätsüberschüsse, auf deren Grundlage sie berechnet wurde, fällig.

d) Die Sondervergütung der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß Abs. (2) Buchstabe c) Satz 1 ist gleichzeitig mit dem Abfindungsguthaben des Treugebers, dessen Ausscheiden sie ausgelöst hat, fällig, die etwaige Ausgleichsleistung der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß Abs. (2) Buchstabe c) Satz 2 nach Feststellung des Jahresabschlusses für das fünfte volle Kalenderjahr seit Beitritt des betreffenden Treugebers.

(6) Die laufenden Vergütungen gemäß Abs. (1), Abs. (2) Buchstabe a) und Abs. (3) sind für die Zeit bis zum 31.12.2019 fest vereinbart. Zum Geschäftsjahr 2020 verändern sich die für die Berechnung dieser Vergütungen maßgeblichen Prozentsätze im gleichen Verhältnis, wie sich der Geldwert gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland, der für den Monat Dezember 2017 festgestellt wurde, zu dem für Dezember 2019 festgestellten verändert hat. In entsprechender Weise finden weitere Anpassungen alle 2 Jahre, also für die Geschäftsjahre 2022, 2024 etc. statt; maßgeblich ist stets die Geldwertveränderung, die sich aus dem Vergleich des für den letzten Dezember vor dem Geschäftsjahr, zu dem die Anpassung erfolgt, festgestellten Verbraucherpreisindex mit dem für den 2 Jahre zurückliegenden Dezember festgestellten ergibt. Die Anpassungen erfolgen, ohne dass sich ein Beteiligter hierauf berufen muss. Vor schriftlicher Geltendmachung einer Vergütungsanpassung kann jedoch kein Verzug eintreten.

(7) Neben den vorstehend genannten Vergütungen haben die geschäftsführende Kommanditistin und die persönlich haftende Gesellschafterin Anspruch auf Ersatz der ihnen im Zusammenhang mit der Wahrnehmung ihrer Aufgaben entstehenden Aufwendungen. Sämtliche mit der Verwaltung der Gesellschaft, der an ihr beteiligten Gesellschafter und Treugeber, der Investitionsobjekte etc. verbundenen Kosten, z.B. die Kosten der Durchführung der Gesellschafterbeschlussfassungen, der Steuer- und Rechtsberatung der Gesellschaft, der Verwaltung ihrer Immobilienobjekte und sonstigen Anlagen, trägt in jedem Fall die Gesellschaft.

- (8) Sofern Umsatzsteuer anfällt, erhöhen sich die vorgenannten Vergütungen um die Umsatzsteuer.
- (9) Die vorstehend geregelten Vergütungen und die Aufwendungsersatzansprüche sind Aufwand der Gesellschaft. Anspruch auf Bezahlung besteht auch in Verlustjahren und unabhängig vom Vorhandensein ausschüttungsfähiger Liquiditätsüberschüsse.

§ 25 Verfügung über Anteile

- (1) Jede rechtsgeschäftliche Verfügung über einen Kommanditanteil bedarf der schriftlichen Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Verfügungen sind nur mit Wirksamwerden zum 31.12. des Kalenderjahres zulässig, in dem die geschäftsführende Kommanditistin die schriftliche Zustimmung erteilt hat.
- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin darf ihre nach vorstehendem Abs. (1) erforderliche Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Die Verweigerung der Zustimmung ist stets berechtigt, wenn der Gesellschafter fällige Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag noch nicht vollständig erfüllt hat, insbesondere die übernommene Pflichteinlage noch nicht vollständig geleistet ist oder in der Person des Anteilsübernehmers ein wichtiger Grund vorliegt. Die geschäftsführende Kommanditistin darf die Erteilung der Zustimmung auch davon abhängig machen, dass der Erwerber des Kommanditanteiles ihr oder einem von ihr bezeichneten Dritten eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt, die den Bevollmächtigten berechtigt, im Namen des Vollmachtgebers alle Erklärungen gegenüber dem Handelsregister abzugeben und entgegenzunehmen, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist. Für ihre Mitwirkung an der Verfügung über einen Kommanditanteil hat die geschäftsführende Kommanditistin gegen den verfügenden Kommanditisten Anspruch auf Zahlung einer Gebühr i.H.v. EUR 75 bezogen auf die auf den betreffenden Kommanditanteil entfallende Pflichteinlage; die auf diese Gebühr etwa anfallende Umsatzsteuer ist zusätzlich zu entrichten.
- (3) Abweichend von Abs. (1) ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, die von ihr treuhänderisch gehaltenen Teile ihres Kommanditanteils ganz oder teilweise zu jedem beliebigen Zeitpunkt ohne Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin auf ihren jeweiligen Treugeber oder nach dessen Weisung auf einen Dritten zu übertragen. Die Treuhandkommanditistin hat derartige Übertragungen jedoch der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich anzuzeigen; solange die schriftliche Anzeige nicht vorliegt, gilt gegenüber der Gesellschaft, deren Gesellschaftern, ihren Organen und ihren Vertragspartnern die Übertragung als nicht erfolgt. Für die Übertragung des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin im Ganzen gilt vorrangig § 26.
- (4) Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin sind abweichend von den vorstehenden Vorschriften nur dann berechtigt, ihren jeweiligen Gesell-

schaftsanteil auf eine andere Person zu übertragen, wenn zuvor dem vorgesehenen Übertragungsvertrag durch Gesellschafterbeschluss zugestimmt worden ist und der vorgesehene Anteilsübernehmer sich verbindlich verpflichtet hat, den Anteil mit allen Aufgaben, Rechten und Pflichten zu übernehmen.

§ 26 Wechsel der Treuhandkommanditistin

- (1) Durch Gesellschafterbeschluss kann bestimmt werden, dass der von der Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltene Kommanditanteil sowie ihre sämtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Gesellschaftsvertrag unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen anderen Treuhandkommanditisten, der zuvor verbindlich der Übernahme zugestimmt hat, übergehen, bei gleichzeitigem Übergang der Rechtsstellung der Treuhandkommanditistin aus den mit den einzelnen Treugebern abgeschlossenen Treuhandverträgen im Wege der Vertragsübernahme. Der Übergang wird wirksam zu dem im Gesellschafterbeschluss bestimmten Zeitpunkt, in Ermangelung einer Bestimmung mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung.
- (2) Die Treuhandkommanditistin, die übrigen Gesellschafter und die Treugeber stimmen schon hiermit unwiderruflich der Vertragsübernahme der Treuhandverträge sowie der Übernahme der Rechtsstellung der Treuhandkommanditistin aus diesem Gesellschaftsvertrag durch den auf diese Weise neu bestimmten Treuhandkommanditisten zu, auch wenn sie selbst an der Beschlussfassung nicht teilgenommen haben, sich der Stimme enthalten haben oder gegen den vorgeschlagenen Beschluss gestimmt haben. Das Recht eines jeden Treugebers, den Treuhandvertrag zu kündigen, bleibt unberührt.
- (3) Durch Gesellschafterbeschluss, für den die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten, kann die Treuhandkommanditistin bevollmächtigt werden, ihre Rechtsstellung aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie aus allen von ihr abgeschlossenen Treuhandverträgen auf einen neuen Treuhandkommanditisten, dessen Person im Gesellschafterbeschluss bezeichnet sein muss, zu übertragen.

§ 27 Tod eines Gesellschafters

- (1) Stirbt ein Gesellschafter, wird die Gesellschaft mit seinen Erben fortgeführt.
- (2) Die Erbfolge soll durch Vorlage des Erbscheins nachgewiesen werden; über Ausnahmen entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin.
- (3) Mehrere Erben eines verstorbenen Gesellschafters müssen sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten lassen.
- (4) Ist die Erbfolge nicht nachgewiesen oder ein gemeinsamer Bevollmächtigter nicht vorhanden, ruhen die Rechte des bzw. der Erben mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung und etwaige Entnahmerechte; Zahlungen werden jedoch erst fällig, wenn die Berechtigung gemäß Abs. (2) nachgewiesen ist.

XI VERTRÄGE

§ 28 Änderungen der Gesellschafterverhältnisse

- (1) Zur Aufnahme weiterer persönlich haftender Gesellschafter oder Kommanditisten, zur Umwandlung der Stellung eines persönlich haftenden Gesellschafters in die eines Kommanditisten, der Stellung eines Kommanditisten in die eines persönlich haftenden Gesellschafters, zur Änderung der Geschäftsführungs- und/oder Vertretungsbefugnisse, zur Übernahme von Pflichteinlagen durch persönlich haftende Gesellschafter, zur Erhöhung oder Herabsetzung von Pflichteinlagen und/oder Haftsummen sowie zum Abschluss von Vereinbarungen über das vollständige oder teilweise Ausscheiden eines Gesellschafters bedarf es, soweit nicht dieser Gesellschaftsvertrag derartige Maßnahmen bereits ausdrücklich zulässt, eines Gesellschafterbeschlusses, dem die von dem Vorgang unmittelbar betroffenen Gesellschafter ausdrücklich zustimmen müssen. Befreift die vorgesehene Änderung funktionstragende Gesellschafter, d. h. solche, deren Beitrag nicht ausschließlich in Geldleistungen besteht, oder treten funktionstragende Gesellschafter der Gesellschaft neu bei, soll der Gesellschafterbeschluss auch die von diesen Gesellschaftern zu übernehmenden besonderen Rechte und Pflichten sowie die etwa damit einhergehende Modifikation der Rechte und Pflichten der zuvor vorhandenen funktionstragenden Gesellschafter regeln, ggf. auch die Vergütungen für die bisherigen und neuen funktionstragenden Gesellschafter neu festsetzen.
- (2) Wird ein Beschluss gemäß Abs. (1) gefasst, so ist, wenn dieser nichts anderes bestimmt, die geschäftsführende Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich bevollmächtigt, namens aller jeweiligen Gesellschafter die zum Vollzug der Beschlüsse erforderlichen Verträge abzuschließen und die zum Vollzug dieser Verträge notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die etwa erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen, ggf. auch von den abgeschlossenen Verträgen zurückzutreten, diese zu ändern, zu ergänzen und aufzuheben. Sie ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und auch die Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien sowie diesen das Recht einzuräumen, in gleichem Umfang weitere Untervollmachten zu erteilen.

§ 29 Kündigung

- (1) Das Gesellschaftsverhältnis kann von jedem Gesellschafter, der die von ihm übernommene Einlageverpflichtung (zzgl. Agio) in dem Zeitpunkt, in dem er die Kündigungserklärung abgibt, vollständig erfüllt hat, mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahrs ordentlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2023. Hat der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Abgabe seiner Kündigungserklärung die von ihm übernommene Einlageverpflichtung (zzgl. Agio) noch nicht vollständig erfüllt, kann er die ordentliche Kündigung erstmals zum 31.12.2027 erklären.

Vorzeitige Kündigungen unter Wahrung einer Frist von 2 Wochen zum Ende eines Kalendermonates sind in besonderen Härtefällen zulässig. Ob ein derartiger Härtefall vorliegt, entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin nach billigem

Ermessen. Sie wird der vorzeitigen Kündigung in der Regel zustimmen, wenn der kündigende Gesellschafter zahlungsunfähig ist, seinen (Erst-)Wohnsitz in das Ausland verlegt, Sozialhilfe oder krankheits- bzw. unfallbedingt Erwerbsunfähigkeitsrente bezieht oder schwer behindert ist. Die Voraussetzungen des Härtefalls sind der geschäftsführenden Kommanditistin glaubhaft zu machen.

- In Abweichung von der vorstehenden Regelung werden ordentliche Kündigungen der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der persönlich haftenden Gesellschafterin erst dann wirksam, wenn ein anderer geschäftsführender Kommanditist bzw. persönlich haftender Gesellschafter unter Übernahme der von diesen gemäß diesem Gesellschaftsvertrag wahrzunehmenden Aufgaben sowie deren Rechten und Pflichten durch schriftlichen Beitrittvertrag wirksam beigetreten ist bzw. wenn der Übernehmer bereits Gesellschafter war, hierüber eine schriftliche Vereinbarung getroffen worden ist. Eine Übernahmevereinbarung wird erst wirksam, wenn ihr durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 17 Abs. (2) Buchstabe k) zugestimmt wird. Unbeschadet bleibt das Recht jedes Gesellschafters zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund.
- (2) Kündigungen sind schriftlich gegenüber der Gesellschaft, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin bzw. – falls diese kündigt – durch die geschäftsführende Kommanditistin, zu erklären.
 - (3) Für die Kündigung gilt jeder für einen Treugeber gehaltene Teil des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin als selbstständiger Anteil. Jeder Treugeber ist berechtigt, die auf den für ihn gehaltenen Teil des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin entfallenden Kündigungsrechte durch Erklärung gemäß Abs. (2) unmittelbar selbst auszuüben. Der Rücktritt, Widerruf o.ä. in den in § 4 Abs. (4) Satz 5f. genannten Fällen gilt – gleich ob er gegenüber der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin erklärt wurde – stets als Kündigung des für den betreffenden Treugeber gehaltenen Teils des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin mit sofortiger Wirkung.

Daneben ist der Treugeber berechtigt, gemäß den im Treuhandvertrag getroffenen Vereinbarungen das Treuhandverhältnis zu kündigen. Die von ihm gegenüber der Treuhandkommanditistin erklärte Kündigung gilt als Kündigung des Treuhandvertrages, die gegenüber der Gesellschaft abgegebene Kündigung nur dann, wenn der Treugeber ausdrücklich nur das Treuhandverhältnis kündigt oder die Übertragung des für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils verlangt. Die Kündigung des Treuhandvertrages durch die Treuhandkommanditistin aus wichtigem Grund gilt zugleich als Kündigung des von ihr für den betreffenden Treugeber gehaltenen Teils ihres Kommanditanteils aus wichtigem Grund; die Treuhandkommanditistin wird die Gesellschaft in diesen Fällen unverzüglich über die von ihr ausgesprochene Kündigung unterrichten.

§ 30 Ausschluss eines Gesellschafters bzw. Treugebers

- (1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Liegen in der Person eines Treugebers der Treuhandkommanditistin Gründe vor, die, wenn sie unmittelbar in der Person eines Gesellschafters vorliegen, dessen Ausscheiden gemäß § 31 zur Folge haben oder seinen Ausschluss aus wichtigem Grund rechtfertigen, kann die Treuhandkommanditistin mit dem für den betreffenden Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden („Ausschluss des Treugebers“).
- (2) Der Ausschluss eines Gesellschafters bzw. eines Treugebers ist vorbehaltlich der nachstehenden Regelung nur aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses zulässig. Ohne Gesellschafterbeschluss kann die geschäftsführende Kommanditistin den Ausschluss erklären, wenn der Ausschluss eines Treugebers wegen der in seiner Person eingetretenen Voraussetzungen des § 31 oder der Ausschluss eines Gesellschafters bzw. Treugebers vorgenommen werden soll, der die Verpflichtung zur Zahlung der Pflichteinlage zzgl. Agio nicht oder nicht vollständig erfüllt hat; letzterenfalls ist Voraussetzung für die Ausschlusserklärung, dass dem Gesellschafter oder Treugeber zuvor mindestens eine schriftliche Mahnung unter Setzung einer Zahlungsfrist von mindestens 2 Wochen erteilt wurde und in der Mahnung darauf hingewiesen wurde, dass die nicht fristgerechte Erfüllung des rückständigen Betrages den Ausschluss aus der Gesellschaft zur Folge haben kann.
- (3) Der Ausschluss wird in den Fällen des Abs. (2) Satz 1 wirksam mit Zugang der schriftlichen Mitteilung der geschäftsführenden Kommanditistin über den den Ausschluss enthaltenden Gesellschafterbeschluss, in den Fällen des Abs. (2) Satz 2 mit Zugang der von der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich abzugebenden Ausschlusserklärung. Die Erklärung ist gegenüber dem betroffenen Gesellschafter, im Falle des Ausschlusses eines Treugebers gegenüber dem betroffenen Treugeber abzugeben; letzterenfalls ist die Treuhandkommanditistin zu benachrichtigen. Soll die geschäftsführende Kommanditistin ausgeschlossen werden, ist die schriftliche Mitteilung bzw. Ausschlusserklärung von der persönlich haftenden Gesellschafterin abzugeben.

§ 31 Insolvenz und Zwangsvollstreckung

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder einer Ausschlusserklärung bedarf, vorbehaltlich der Regelungen des § 32 Abs. (2) aus der Gesellschaft aus, wenn
 - a) über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,
 - b) die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder
 - c) sein Gesellschaftsanteil von einem Gläubiger gepfändet wird und dieser das Gesellschaftsverhältnis kündigt.
- (2) Das Ausscheiden erfolgt in den Fällen des Abs. (1) Buchstabe a) und Buchstabe b) mit dem Tag der entsprechenden

Beschlussfassung des Insolvenzgerichts, in den Fällen des Abs. (1) Buchstabe c) mit Wirksamwerden der Kündigung.

§ 32 Fortsetzung der Gesellschaft

- (1) Kündigung, Ausschluss, gemäß § 28 vereinbartes Ausscheiden sowie der Eintritt der in § 31 genannten Umstände führen nicht zur Auflösung der Gesellschaft, soweit diese Rechtsfolge nicht gesetzlich zwingend oder gemäß nachstehendem Abs. (2) eintritt, sondern nur zum Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters bzw. Treugebers. Die Gesellschaft wird mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.
- (2) Sind nur zwei Gesellschafter vorhanden und treten die in Abs. (1) genannten Voraussetzungen in der Person eines Gesellschafters ein, scheidet der betreffende Gesellschafter nicht aus, die Gesellschaft ist dann vielmehr aufgelöst. Durch Gesellschafterbeschluss kann die Fortsetzung der Gesellschaft beschlossen werden, falls nicht gesetzlich zwingende Hindernisse entgegenstehen.
- (3) Die Gesellschaft und die übrigen Gesellschafter sind nicht verpflichtet, für etwaige Freistellungsansprüche ausgeschiedener Gesellschafter Sicherheit zu leisten.

§ 33 Abfindungsguthaben

- (1) Scheidet ein am Vermögen der Gesellschaft beteiligter Gesellschafter oder Treugeber ganz oder teilweise aus der Gesellschaft aus, ohne dass eine Rechtsnachfolge in seinen Anteil stattfindet, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich nach dem Verkehrswert des Gesellschaftsvermögens zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres bzw. – beim Ausscheiden zum 31.12. eines Geschäftsjahres – zum Ende dieses Geschäftsjahres bestimmt.

Von dem sich danach ergebenden Betrag steht dem ausscheidenden Gesellschafter bzw. Treugeber der Anteil zu, der sich aus dem Verhältnis seines Kapitalkontos I zum vorgenannten maßgeblichen Stichtag zur Summe aller Kapitalkonten I am gleichen Stichtag ergibt. Hat der Gesellschafter oder Treugeber nach dem gemäß Satz 1 maßgeblichen Stichtag weitere Einlagen geleistet, erhöht sich sein Abfindungsguthaben um den Betrag dieser Einlagen (ohne das darin etwa enthaltene Agio).

- Bis zur vollständigen Zahlung der auf ihn entfallenden Pflichteinlage zzgl. Agio erhält der ausscheidende Gesellschafter bzw. Treugeber jedoch höchstens den Betrag der von ihm bis zu seinem Ausscheiden tatsächlich auf die Pflichteinlage geleisteten Einzahlungen (Kapitalkonto I).
- (2) Abweichend von der vorstehend in Abs. (1) getroffenen Regelung beträgt das Abfindungsguthaben bei Ausscheiden im Jahr des Beitrittes des Gesellschafters oder Treugebers und dem darauf folgenden Kalenderjahr 70 % der von ihm insgesamt auf die auf ihn entfallende Pflichteinlage (ohne Agio) geleisteten Zahlungen, im darauf folgenden Kalenderjahr 75 % und im anschließenden Kalenderjahr 80 % der vorgenannten Bemessungsgrundlage.

XI VERTRÄGE

- (3) Die Zahlung des Abfindungsguthabens gemäß Abs. (1) erfolgt binnen einer Frist von 6 Monaten nach Feststellung der Höhe des Abfindungsguthabens, die Zahlung des Abfindungsguthabens gemäß Abs. (2) binnen einer Frist von 4 Wochen nach dem Ausscheiden an den ausscheidenden Gesellschafter bzw. Treugeber.

Die Gesellschaft ist zur Auszahlung nur insoweit verpflichtet, als ausreichend liquide Mittel für die Erfüllung der Ansprüche von Gesellschaftsgläubigern verbleiben.

Genügt die nach vorstehendem Absatz zur Verfügung stehende Liquidität nicht, um die Ansprüche auf Abfindungsguthaben zu befriedigen, so sind im jeweiligen Geschäftsjahr vorrangig die Abfindungsansprüche zu befriedigen, die aus einem zeitlich früheren Ausscheiden resultieren. Sind mehrere Gesellschafter bzw. Treugeber zeitgleich ausgeschieden, so wird die zur Verfügung stehende Liquidität anteilig auf diese verteilt. Wegen der weitergehenden Ansprüche der ausgeschiedenen Gesellschafter kann die Gesellschaft weitere angemessene Stundungen verlangen.

In jedem Fall sind Abfindungsguthaben in 5 gleichhohen Jahresraten, von denen die erste spätestens 12 Monate nach dem Ausscheiden zu zahlen ist, fällig.

- (4) Die Ansprüche auf Abfindungsguthaben sind ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens mit 2 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB, höchstens jedoch mit 7 % p.a., zu verzinsen.
- (5) An schwebenden Geschäften ist der ausgeschiedene Gesellschafter bzw. Treugeber nicht beteiligt, soweit diese nicht in die Wertermittlung gemäß Abs. (1) einfließen.
- (6) Die Gesellschaft und die verbleibenden Gesellschafter sind nicht verpflichtet, für das Abfindungsguthaben des ausscheidenden Gesellschafters Sicherheit zu leisten.
- (7) An die Stelle des Anspruches auf ein Abfindungsguthaben tritt der Anspruch auf Beteiligung am anteiligen Liquidationserlös, wenn vor Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters bzw. Treugebers die Auflösung der Gesellschaft eingetreten oder beschlossen worden ist, erhöht um etwaige Ausschüttungen, die der Gesellschafter bzw. Treugeber erhalten hätte, wenn er nicht vor dem Zeitpunkt der Auflösung der Gesellschaft bereits aus dieser ausgeschieden wäre.
- (8) In den Fällen des § 4 Abs. (4) Satz 5f. i. V. m. § 29 Abs. (3) Satz 3 gelten die vorstehenden Abs. (1) bis (7) nicht. Der ausscheidende Treugeber erhält in diesen Fällen die von ihm geleisteten Zahlungen einschließlich Agio unverzüglich nach Durchführung der Rückabwicklung seiner Beteiligung an der Gesellschaft durch die Treuhandkommanditistin zurück.

S 34 Dauer der Gesellschaft

- (1) Die Gesellschaft besteht auf unbestimmte Zeit.
- (2) Die Auflösung der Gesellschaft kann zum Ende eines Geschäftsjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2034 beschlossen werden.
- (3) Im Fall der Auflösung ist die Gesellschaft durch die geschäftsführende Kommanditistin zu liquidieren.
- (4) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird nach Begleichung der Verbindlichkeiten an die Gesellschafter bzw. Treugeber im Verhältnis ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft ausgezahlt.

S 35 Name und Anschrift

- (1) Die Gesellschafter und die Treugeber der Treuhandkommanditistin sind, unbeschadet der in den Treuhandverträgen eingegangenen Verpflichtungen, auch gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich alle Änderungen von Name und Anschrift mitzuteilen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird ihrerseits unverzüglich die Treuhandkommanditistin informieren.
- (2) Die Gesellschaft, deren Gesellschafter, ihre Organe und die Vertragspartner der Gesellschaft erfüllen ihre Verpflichtung gegenüber dem einzelnen Gesellschafter bzw. Treugeber ordnungsgemäß, wenn sie die Beteiligung betreffende Korrespondenz, insbesondere die Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren und die Ladung zu Gesellschafterversammlungen, an die vom Gesellschafter bzw. Treugeber zuletzt mitgeteilte Anschrift absenden.

S 36 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt die gesetzliche Regelung.
- (2) Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

S 37 Kosten

Die Kosten der Gründung der Gesellschaft trägt diese bis zu einem Höchstbetrag von EUR 10.000.

Schorndorf, den 15. Februar 2010

GF Beteiligungs-GmbH
gez. Gerald Feig

FLEX Fonds Capital AG
gez. Ralph Pawlik

Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft
gez. Wolfgang Schmidt-Gorbach

TREUHANDVERTRAG

zwischen

der jeweils im Angebot auf Abschluss eines Treuhand-
vertrages („Beteiligungsangebot“) genannten Person,
– nachstehend „Treugeber“ genannt –

und

der Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft,
Romanstr. 38, 80639 München,
– nachstehend „Treuhandkommanditistin“ genannt –

Vorbemerkung

Der Treugeber beabsichtigt, sich an der
„Anspare FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG“
– nachstehend „Beteiligungsgesellschaft“ genannt –
als Treugeber der Treuhandkommanditistin zu beteiligen.

Der Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft (siehe Seite 153 ff. des Emissionsprospektes der Beteiligungsgesellschaft, Stand 15. Februar 2010) ist den Parteien bekannt und Grundlage dieses Treuhandvertrages.

§ 1 Zustandekommen

- (1) Dieser Treuhandvertrag kommt durch die rechtzeitige Annahme des Vertragsangebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin zustande.
- (2) Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Die Treuhandkommanditistin wird den Treugeber jedoch unverzüglich über die Annahme informieren.

§ 2 Treuhandauftrag

- (1) Der Treugeber beauftragt die Treuhandkommanditistin, ihre Pflichteinlage gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages um die von ihm im Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrages („Beteiligungsangebot“) angegebene Beteiligungssumme zu erhöhen und den dadurch entstehenden Teil ihres Kommandanteils an der Beteiligungsgesellschaft im Außenverhältnis treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Innenverhältnis ausschließlich für seine Rechnung und in seinem Interesse zu halten. Die übrigen Teile ihres Kommandanteils wird die Treuhandkommanditistin für andere Treugeber, mit denen sie vergleichbare Treuhandaufträge abschließt, treuhänderisch übernehmen und halten.
- (2) Die Treuhandkommanditistin nimmt nach näherer Maßgabe des diesbezüglich zwischen ihr und der Beteiligungsgesellschaft gesondert abgeschlossenen Vertrages auch die Mittelverwendungskontrolle wahr. Die mit ihr personell verflochtene optegra:HHKL GmbH & Co. KG ist mit der Steuerberatung der Beteiligungsgesellschaft beauftragt.

§ 3 Ausführung des Treuhandauftrages und Zahlungsverpflichtungen

- (1) Die Treuhandkommanditistin wird den Treuhandauftrag dadurch ausführen, dass sie gegenüber der Beteiligungsgesellschaft die Erklärung abgibt, ihre Pflichteinlage um die vom Treugeber im Beteiligungsangebot angegebene Beteiligungssumme (zzgl. 5 % oder 8 % Agio) zu erhöhen und den so begründeten Teil ihres Kommandanteils treuhänderisch für den Treugeber zu halten („Beitritt des Treugebers“).
- (2) Die Ausführung des Treuhandauftrages gemäß Abs. (1) erfolgt erst dann, wenn
 - a) der Treuhandvertrag gemäß § 1 Abs. (1) zustande gekommen ist,
 - b) der in der Vorbemerkung genannte Gesellschaftsvertrag in Kraft getreten ist,
 - c) der Treugeber – bei Wahl der „Variante M“ (§ 4 Abs. (2) Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages) – 10 % der Beteiligungssumme sowie das Agio i.H.v. 5 % der Beteiligungssumme bzw. – bei Wahl der „Variante O“ (§ 4 Abs. (2) Buchstabe b) des Gesellschaftsvertrages) – den vereinbarten erstfälligen monatlichen Teilbetrag auf ein gemäß § 4 Abs. (1) eingerichtetes Einzahlungskonto eingezahlt hat,
 - d) der Treugeber in das gemäß § 8 Abs. (1) zu errichtende Register eingetragen wurde und
 - e) die Treuhandkommanditistin insgesamt Treuhandaufträge für Treugeber ausgeführt hat oder gleichzeitig mit dem des Treugebers ausführt, die Beteiligungssummen i.H.v. mindestens insgesamt EUR 1 Mio. (zzgl. Agio) übernommen haben, und diese Treugeber, soweit sie die „Variante M“ gewählt haben, jeweils 10 % ihrer Beteiligungssummen zzgl. 5 % Agio bzw., soweit sie die „Variante O“ gewählt haben, jeweils den vereinbarten erstfälligen monatlichen Teilbetrag auf ein gemäß § 4 Abs. (1) eingerichtetes Einzahlungskonto eingezahlt haben; diese Voraussetzung entfällt, sobald die Beteiligungsgesellschaft ihre erste Investition, ggf. auch aus Fremdmitteln finanziert, getätigt hat.
- (3) Der Treugeber ist unmittelbar gegenüber der Treuhandkommanditistin verpflichtet, seine im Fall der Ausführung des Treuhandauftrages und durch diese entstehenden Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Beteiligungssumme zzgl. Agio) zu erfüllen. Er kann gemäß § 4 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages bei Abgabe des Angebotes auf Abschluss des Treuhandvertrages zwischen der „Variante M“ und der „Variante O“ wählen. Wegen der Einzelheiten wird auf § 4 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages Bezug genommen.
- (4) Die Zahlungen des Treugebers werden stets, auch wenn sie nicht in der vereinbarten Höhe geleistet werden, in dem ver-

XI VERTRÄGE

einbarten Verhältnis auf Beteiligungssumme und Agio ange- rechnet; anderweitige Zahlungsbestimmungen des Treugebers können nicht berücksichtigt werden.

- (5) Etwaige Verzugszinsen werden in gesetzlicher Höhe geschuldet.

§ 4 Einzahlungskonto

- (1) Sämtliche Treugeber der Treuhandkommanditistin haben die jeweils von ihnen übernommenen Beteiligungssummen zzgl. Agio auf ein von der Beteiligungsgesellschaft eingerichtetes Einzahlungskonto einzuzahlen. Die Vereinbarungen der Beteiligungsgesellschaft mit den kontoführenden Kreditinstituten müssen vorsehen, dass über die Einzahlungskonten und auch alle sonstigen Bankkonten der Beteiligungsgesellschaft bis zur Schließung der Beteiligungsgesellschaft (§ 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages) ausschließlich die Treuhandkommanditistin verfügberechtigt ist. Nach Schließung der Beteiligungsgesellschaft entfällt die alleinige Verfügberechtigung der Treuhandkommanditistin über die Bankkonten der Beteiligungsgesellschaft. Über die weitere Verfügberechtigung entscheidet dann die geschäftsführende Kommanditistin.
- (2) Wird dieser Treuhandvertrag bis zu seiner Auflösung gemäß § 15 Abs. (1) oder bis zur Beendigung der Platzierungsphase gemäß § 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages von der Treuhandkommanditistin nicht gemäß § 3 Abs. (1) ausgeführt, werden die vom Treugeber eingezahlten Geldmittel an ihn oder eine von ihm benannte dritte Person zurückerstattet. Etwa angefallene Zinsen stehen der Beteiligungsgesellschaft zu.

§ 5 Treuhandverwaltung

- (1) Die Treuhandkommanditistin hat das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
- (2) Die Treuhandkommanditistin wird alles, was sie zur Ausführung dieses Treuhandvertrages und aus ihrer treuhänderischen Tätigkeit erlangt hat, an den Treugeber herausgeben, soweit diesem dies nach dem Treuhandvertrag zusteht. Für die Herausgabe des treuhänderisch gehaltenen Teils des Kommanditanteils gilt § 16.
- (3) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, sich zur Durchführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

§ 6 Abtretungen und Stimmrechtsüberlassung

- (1) Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages soll die Rechtsstellung des Treugebers, soweit wie rechtlich möglich, der eines unmittelbaren Gesellschafters angenähert werden. Für den Fall, dass dies rechtlich nicht oder nicht im vorgesehenen Umfang möglich ist, werden vorsorglich die nachstehenden Abtretungen erklärt bzw. Vollmachten erteilt.

- (2) Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit dem dies annehmenden Treugeber sämtliche Zahlungsansprüche aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils, z. B. die Ansprüche auf die anteiligen Entnahmen, auf das im Fall des Ausscheidens aus der Beteiligungsgesellschaft entstehende anteilige Abfindungsguthaben und auf den Anteil am Liquidationserlös ab.

- (3) Die Treuhandkommanditistin erteilt hiermit vorsorglich dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung aller Mitgliedschaftsrechte, insbesondere der Informations-, der Kontroll- und der Stimmrechte, die auf den für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils entfallen.

- (4) Die Treuhandkommanditistin wird die auf den von ihr treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils entfallenden Stimmrechte nur dann selbst ausüben, wenn ihr der Treugeber rechtzeitig eine entsprechende schriftliche Weisung erteilt.

§ 7 Aufwendungsersatz und Freistellung der Treuhandkommanditistin

- (1) Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch auf Ersatz aller im Zusammenhang mit der Übernahme und der Verwaltung der treuhänderisch für den Treugeber übernommenen Beteiligung stehenden Aufwendungen. Sie kann Vorschussleistungen auf voraussichtlichen Aufwand beanspruchen, insbesondere die vorschüssige Einzahlung der auf die Beteiligungssumme zzgl. Agio jeweils fällig werdenden Beträge.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch darauf, dass der Treugeber sie von sämtlichen Verbindlichkeiten freistellt, die im Zusammenhang mit der Übernahme und der Verwaltung des treuhänderisch für ihn übernommenen Teils ihres Kommanditanteils stehen und anteilig auf diesen Teil entfallen. Die für die Treuhandkommanditistin im Handelsregister eingetragene Haftsumme wird dem Treugeber mit dem Anteil zugerechnet, der dem Verhältnis des für ihn gem. § 7 Abs. (2) Buchst. a) des Gesellschaftsvertrages geführten Kapitalkontos I zur Summe der für alle Treugeber der Treuhandkommanditistin geführten Kapitalkonten I zum jeweils maßgeblichen Zeitpunkt entspricht.
- (3) Die Kosten der laufenden Verwaltung sind mit der Pauschalgebühr gemäß § 14 abgegolten; insoweit bestehen Ansprüche der Treuhandkommanditistin gemäß Abs. (1) und Abs. (2) nicht.

§ 8 Treugeberregister, Mitteilungspflicht

- (1) Die Treuhandkommanditistin führt über sämtliche Treugeber ein Register, in dem Name, Anschrift, Geburtsdatum und -ort, die vom Treugeber übernommene Beteiligungssumme, die von ihm gewählte Zahlungsvariante, seine Bankverbindung, sein Wohnsitzfinanzamt und Steuernummer eingetragen werden.

Die Eintragungen in das Treugeberregister werden fortlaufend nummeriert. Die von der Treuhandkommanditistin angenom-

menen Angebote auf Abschluss von Treuhandverträgen gelten als in der Reihenfolge der Nummerierung zustande gekommen.

- (2) Der Treugeber ist verpflichtet, unverzüglich alle Änderungen seiner im Treugeberregister eingetragenen Angaben der Treuhandkommanditistin und der Beteiligungsgesellschaft schriftlich mitzuteilen.

Die Treuhandkommanditistin sowie die Beteiligungsgesellschaft und deren Gesellschafter, Organe und Vertragspartner erfüllen ihre Verpflichtungen gegenüber dem Treugeber ordnungsgemäß, wenn sie die die Beteiligung betreffende Korrespondenz, z.B. Ladungen zu Gesellschafterversammlungen bzw. Aufforderungen zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren, an die im Treugeberregister verzeichnete Anschrift versenden.

§ 9 Verschwiegenheit

- (1) Der Treugeber hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass ihm die Treuhandkommanditistin Angaben zu den übrigen Treugebern mitteilt.
- (2) Anderen Personen als der Beteiligungsgesellschaft, deren Gesellschaftern, den Vertragspartnern der Beteiligungsgesellschaft sowie deren Erfüllungsgehilfen, sonstigen in die Projektrealisierung eingeschalteten Personen und Unternehmen sowie Behörden, Gerichten, Banken oder beruflich zur Verschwiegenheit verpflichteten Personen darf die Treuhandkommanditistin keine Auskünfte über die Beteiligung des Treugebers erteilen.

§ 10 Datenverarbeitung

Der Treugeber willigt darin ein, dass in Vollzug dieses Treuhandvertrages personenbezogene Daten in Datenverarbeitungsanlagen gespeichert und verarbeitet werden und den Personen, gegenüber denen keine Verschwiegenheitsverpflichtung gemäß § 9 Abs. (2) besteht, zugänglich gemacht und/oder übermittelt werden können.

§ 11 Haftung der Treuhandkommanditistin

- (1) Die Treuhandkommanditistin handelt mit berufsbülicher Sorgfalt.
- (2) Die Treuhandkommanditistin übernimmt keine Haftung für den Eintritt der vom Treugeber mit seiner Beteiligung ggf. angestrebten steuerlichen und/oder wirtschaftlichen Folgen und keine Gewähr für die Durchführbarkeit bzw. den Erfolg und die Ertragsfähigkeit der Investitionen der Beteiligungsgesellschaft. Sie kann keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Beteiligungsgesellschaft oder dafür übernehmen, dass die Vertragspartner der Beteiligungsgesellschaft die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.
- (3) Die Treuhandkommanditistin hat an der Konzeption und Erstellung des Emissionsprospektes nicht mitgewirkt. Sie hat die Angaben in den dem Beitrittsentschluss des Treugebers zugrunde liegenden Emissionsprospekt nicht auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft.

§ 12 Verfügung über die Beteiligung

- (1) Der Treugeber kann über seine durch diesen Treuhandvertrag und dessen Ausführung begründete Rechtsstellung in ihrer Gesamtheit („die Beteiligung“) durch Vertragsübernahme oder in sonstiger Weise nur mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin verfügen. Die Verfügung bedarf der Schriftform mit der Maßgabe, dass die Unterschriften des Treugebers und des Verfügungsempfängers notariell zu beglaubigen sind. Die Verfügung kann nur mit Wirkung zum Ablauf eines Kalenderjahres erfolgen, frühestens jedoch zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem sie gegenüber der Treuhandkommanditistin und/oder der Beteiligungsgesellschaft durch Vorlage der formgerechten (vorstehend Satz 2) Vereinbarung offengelegt wird.
- (2) Sonstige Verfügungen des Treugebers über einzelne Rechte aus diesem Vertrag sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften zulässig.
- (3) Die geschäftsführende Kommanditistin darf ihre nach vorstehendem Abs. (1) Satz 1 erforderliche Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen. Die Verweigerung der Zustimmung ist stets berechtigt, wenn der Treugeber Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag noch nicht vollständig erfüllt hat, insbesondere die übernommene Beteiligungssumme zzgl. Agio noch nicht vollständig geleistet hat, oder in der Person des Verfügungsempfängers ein wichtiger Grund vorliegt.
- (4) Solange eine Verpfändung, Vertragsübernahme oder sonstige Verfügung nicht formgerecht offengelegt und wirksam geworden ist, gilt zugunsten der Treuhandkommanditistin, der Beteiligungsgesellschaft und der übrigen Gesellschafter/Treugeber der Treugeber weiterhin als Berechtigter. Mit ihm wird die im Rahmen der Beteiligung anfallende Korrespondenz einschließlich der Aufforderung zur Abstimmung im schriftlichen Abstimmungsverfahren, Einladung zur Gesellschafterversammlung usw. geführt, an ihn werden auch eventuelle Zahlungen geleistet.
- (5) Für ihre Mitwirkung bei Verfügungen gem. Abs. (1) haben die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin gegen den verfügenden Treugeber Anspruch auf Entrichtung einer Gebühr i.H.v. insgesamt EUR 150,00 (je EUR 75 für jeden von ihnen). Sofern Umsatzsteuer anfällt, erhöhen sich die vorgenannten Vergütungen um die Umsatzsteuer.

§ 13 Erbfolge

- (1) Stirbt ein Treugeber, so wird dieser Treuhandvertrag mit dessen Erben fortgesetzt.
- (2) Die Erbfolge soll durch Vorlage des Erbscheins nachgewiesen werden; über Ausnahmen entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin.
- (3) Mehrere Erben eines Treugebers müssen sich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten lassen.

XI VERTRÄGE

- (4) Ist die Erbfolge nicht nachgewiesen oder ein gemeinsamer Bevollmächtigter nicht bestellt, ruhen die Rechte der Erben mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung und etwaiger Entnahmerechte; Zahlungen werden jedoch erst fällig, wenn die Berechtigung gemäß Abs. (2) nachgewiesen ist.

§ 14 Vergütung

Die Treuhandkommanditistin erhält zur Abgeltung aller von ihr aufgrund sämtlicher von ihr abgeschlossenen Treuhandverträge sowie der gesellschaftsvertraglichen Regelungen wahrzunehmenden Aufgaben von der Beteiligungsgesellschaft die in § 24 des Gesellschaftsvertrages vereinbarten Vergütungen.

§ 15 Auflösung des Treuhandvertrages

- (1) Die Treuhandkommanditistin kann vom Treuhandvertrag zurücktreten, wenn der ihr erteilte Auftrag – gleich aus welchen Gründen – nicht gemäß § 3 Abs. (1) ausgeführt wird oder ausgeführt werden kann, so z.B. wenn der Treugeber die in § 3 Abs. (2) Buchstabe c) genannten Beiträge trotz Aufforderung ganz oder teilweise nicht zahlt. Der Treugeber ist zum Rücktritt berechtigt, wenn feststeht, dass der Treuhandvertrag nicht ausgeführt werden kann, in jedem Fall dann, wenn der Treuhandauftrag nicht bis zum Ende der Platzierungsphase gemäß § 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages ausgeführt worden ist.
- (2) Die Treuhandkommanditistin kann den Treuhandvertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Beteiligungsgesellschaft, erstmals zum 31.12.2011, kündigen.

Darüber hinaus kann sie den Treuhandvertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Als wichtige Gründe gelten stets die Umstände, die – wäre der Treugeber unmittelbar Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft – zu seinem Ausscheiden aus der Beteiligungsgesellschaft führen würden bzw. seinen Ausschluss aus der Beteiligungsgesellschaft rechtfertigen würden.

Ein wichtiger Grund ist in jedem Fall auch dann gegeben, wenn der Treugeber mit der Erfüllung seiner Zahlungspflichten in Verzug ist und im Übrigen die Voraussetzungen des § 30 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrages vorliegen. Die Obliegenheit der schriftlichen Mahnungen wird auch durch solche Mahnungen erfüllt, die von der Beteiligungsgesellschaft unmittelbar gegenüber dem Treugeber ausgesprochen werden. Das Recht der Beteiligungsgesellschaft, den Treugeber gemäß § 30 Abs. (2) aus der Beteiligungsgesellschaft auszuschließen, bleibt unberührt.

- (3) Der Treugeber kann den Treuhandvertrag ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderhalbjahres kündigen.

Das Recht des Treugebers, diesen Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes fristlos zu kündigen, bleibt unberührt.

Zur unmittelbaren Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses hinsichtlich des für ihn treuhänderisch gehaltenen Teils des Kommanditanteils der Treuhandkommanditistin ist der Treugeber gemäß § 29 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages berechtigt.

- (4) Rücktritt bzw. Kündigung des Treuhandvertrages sind schriftlich durch eingeschriebenen Brief gegenüber dem anderen Vertragspartner dieses Vertrages zu erklären.
- (5) Der Treuhandvertrag ist aufgelöst, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem für den Treugeber gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Beteiligungsgesellschaft – bspw. durch Ausschluss oder infolge Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses unmittelbar durch den Treugeber (vgl. § 29 des Gesellschaftsvertrages) – ausscheidet.
- (6) Der Treuhandvertrag ist auch aufgelöst, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf, wenn über das Vermögen der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels einer der Kosten des Verfahrens deckenden Masse abgelehnt wird.

§ 16 Folgen der Vertragsauflösung

- (1) Im Fall der Vertragsauflösung vor Ausführung des Treuhandauftrages, insbesondere im Fall des Rücktritts gemäß § 15 Abs. (1), sind die wechselseitig empfangenen Leistungen Zug um Zug zurückzugewähren; für die Erstattung der vom Treugeber eingezahlten Geldmittel gilt § 4 Abs. (2). Die Geltendmachung etwaiger Verzugsschadensersatzansprüche bleibt unberührt.
- (2) Bei Auflösung des Treuhandvertrages nach Ausführung des Treuhandauftrages gemäß § 3 Abs. (1) hat die Treuhandkommanditistin dem Treugeber den für diesen treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils zu übertragen, soweit nicht nachstehend in Abs. (4) Abweichendes bestimmt ist.
- (3) Die Treuhandkommanditistin kann die Erfüllung des Übertragungsanspruches gemäß Abs. (2) davon abhängig machen, dass der Übernehmer des Kommanditanteils zugunsten der geschäftsführenden Kommanditistin der Beteiligungsgesellschaft oder einer von dieser benannten dritten Person auf seine Kosten eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreieende Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt, die den Bevollmächtigten berechtigt, im Namen des Vollmachtgebers alle Erklärungen gegenüber dem Handelsregister abzugeben bzw. entgegenzunehmen, an denen ein Kommanditist mitzuwirken verpflichtet ist. Die Geltendmachung anderer Einwendungen der Treuhandkommanditistin gegenüber dem Übertragungsanspruch des Treugebers bleibt unberührt.
- (4) Die Herausgabe des treuhänderisch gehaltenen Teils des Kommanditanteils durch Übertragung gemäß Abs. (2) findet nicht statt, wenn

- a) die Treuhandkommanditistin mit dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Beteiligungsgesellschaft ausscheidet oder
- b) der Treuhandvertrag von der Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber aus wichtigem Grund gekündigt worden ist oder
- c) der Treugeber in Wahrnehmung der ihm gemäß § 29 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages eingeräumten Rechte seinerseits selbst die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses bezüglich des für ihn treuhänderisch gehaltenen Teils des Kommanditanteils erklärt.

In den vorstehend in Buchstaben a) bis c) genannten Fällen scheidet die Treuhandkommanditistin mit dem treuhänderisch gehaltenen Teil ihres Kommanditanteils aus der Beteiligungsgesellschaft aus, sodass dem Treugeber das anteilige Abfindungsguthaben nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages i. V. m. § 6 zusteht.

§ 17 Wechsel der Treuhandkommanditistin

Gemäß § 26 des Gesellschaftsvertrages kann ein neuer Treuhandkommanditist bestimmt werden, auf den die Rechtsstellung der Treuhandkommanditistin aus den einzelnen Treuhandverträgen sowie ihr Kommanditanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge unter Ausschluss der Auseinandersetzung übergehen.

Der Treugeber stimmt schon jetzt ausdrücklich und unwiderruflich dem Eintritt des nach Maßgabe der gesellschaftsvertraglichen Regelungen neu bestimmten Treuhandkommanditisten anstelle der bisherigen Treuhandkommanditistin in die Kommanditistenstellung und in den Treuhandvertrag und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu, auch wenn er selbst an der Beschlussfassung über die Neubestimmung eines Treuhandkommanditisten nicht teilgenommen hat, sich der Stimme enthalten hat oder gegen die Neuwahl des Treuhandkommanditisten gestimmt hat.

§ 18 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ungültigen Bestimmung gilt zwischen den Parteien eine solche Regelung als vereinbart, die bei Kenntnis der Ungültigkeit einer Bestimmung an deren Stelle getroffen worden wäre und dem mit der ungültigen Bestimmung bezweckten rechtlichen und wirtschaftlichen Ziel am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für Vertragslücken.
- (2) Mündliche oder sonstige Nebenabreden sind nicht getroffen. Sollten sie vorher getroffen sein, so werden sie mit Vertragsschluss aufgehoben.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung des Schriftformerfordernisses.

München, den 15. Februar 2010

Curia HHKL Treuhand GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
gez. Wolfgang Schmidt-Gorbach

XI VERTRÄGE

MITTELVERWENDUNGSKONTROLLVERTRAG

zwischen der

Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft,
Romanstr. 38, 80639 München
– nachstehend kurz „Mittelverwendungskontrolleurin“ genannt –
und

Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG,
Friedensstr. 13-15, 73614 Schorndorf
– nachstehend kurz „Beteiligungsgesellschaft“ genannt –

Vorbemerkung

Die Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt, im Einzelnen noch nicht feststehende Wohn- und Gewerbeimmobilien und Beteiligungen an Geschlossenen Fonds mit dem Investitionsschwerpunkt in Immobilien zu erwerben, weitere Teile ihres Gesellschaftsvermögens in Edelmetallen anzulegen, sich an einer US-amerikanischen Gesellschaft, die sich mit der Exploration und Förderung von Öl- und Gasvorkommen befasst, zu beteiligen sowie in mittelbare Beteiligungen in Gesellschaften, die Photovoltaik-Anlagen errichten und betreiben, zu investieren.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen sollen u.a. Kapitalanleger geworben werden, die sich als Treugeber über die Mittelverwendungskontrolleurin in ihrer Funktion als Treuhandskommanditistin an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen. Die Planung der Beteiligungsgesellschaft geht davon aus, dass sich bis zum 31.12.2012 Treugeber an ihr beteiligen, die Pflichteinlagen insgesamt i.H.v. von EUR 57.997.500 (zgl. Agio) übernehmen und diese überwiegend – abhängig von der gewählten Einzahlungsvariante – in 60, 120 oder 180 monatlichen Teilbeträgen bezahlen. Weitere EUR 2.500 bringt die Gründungskommanditistin der Beteiligungsgesellschaft auf. Zur weiteren Finanzierung der geplanten Investitionen ist eine Fremdmittelaufnahme i.H.v. EUR 42 Mio. vorgesehen.

Maßgeblich sind nicht die vorgenannten Planwerte, sondern die Summe aller Pflichteinlagen, zu deren Einzahlung sich Treugeber bis zur Schließung der Beteiligungsgesellschaft verpflichten (Beteiligungskapital). Auch die Höhe der aufzunehmenden Fremdmittel hängt vom tatsächlich erreichten Beteiligungskapital ab.

Der zur Information der interessierten Kapitalanleger herausgegebene Emissionsprospekt der Beteiligungsgesellschaft ist der Mittelverwendungskontrolleurin bekannt, ebenso der Gesellschaftsvertrag in der zugleich mit diesem Mittelverwendungskontrollvertrag unterzeichneten Fassung.

Gemäß § 4 Abs. (6) des vorgenannten Gesellschaftsvertrages unterwirft sich die Beteiligungsgesellschaft der Mittelverwendungskontrolle durch die Mittelverwendungskontrolleurin nach näherer Maßgabe dieses Vertrages.

§ 1 Gegenstand der Mittelverwendungskontrolle

- (1) Die Beteiligungsgesellschaft verpflichtet sich gegenüber der Mittelverwendungskontrolleurin, ausschließlich solche Bankkonten zu eröffnen, über die bis zur Schließung der Gesellschaft (§ 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages) ausschließlich die Mittelverwendungskontrolleurin verfügberechtigt ist und hinsichtlich derer mit den kontoführenden Kreditinstituten vereinbart ist, dass während des vorgenannten Zeitraums die Verfügberechtigung nur mit Zustimmung der Mittelverwendungskontrolleurin geändert werden darf.

Die Mittelverwendungskontrolleurin wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Beteiligungsgesellschaft ist berechtigt, die Zahl der zu eröffnenden Konten und die kontoführenden Kreditinstitute zu benennen. Es wird einvernehmlich festgelegt, welche Konten als „Einzahlungskonten“ i. S. d. § 4 Abs. (1) des Musters der Treuhandverträge, die die Mittelverwendungskontrolleurin in ihrer Eigenschaft als Treuhandskommanditistin mit den einzelnen Kapitalanlegern abschließen wird, Verwendung finden.

- (2) Die Beteiligungsgesellschaft und die Mittelverwendungskontrolleurin in ihrer Eigenschaft als Treuhandskommanditistin verpflichten sich wechselseitig, dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Einzahlungen, die die Beteiligungsgesellschaft beitretenden Treugeber zur Erfüllung der auf sie entfallenden Pflichteinlagen zzgl. Agio bis zur Schließung der Gesellschaft leisten, auf die gemäß Abs. (1) bestimmten Einzahlungskonten erfolgen.
- (3) Die den Einzahlungskonten der Beteiligungsgesellschaft gemäß Abs. (2) bis zur Schließung der Beteiligungsgesellschaft gutgeschriebenen Zahlungen der Treugeber sind Gegenstand der nach näherer Maßgabe dieses Vertrages ausgeübten Mittelverwendungskontrolle. Mittel anderer Herkunft unterliegen der Mittelverwendungskontrolle nur in den in § 3 Abs. (2) genannten Fällen.
- (4) Die Mittelverwendungskontrolle erstreckt sich – vorbehaltlich § 3 Abs. (2) – nur auf die erstmalige Freigabe der bis zur Schließung der Beteiligungsgesellschaft von Treugebern auf die auf sie entfallende Pflichteinlage (Beteiligungssumme) zzgl. Agio geleisteten, den Einzahlungskonten gutgeschriebenen Zahlungen. Sie erstreckt sich – vorbehaltlich § 3 Abs. (2) – grundsätzlich nicht auf die bestimmungsgemäß Verwendung der der Beteiligungsgesellschaft zur Verfügung stehenden sonstigen Geldmittel, einschließlich etwaiger Darlehen und der von der Beteiligungsgesellschaft durch ihre Investitionstätigkeit erzielten Einnahmen.

§ 2 Mittelfreigabe

- (1) Die Mittelverwendungskontrolleurin wird die während der Dauer der Mittelverwendungskontrolle von einem Treugeber auf ein Einzahlungskonto eingezahlten Gelder frühestens dann freigeben, wenn die in dem mit diesem abgeschlossenen

Treuhandvertrag vereinbarten Voraussetzungen für die Ausführung des Treuhandauftrages eingetreten sind und die Ausführung durch die von ihr in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditistin gemäß § 4 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrages abgegebene Erklärung, ihre Pflichteinlage für Rechnung des betreffenden Treugebers um den Betrag der von diesem übernommenen Beteiligungssumme (zzgl. Agio) zu erhöhen, erfolgt ist oder zeitgleich mit der Freigabe erfolgt.

- (2) Über die gemäß vorstehendem Abs. (1) verwendbaren Mittel darf sie nur verfügen, soweit diese verwandt werden sollen zur Erfüllung
 - a) von Verbindlichkeiten, die im Vollzug genehmigter Investitionspläne (§ 13 des Gesellschaftsvertrages) begründet worden sind,
 - aa) soweit diese nach den Festlegungen des genehmigten Investitionsplans aus Eigenmitteln der Beteiligungsgesellschaft erfüllt werden sollen und
 - bb) die Gesamtfinanzierung des gemäß dem genehmigten Investitionsplan aufzubringenden Investitionsaufwandes gesichert ist, also alle erforderlichen Eigenmittel der Gesellschaft zur Verfügung stehen und vorgesehene Fremdmittel zumindest verbindlich zugesagt sind, und
 - cc) sämtliche zur Durchführung des genehmigten Investitionsplans erforderlichen Verträge mit Dritten abgeschlossen sind und ihrem Vollzug – abgesehen von der Erfüllung der Zahlungspflichten der Beteiligungsgesellschaft – keine Hindernisse entgegenstehen und
 - dd) die in den in Buchstabe cc) genannten Verträgen vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen – mit Ausnahme der Mittelfreigabe durch die Mittelverwendungskontrolleurin – eingetreten sind;
 - b) der fälligen Verbindlichkeiten der Beteiligungsgesellschaft aus
 - aa) dem Eigenkapitalbeschaffungsvertrag und
 - bb) dem Vertrag über Konzeption und Marketing und
 - cc) dem Finanzierungsvermittlungsvertrag und
 - dd) dem Steuerberatungsvertrag und
 - ee) dem Bestandspflegevertrag.
 - c) fälliger von der Beteiligungsgesellschaft gemäß § 24 des Gesellschaftsvertrages zu zahlender Vergütungen und Aufwendungersatzansprüche;
 - d) aller sonst mit der Verwaltung bzw. Bewirtschaftung der erworbenen Investitionsobjekte und der Verwaltung der Beteiligungsgesellschaft selbst sowie ihrer Gesellschafter

und Treugeber in Zusammenhang stehenden Aufwendungen und sonstigen Verbindlichkeiten;

- e) etwaiger fälliger gesetzlicher Verbindlichkeiten.
- (3) Bei der Freigabe von Mitteln gemäß Abs. (2) hat die Mittelverwendungskontrolleurin sicherzustellen, dass diese Auszahlungen unmittelbar an die jeweiligen Gläubiger erfolgen oder in sonstiger Weise die Zweckbindung der Mittel gewahrt wird.
- (4) Treten für die von einem Treugeber eingezahlten Geldmittel die Freigabevoraussetzungen gemäß Abs. (1) dauerhaft nicht ein, dürfen die eingezahlten Geldmittel nur an den jeweiligen Einzahler oder eine von diesem benannte dritte Person zurückstattet werden. Im Übrigen entfällt mit der Schließung der Beteiligungsgesellschaft die Mittelverwendungskontrolle.

§ 3 Verfügung über Fremdmittel etc.

- (1) Soweit während der Dauer der Mittelverwendungskontrolle Fremdmittel, Einlagen der Gründungsgeschafter, Einnahmen der Beteiligungsgesellschaft und sonstige, nicht der Mittelverwendungskontrolle gemäß § 1 unterliegende Beträge den Bankkonten der Beteiligungsgesellschaft gutgeschrieben werden, hat die Mittelverwendungskontrolleurin über diese – vorbehaltlich nachstehendem Abs. (2) – nach Weisung der geschäftsführenden Kommanditistin zu verfügen.
- (2) Abs. (1) gilt jedoch nicht für die Eigen- oder Fremdmittel, die zur Gesamtfinanzierung genehmigter Investitionspläne vorgesehen sind. Zu deren Freigabe ist die Mittelverwendungskontrolleurin nur bei Erfüllung der in § 2 Abs. (2) Buchstabe a) genannten Voraussetzungen berechtigt und verpflichtet. § 2 Abs. (3) gilt insoweit entsprechend.

§ 4 Schutz der Treugeber

- (1) Die vorstehend in §§ 1 bis 3 beschriebenen Aufgaben übernimmt die Mittelverwendungskontrolleurin zum Schutz der der Beteiligungsgesellschaft beigetretenen oder den Beitritt beabsichtigenden Treugeber vor unberechtigter Verwendung der von ihnen während der Dauer der Mittelverwendungskontrolle zur Verfügung gestellten Geldmittel. Dieser Vertrag ist insoweit ein echter Vertrag zugunsten Dritter i. S. d. § 328 BGB.
- (2) Die Parteien verzichten unwiderruflich auf ihr Recht, diesen Vertrag in solchen Punkten, die der Sicherstellung der Treugeber dienen, zu verändern. Dies gilt insbesondere für wesentliche Abänderungen der Regelungen in den §§ 1 bis 3 sowie der in diesem § 4 getroffenen Vereinbarung. Missachten die Parteien dieses Vertragsänderungsverbot, können die begünstigten Treugeber die ihnen eventuell entstandenen Schäden von der Mittelverwendungskontrolleurin und der Beteiligungsgesellschaft als Gesamtschuldnern ersetzt verlangen.

XI VERTRÄGE

§ 5 Vergütung

Die Tätigkeit der Mittelverwendungskontrolleurin ist mit der Vergütung, die sie gemäß § 24 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft in ihrer Eigenschaft als Treuhand-kommanditistin erhält, abgegolten.

§ 6 Dauer des Vertrages

- (1) Der Vertrag endet mit der Freigabe oder Rückerstattung aller eingezahlten bzw. bereitgestellten und gemäß § 1 der Mittel-verwendungskontrolle unterliegenden Geldmittel, spätestens mit der Schließung der Gesellschaft gemäß § 4 Abs. (7) des Gesellschaftsvertrages der Beteiligungsgesellschaft.
- (2) Die Kündigung ist nur aus wichtigem Grunde zulässig.

§ 7 Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin

- (1) Die Mittelverwendungskontrolleurin hat das Beteiligungsangebot nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Eine Haftung der Mittelverwendungskontrolleurin für den Inhalt dieses Beteiligungsangebots wird daher ausdrücklich ausgeschlossen. Die Mittelverwendungskontrolleurin übernimmt ferner keine Haftung für den Eintritt der von der Gesellschaft oder den Gesellschaftern/Treugebern angestrebten wirtschaftlichen und/oder steuerlichen Zielsetzungen, für die Bonität der Vertragspartner der Beteiligungsgesellschaft oder dafür, dass die Vertragspartner ihre vertraglichen Verpflichtungen vertragsgemäß erfüllen. Des Weiteren ist jede Haftung ausgeschlossen für den termin- und fachgerechten Beginn der von der Beteiligungsgesellschaft beabsichtigten Investitionen sowie die Erzielung der prospektierten Erträge und Ausschüttungen an die Gesellschafter/Treugeber.
- (2) Es gehört nicht zu den Aufgaben der Mittelverwendungs-kontrolleurin, die Komplementärin bzw. die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft zu überwachen.
- (3) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mittelverwendungskontrolleurin für die ordnungsgemäße Erfüllung der Aufgaben haftet, die ihr nach diesem Mittelverwendungs-kontrollvertrag obliegen. Die Haftung der Mittelverwendungs-kontrolleurin beschränkt sich der Höhe nach auf einen Betrag von EUR 1.000.000.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung dieses Schriftformerfordernisses.
- (2) Mündliche oder sonstige Nebenabreden sind nicht getroffen. Sollten sie vorher getroffen sein, so werden sie mit Vertrags-schluss aufgehoben.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ungültigen Bestimmung gilt zwischen den Parteien eine solche Regelung als vereinbart, die bei Kenntnis der Ungültigkeit einer Bestimmung an deren Stelle getroffen worden wäre und dem mit einer ungültigen Bestimmung bezeichneten rechtlichen und wirtschaftlichen Ziel am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für Vertragslücken.
- (4) Die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater und Steuerberatungsgesellschaften“, Stand Oktober 2007, sind ausdrücklicher Vertragsbestandteil.

München, den 15. Februar 2010

Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft
gez. Wolfgang Schmidt-Gorbach

Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG
gez. Gerald Feig

XII HINWEISE ZUM PROSPEKT

1. Gesellschaftsvertrag
2. Treuhandvertrag
3. Mittelverwendungs - kontrollvertrag

Auftragsabwicklung

Auftragsabwicklung

Sofern Sie sich entschlossen haben, der Beteiligungsgesellschaft beizutreten, senden Sie bitte das Beteiligungsangebot ausgefüllt und unterschrieben an die

**PF Private Finance Vermittlungsgesellschaft für Vermögensanlagen mbH & Co. KG,
Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf**

Mit der Unterzeichnung des Beteiligungsangebots unterbreiten Sie der Treuhandkommittentin ein rechtlich verbindliches Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrags zu den in diesem Prospekt abgedruckten Bedingungen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können Sie Ihr Beteiligungsangebot gegenüber der Treuhandkommittentin, der

**Curia HHKL Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft
Romanstraße 38, 80639 München**

widerrufen. Diese wird Ihnen die Annahme Ihres Angebots schriftlich bestätigen. Das Beteiligungskapital ist entsprechend dem im Beteiligungsangebot vorgesehenen Zahlungsplan auf das Konto der Beteiligungsgesellschaft

Kontoinhaber: Anspars FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG
Konto-Nr.: 024 131 500
Bankleitzahl: 613 700 24
Bank: Deutsche Bank AG
Verwendungszweck: Beteiligungs-Nr. und/oder Name mit Geb.datum

einzuzeigen. Sie erhalten nach Annahme durch die Treuhandkommittentin von der FLEX Fonds Capital AG (Verwaltung) ein Begrüßungsschreiben, ein Zertifikat und Ihr persönliches Vertrauenscheckheft.

Angaben zum Prospekt

Prospektverantwortliche und Copyright

GF Gesellschaft für Konzeption & Marketing von Vermögensanlagen mbH, Friedensstraße 13-15, 73614 Schorndorf

Auflage

1. Auflage, 5.000 Exemplare

Datum der Prospektaufstellung

15. Februar 2010

Gestaltung/Satz/Produktion/Layout

Sixth Sense GmbH • Corporate Communication, Schorndorf
www.sixth-sense-gmbh.de

Druck

Druckerei-Verlag R. Kuppinger GmbH, Weinstadt

Die Abbildungen der in diesem Prospekt enthaltenen Fotoaufnahmen erfolgt mit freundlicher Genehmigung der Urheber. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch einzelner Teile nur mit Zustimmung des Urhebers.

Übersetzung, Speicherung, Vervielfältigung und Verbreitung einschließlich Übernahme auf elektronische Datenträger wie CD-ROM, Bildplatte usw. sowie Einspeicherung in elektronische Medien wie Bildschirmtext, Internet usw. ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Urhebers unzulässig und ggf. strafbar.

Fernabsatzgesetz

Beteiligungsmöglichkeiten über den Fernabsatz sieht das vorliegende Anlagekonzept nicht vor.

Überweisungsauftrag/Zahlschein	
(Name und Sitz des beauftragten Kreditinstitutes)	
(Bankleitzahl)	
Empfänger: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen) Anspars FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG	
Kontonummer des Empfängers 0 2 4 1 3 1 5 0 0	Bankleitzahl 6 1 3 7 0 0 2 4
bei (Kreditinstitut) Deutsche Bank	
EUR	
Betrag: Euro, Cent	
Kunden-Referenznummer - noch Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Auftraggebers - (nur für Empfänger) Beteiligungsnr.	
noch Verwendungszweck (Insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen)	
Kontoinhaber/Einzahler: Name (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)	
Konto-Nr. des Kontoinhabers	20
Datum _____ Unterschrift _____	

Anspar FLEX Fonds 3 GmbH & Co. KG

Friedensstraße 13-15
D-73614 Schorndorf
Telefon: (07181) 48 37 - 0
Telefax: (07181) 48 37 - 137
E-Mail: info@flex-fonds.de
www.flex-fonds.de